

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
RESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 114 -2023
De 10 de octubre de 2023

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, correspondiente al proyecto denominado “PH HABITAT” cuyo promotor es la sociedad **INMOBILIARIA CIELO AZUL, S.A.**

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

CONSIDERANDO:

Que la Sociedad **INMOBILIARIA CIELO AZUL, S.A.**, persona jurídica debidamente inscrita en la Sección Mercantil al Folio N° 5226171, a través de su representante legal el señor **CARLOS MOSES ARANGO**, varón, panameño, mayor de edad, con cedula de identidad personal No. 8-747-457, propone realizar el proyecto categoría I denominado “PH HABITAT”.

Que el 30 de agosto de 2023, la Sociedad **INMOBILIARIA CIELO AZUL, S.A.**, a través de su representante legal el señor **CARLOS MOSES ARANGO**, presentó ante la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), categoría I, denominado “PH HABITAT” ubicado en el corregimiento de **JUAN DIAZ**, distrito y provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de la empresa consultora **ASESORÍA AMBIENTAL Y ECO-DESARROLLO, S.A.** persona jurídica (DIEORA-IRC-011-2011) con la colaboración de los consultores **RENE CHANG MARIN** (IRC-075-2001) y **RITA CHANG MARIN** (IRC-005-2019), personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Ambientales habilitados para elaborar Estudios de Impacto Ambiental que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que el 04 de septiembre de 2023, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente mediante **PROVEIDO DRPM-113-2023**, admite a la fase de evaluación y análisis el EsIA, categoría I, del proyecto denominado “PH HABITAT”, y en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, se surtió el proceso de evaluación del referido EsIA, tal como consta en el expediente correspondiente.

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 un Edificio Residencial de 12 pisos con 20 apartamentos, de los cuáles 10 tendrán una superficie de 380 mts. y 10 de 455 mts., ubicado dentro de la Parcela MD-7 (Crescent Lane), que consecuentemente forma parte del PH Originario Santa María. En la parcela MD-7 hay otros 10 lotes de uso residencial RM-2 habilitados para edificios de hasta 24 apartamentos, además de un lote con uso R2-A en donde hay construidas casas tipo dúplex. La parcela ya está construida al 90%, solo quedan pendientes 2 lotes por edificarse, entre ellos se encuentra el Lote No 28, que será objeto de la construcción de este edificio. El edificio contará con amenidades tales como: N.000: Lobby, Depósitos Climatizados, Área para Conserjes, Estacionamientos de Visita, Punto de Reciclaje. N.100 - Estacionamientos de Residentes. N. 200 - Estacionamientos de Residentes y Área Social con Gimnasio, Piscina, Terraza Abierta, Terraza Techada, Den, Área de BBQ y Parque de Niños. N. 300 - 1200 Apartamentos.

A continuación, se presenta el cuadro de áreas con que contará el proyecto:

CUADRO DE AREAS					
	ESTAC.	ABIERTA	CERRADA	COMUN	TOTAL
NIVEL 000	599.80		275.14	430.05	1,304.99
NIVEL 100	1539.67			89.70	1,629.37
NIVEL 200	736.38	590.57		302.58	1,629.53
NIVEL 300		225.64	786.01	78.48	1,090.13
NIV. 400-1200		679.86	7,075.17	706.32	8,461.35
NIVEL 1300		843.57		89.70	933.27
TOTAL	2,875.85	2,339.64	8,136.32	1,696.83	15,048.64

Que el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto “PH HABITAT”, promovido por la sociedad **INMOBILIARIA CIELO AZUL, S.A.**, será desarrollado en el sector de Santa María Golf & Country Club, corregimiento de Juan Díaz, distrito y provincia de Panamá en la Finca No 30170661, Código de ubicación 8712.

A continuación, se presentan las coordenadas WGS 84 de los principales puntos del terreno destinado para el proyecto:

Polígono Lote -28 Crescent Lane		
Punto	Norte	Este
1	998365.1160	670952.3600
2	998385.2240	670950.9610
3	998387.8290	670988.7130
4	998334.4990	670992.3990
5	998331.8980	670955.0220
6	998337.0040	670949.1530
7	998344.4860	670948.6330
8	998364.7610	670947.2220

Que mediante **VERIFICACIÓN DE COORDENADAS**, recibidas 05 de septiembre de 2023, la Dirección Nacional de Información Ambiental, departamento de Geomática del Ministerio de Ambiente, realiza la verificación de las coordenadas con los datos proporcionados se generó un polígono (2,179.18 m2. El mismo se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional del Áreas Protegidas.

Que de acuerdo con la Cobertura Boscosa y Uso de la Tierra, año 2012, el polígono se ubica en las categorías de “pasto”, “bosque latifoliado mixto secundario” y según la Capacidad Agrológica se ubica en el tipo VII- (No arable, con limitaciones muy severas, aptas para pastos, bosques, tierras de reserva).

Que mediante Informe Técnico de Inspección de Campo, realizada el 20 de septiembre de 2023, se elaboró el informe y se verificó en el campo, que el proyecto será desarrollado dentro de la finca 3017661, en donde la superficie total cuenta con un Estudio de Impacto Ambiental Cat II previamente aprobado mediante la Resolución No DIEORA-IA-003-2013 del proyecto Santa María Golf & Country Club Fase III que se encuentra vigente, el cual incluía actividades de remoción de la vegetación existente, cortes, nivelación, conformación, compactación y revestimiento con material selecto, entubado pluvial, construcción de PTAR, cancha de golf, y la construcción de múltiples componentes de obras residenciales y comerciales, entre otros. Adicionalmente, el terreno destinado para la ejecución del proyecto está actualmente bajo uso en arrendamiento temporal a una empresa que se encuentra construyendo un edificio contiguo, para albergar los depósitos de materiales y oficinas de campo

Que la huella del proyecto es de **2,179.19 m²**, se presentan nuevas coordenadas debidamente verificadas. Se presentan los permisos de autoridades competentes solicitadas. Se presenta nueva Prospección arqueológica y nuevos planos del proyecto.

Que el 23 de agosto de 2023, el promotor del proyecto aplicó encuestas ponderando las observaciones formuladas por la ciudadanía y comunidad afectada, en las cuales se utilizó las metodologías y técnicas establecidas en el artículo 40ss del Decreto Ejecutivo 1 de 01 de marzo de 2023 para la categoría correspondiente.

Que luego de la evaluación integral del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **"PH HABITAT"**, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, mediante Informe Técnico No. **120-2023** de 29 de septiembre de 2023, recomienda su aprobación, fundamentándose en que el mismo cumple los requisitos dispuestos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 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.

Que una vez analizada y evaluada la información descrita en el Estudio de Impacto Ambiental, y la documentación aportada en Fase de Evaluación y Análisis de este, se determinó que el mismo cumplió con los requerimientos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, y que por medio de la nota de solicitud reconoce que el proyecto genera impactos negativos de carácter no significativo y es responsable de atender adecuadamente el manejo de los impactos ambientales producidos por el desarrollo del proyecto, por lo que se considera viable.

Que mediante la Ley 8 de 25 de marzo de 2015, que 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 artículo 79 de la norma supra citada establece que en toda la normativa jurídica vigente relativa al ambiente donde diga Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM) se entenderá Ministerio de Ambiente;

Que el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023 establece las disposiciones por las cuales se regirá el proceso de evaluación de impacto ambiental de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 41 de 1 de julio de 1998, General de Ambiente,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. APROBAR el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto **"PH HABITAT"** cuyo promotor es la sociedad **INMOBILIARIA CIELO AZUL, S.A.**, 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 **INMOBILIARIA CIELO AZUL, 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 la sociedad **INMOBILIARIA CIELO AZUL, 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 **INMOBILIARIA CIELO AZUL, 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 “PH HABITAT” y antes de iniciar su ejecución, un letrero en lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto en la resolución que lo aprueba.
- b. Construir una cerca perimetral, la cual servirá de protección y realizar los trabajos de desarrollo del proyecto dentro de la misma.
- c. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura, el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- d. Presentar cada tres (3) meses, durante la etapa de construcción, y una (1) vez al año durante la etapa de operación por un periodo de dos (2) años a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana, un (1) informe sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación contempladas en el EsIA, información aclaratoria, informe Técnico de Evaluación y la Resolución; contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa. Este informe deberá ser elaborado por un profesional idóneo e independiente del promotor del Proyecto.
- e. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 306 del 04 de septiembre de 2002, “Que adopta el reglamento para el control de los ruidos en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así como en ambientes laborales”.
- f. Cumplir con la Ley 6 del 11 de enero de 2007, que dicta normas sobre el manejo de residuos sólidos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional.
- g. Realizar monitoreo y presentar análisis de calidad de **AIRE y RUIDO** ambiental cada tres (3) meses durante la etapa de construcción y presentar los resultados en los informes de seguimiento a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana.
- h. Responsabilizarse del Manejo Integral de los Desechos Sólidos que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, cumpliendo con su clasificación y adecuada disposición final, durante todas las fases de construcción, operación y abandono; cumpliendo con la ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.
- i. Se prohíbe: Quemar desechos a cielo abierto, descargar aguas residuales crudas a cuerpos de agua o causar afectaciones por erosión o por contaminación y realizar tala a bosque de galería.
- j. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto e incidentes del Sistema de manejo de aguas residuales.
- k. Cumplir con la Ley 1 de 3 de febrero de 1994, que establece la Legislación Forestal de la República de Panamá.
- l. De aplicarle, 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.
- m. El promotor deberá presentar en el Primer Informe de Seguimiento el diseño del/los sistemas para el manejo, recolección y disposición final de las aguas residuales. De tener descargas de aguas residuales deberá presentar adicionalmente línea base de la calidad de agua del cuerpo receptor y coordenadas de ubicación del sistema y descarga. En el caso de que la descarga sea hacia el sistema de alcantarillado contar con los permisos correspondientes incluyendo de la conexión y la descarga, si es al cuerpo de agua natural, identificar y cumplir con la norma de aguas residuales que le corresponda según el diseño para el manejo de aguas residuales que se desarrolle. Si la descarga va al sistema de tratamiento del área de Santa María, deberá contar con las autorizaciones correspondientes.
- n. Construir drenajes pluviales con capacidad suficiente para la recolección, conducción y evacuación de las aguas pluviales.

- o. 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.
- p. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000, Sobre Higiene y Seguridad en ambiente de trabajo donde se genera vibraciones.
- q. 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, en todas las etapas del proyecto.
- r. 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”.
- s. Mantener medidas efectivas de protección y de seguridad para los transeúntes y vecinos que colindan con el proyecto, mantener siempre informada a la comunidad de los trabajos a ejecutar, señalizar el área de manera continua hasta la culminación de los trabajos, con letreros informativos y preventivos, con la finalidad de evitar accidentes.
- t. Actuar, siempre mostrando su mejor disposición, ante cualquier conflicto que se presente, en lo que respecta a la población afectada por el desarrollo del proyecto, para conciliar con las partes e incluir los resultados en los respectivos informes de seguimiento.
- u. Contar con la aprobación de los planos de la obra por parte del Departamento de Estudios y Diseños del Ministerio de Obras Públicas (MOP), (especificando la servidumbre de las calles), antes de iniciar la obra, para la construcción de calles internas, accesos, obras de drenajes pluvial, etc.
- v. Responsabilizar al **PROMOTOR** del Proyecto y la empresa contratista encargada de la construcción en campo de la ejecución de un plan de cierre de la obra al culminar la construcción con el cual se restauren todos los sitios o frentes de construcción, se eliminen todo tipo de desechos, equipos e insumos.
- w. Hacer las reparaciones, sustituciones o indemnizaciones pertinentes en caso tal de afectar los bienes propios del estado y terceros.
- x. Dejar las vías que serán utilizadas para el transporte de materiales y equipos, tal y como estaban o en mejor estado, en caso tal de darse alguna afectación en las mismas.
- y. Cumplir en tal caso haya si el proyecto genere afectaciones a la salud de las personas antes, durante y después de la construcción del proyecto, el promotor tomará los correctivos necesarios y será el único responsable de minimizar los efectos.
- z. Cumplir con las leyes, normas, permisos y reglamentos emitidos por las autoridades e instituciones competentes en este lugar y según el tipo de proyecto en su construcción y operación.

ARTÍCULO 5. ADVERTIR la sociedad **INMOBILIARIA CIELO AZUL, 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 la sociedad **INMOBILIARIA CIELO AZUL, S.A.**, que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto **“PH HABITAT”** que de conformidad con el artículo 20 del Decreto Ejecutivo No. 123 de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012.

ARTÍCULO 7. ADVERTIR la sociedad **INMOBILIARIA CIELO AZUL, 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 la sociedad **INMOBILIARIA CIELO AZUL, 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 la sociedad **INMOBILIARIA CIELO AZUL, S.A.**, el contenido de la presente resolución.

ARTÍCULO 10. ADVERTIR a la sociedad **INMOBILIARIA CIELO AZUL, 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 No.41 de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 y demás normas complementarias y concordantes.

Dada en la ciudad de Panamá, a los Diez (10) días, del mes de octubre, del año dos mil veintitrés (2023).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

MARCOS RUEDA MANZANO
Director Regional, encargado



CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
JUAN DE DIOS ABREGO ALMANZA
MGTER. EN C. AMBIENTALES
C/ENF. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 2,904-93-M08 *

JUAN DE DIOS ABREGO
Jefe de la Sección de Evaluación de Impacto
Ambiental.

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA

Hoy 13 de Octubre de 2023 siendo las
08:30 de la mañana Notifiqué
personalmente a Carlos Flores
de la presente Resolución.

Notificado
Cédula

Quien Notifica
Cédula

8-447457


ADJUNTO


Formato para el letrero
Que deberá colocarse dentro del área del Proyecto

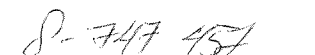
Al establecer el letrero en el área del proyecto, el promotor cumplirá con los siguientes parámetros:

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 HABITAT"
Segundo Plano:	TIPO DE PROYECTO:	CONSTRUCCIÓN.
Tercer Plano:	PROMOTOR:	INMOBILIARIA CIELO AZUL, S.A.
Cuarto Plano:	ÁREA:	2,179.19 m ²
Quinto Plano:	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I, APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA- 114 -2023 DE 10 DE octubre DE 2023.	


Nombre y apellidos
(en letra de molde)


Firma


No. de Cédula de I.P.


Fecha