

**MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL**

**Informe Técnico de Inspección de la Modificación al Estudio de Impacto Ambiental
denominado
“SANTA MARIA GOLF & COUNTRY CLUB PARCELA HD5”**

Informe Técnico de inspección

I. Datos Generales

Nombre del Proyecto: SANTA MARIA GOLF & COUNTRY CLUB PARCELA HD5
Promotor: IDEAL LIVING CORP.
Ubicación: Corregimiento Juan Díaz, distrito y provincia de Panamá
Fecha del Informe: 28 de octubre de 2015

II. BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

✓ **Descripción del Proyecto Según Resolución aprobada ARAPM-IA-228-13 del 8 de julio de 2013**

El proyecto “SANTA MARIA GOLF & COUNTRY CLUB PARCELA HD5” consiste en la construcción de 10 edificios de apartamentos con área de 2,000 m² a 2,700 m², descripción de ambas torres (niveles área estacionamientos, niveles para área social, niveles para apartamentos, depósitos). **PARA AMBAS TORRES:** base del edificio Lobby **Nivel 000**; **Nivel 050-100:** estacionamientos; **Nivel 150-200:** Estacionamientos; **Nivel 250-300:** Estacionamientos; **Nivel 350 -400:** Estacionamientos; **Nivel 450-500:** Estacionamientos; **Nivel 550:** Depósito y Estacionamientos; **Nivel 600:** Área Social; **Nivel 700:** Área Social. Veinte pisos de dos (2) apartamentos por piso, Diez (10) pisos de un (1) apartamentos por piso; en total 30 pisos de apartamentos solamente.

✓ **Descripción Según Promotor**

Construcción de 10 edificios de apartamentos de aproximadamente 30 pisos cada torre y contemplará sus áreas de uso público para recreación. El polígono de la parcela HD-5 consta de un área de 1 Ha + 601.54 m², sobre la finca **405069**, Doc. Redi. 227872. y la finca **252706**, Doc. Redi. 854952, con una superficie de 4Ha. + 6238 m², que suman un total de **5 Ha. + 6840 m²** propiedad de **IDEAL LIVING CORP.**, la cual estará dividida en cinco lotes denominados:

- ➡ A (2,708.55m²)
- ➡ B (2,594.06m²)
- ➡ C (2,229.32m²)
- ➡ D (2,228.76 m²)
- ➡ E (2722.72m²) y en cada lote se desarrollarán 2 torres de edificios de apartamentos con áreas entre 2,000 m² a 2,700 m².

✓ **Descripción de Modificación Propuesta**

La modificación contempla únicamente la **construcción de 5 torres** hasta 43 plantas con 4 apartamentos por planta para un total de 172 apartamentos y una planta con dos apartamentos, una planta de lobby (planta baja), 6 niveles de estacionamientos (incluyendo

un sótano), un area social No. 1 (nivel 600) y un área social No. 2 ubicado en el nivel 4300 o sea una torre por cada lote sobre un área de 1 Ha + 601.54 m² sobre la finca **405069**, Doc. Redi. 227872. y la finca **252706**, Doc. Redi. 854952, con una superficie de 4Ha. + 6238 m², que suman un total de **5 Ha. + 6840 m²** propiedad de **IDEAL LIVING CORP.**, ubicado en el corregimiento de Juan días, Distrito y Provincia de Panamá.

El proyecto “**SANTA MARIA GOLF & COUNTRY CLUB PARCELA HD5**” un terreno de 1 Ha + 601.54 m², sobre la finca **405069**, Doc. Redi. 227872. y la finca **252706**, Doc. Redi. 854952, con una superficie de 4Ha. + 6238 m², que suman un total de **5 Ha. + 6840 m²** propiedad de **IDEAL LIVING CORP.**, la cual estará dividida en cinco lotes (lote A (2,708.55m²), lote B (2,594.06m²), lote C (2,229.32m²), lote D (2,228.76 m²) y lote E (2722.72m²).

III. ANTECEDENTES

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 23 de la Ley No. 41 del 1 de julio de 1998, el día 27 de agosto de 2015, la sociedad **IDEAL LIVING CORP.**, persona jurídica, registrada en la sección (mercantil) Folio 572787 (S), documento 2678833, desde el 26 de junio de 2007, del Registro Público de Panamá, a través de su Representante Legal el Señor **MAYOR ALFREDO ALEMAN CHIARI** con cédula de identidad personal No.8-136-190, presentó el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, denominado, “**SANTA MARIA GOLF & COUNTRY CLUB PARCELA HD5**” elaborado bajo la responsabilidad de los Señores **CECILIO CAMAÑO** y **YANIXA ASPRILLA**, personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Idóneos, que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante las Resoluciones IRC-008-11 e IRC-056-02, respectivamente.

IV. OBSERVACIONES DE CAMPO

Se realizó un recorrido por el área donde se pretende desarrollar la modificación al proyecto denominado “**SANTA MARIA GOLF & COUNTRY CLUB PARCELA HD5**”, dicha inspección al área contemplo la verificación de los aspectos evaluados para el dictamen de la viabilidad ambiental del referido proyecto; en el desarrollo del recorrido por el área se tomaron las siguientes fotografías, evidenciado que el proyecto cuenta con un edificio de los diez (10) edificios aprobados inicialmente, este se encuentra en un avance de 90 % de construcción de infraestructuras, actualmente el edificio cuenta con la siguiente descripción:

Nivel -100 (sótano): estacionamientos

Nivel 000 (Lobby): área recreativa, administración, conserje

Nivel 100 al 500: estacionamientos

Nivel 600: área social y 2 apartamentos

Nivel 700 al 4200: 4 apartamentos por piso (36 pisos). Un total de 144 apartamentos

Nivel 43: Área social


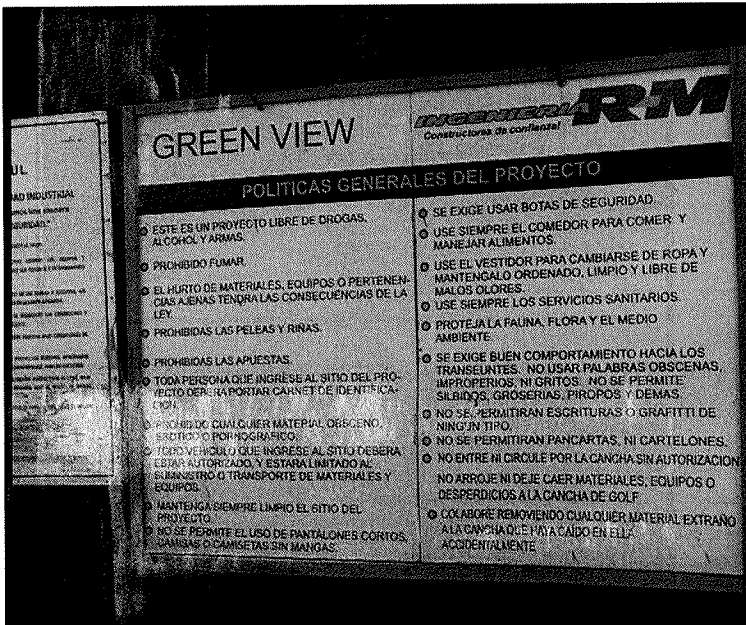
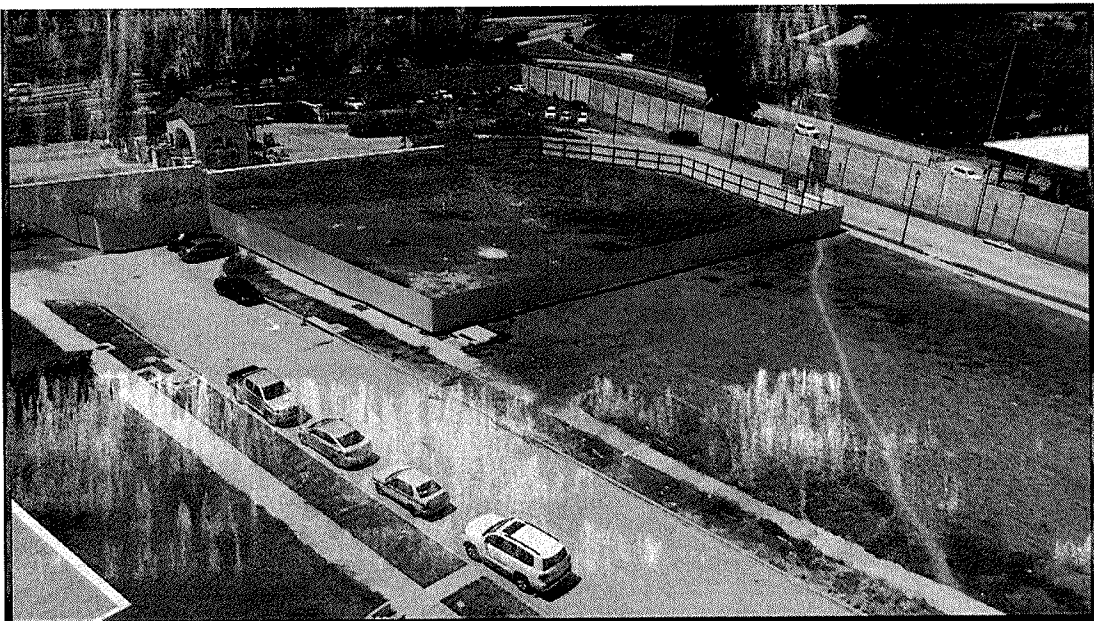
Nivel 44: Cuarto de maquina

Nivel 45: Tanque de agua

Nivel 46: Tapa del tanque de agua

El edificio cuenta con 43 niveles, con un total de 146 apartamentos. La construcción se encuentra en el nivel 45, el cual es el del tanque de agua. Cabe recalcar que el 90% de avance es solo en estructuras, ya que en si al edificio con el trabajo de albañilería y acabados le faltaría un 50% para operar.

Estos datos fueron suministrados por la Ing. Karina Cárdenas, quien es la Ingeniera a cargo del edificio por parte de los contratistas Ingeniería RM, S.A.

No.	HALLAZGOS DE INSPECCION																																			
1		Foto 1. Edificio de Parcela HD5																																		
2	<div><table><tr><td>Suplente:</td><td>David Echeverría Ingeniero Civil</td></tr><tr><td>Profesional Responsable</td><td>Karina Cáceres Castillo</td></tr><tr><td>Gerente de Proyecto</td><td>Alberto Álvarez</td></tr><tr><td>Ing. Asistente</td><td>Diseñador</td></tr><tr><td>Arquitectura</td><td>Gilberto Guardia Arquitecto</td></tr><tr><td>Sistemas Eléctricos</td><td>Iván Salazar Ingeniero Electricista</td></tr><tr><td>Fontanería</td><td>Victor Buenoño Tec. Ing. Sanitaria</td></tr><tr><td>Diseñador Estructural</td><td>Gonzalo Sosa Ingeniero Civil</td></tr><tr><td>Estudios De Suelo</td><td>Ingenieros Geotécnicos</td></tr><tr><td>Sistemas Mecánicos</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">Subcontratistas</td></tr><tr><td>Fundaciones</td><td>Bauer Fundaciones Panamá Matina Antiocho Ingeniero Civil</td></tr><tr><td>Electricidad</td><td>Contratistas Eléctricos Jan Andrés Juárez Ingeniero Electricista</td></tr><tr><td>Fontanería</td><td>Ingeniería Mapeler, S.A. Arturo Sánchez Ingeniero Mecánico</td></tr><tr><td>Aluminio y Vidrios</td><td>Window Imports, S.A.</td></tr><tr><td>Pintados Automáticos</td><td>Ingeniería Mapeler, S.A. Arturo Sánchez Ingeniero Mecánico</td></tr><tr><td>Sistemas Mecánicos</td><td></td></tr></table></div>	Suplente:	David Echeverría Ingeniero Civil	Profesional Responsable	Karina Cáceres Castillo	Gerente de Proyecto	Alberto Álvarez	Ing. Asistente	Diseñador	Arquitectura	Gilberto Guardia Arquitecto	Sistemas Eléctricos	Iván Salazar Ingeniero Electricista	Fontanería	Victor Buenoño Tec. Ing. Sanitaria	Diseñador Estructural	Gonzalo Sosa Ingeniero Civil	Estudios De Suelo	Ingenieros Geotécnicos	Sistemas Mecánicos		Subcontratistas		Fundaciones	Bauer Fundaciones Panamá Matina Antiocho Ingeniero Civil	Electricidad	Contratistas Eléctricos Jan Andrés Juárez Ingeniero Electricista	Fontanería	Ingeniería Mapeler, S.A. Arturo Sánchez Ingeniero Mecánico	Aluminio y Vidrios	Window Imports, S.A.	Pintados Automáticos	Ingeniería Mapeler, S.A. Arturo Sánchez Ingeniero Mecánico	Sistemas Mecánicos		Foto 2. Empresa contratista a cargo de la construcción del Edificio que se denominara Green View.
Suplente:	David Echeverría Ingeniero Civil																																			
Profesional Responsable	Karina Cáceres Castillo																																			
Gerente de Proyecto	Alberto Álvarez																																			
Ing. Asistente	Diseñador																																			
Arquitectura	Gilberto Guardia Arquitecto																																			
Sistemas Eléctricos	Iván Salazar Ingeniero Electricista																																			
Fontanería	Victor Buenoño Tec. Ing. Sanitaria																																			
Diseñador Estructural	Gonzalo Sosa Ingeniero Civil																																			
Estudios De Suelo	Ingenieros Geotécnicos																																			
Sistemas Mecánicos																																				
Subcontratistas																																				
Fundaciones	Bauer Fundaciones Panamá Matina Antiocho Ingeniero Civil																																			
Electricidad	Contratistas Eléctricos Jan Andrés Juárez Ingeniero Electricista																																			
Fontanería	Ingeniería Mapeler, S.A. Arturo Sánchez Ingeniero Mecánico																																			
Aluminio y Vidrios	Window Imports, S.A.																																			
Pintados Automáticos	Ingeniería Mapeler, S.A. Arturo Sánchez Ingeniero Mecánico																																			
Sistemas Mecánicos																																				
3		Foto 3. Terrenos en donde se construirá las edificaciones faltantes, son 5 lotes.																																		

4

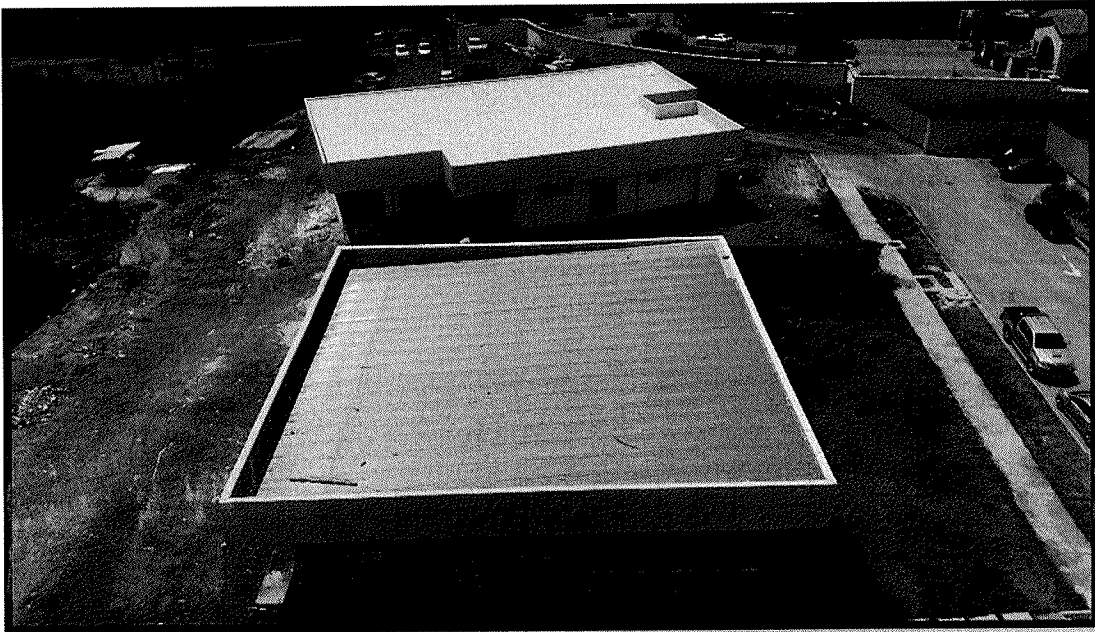


Foto 4. Terrenos en donde se construirá las edificaciones faltantes, actualmente están las oficinas de la promotora de los edificios.

5



Foto 5. Se observa el avance de la construcción de uno de los Edificios.

6

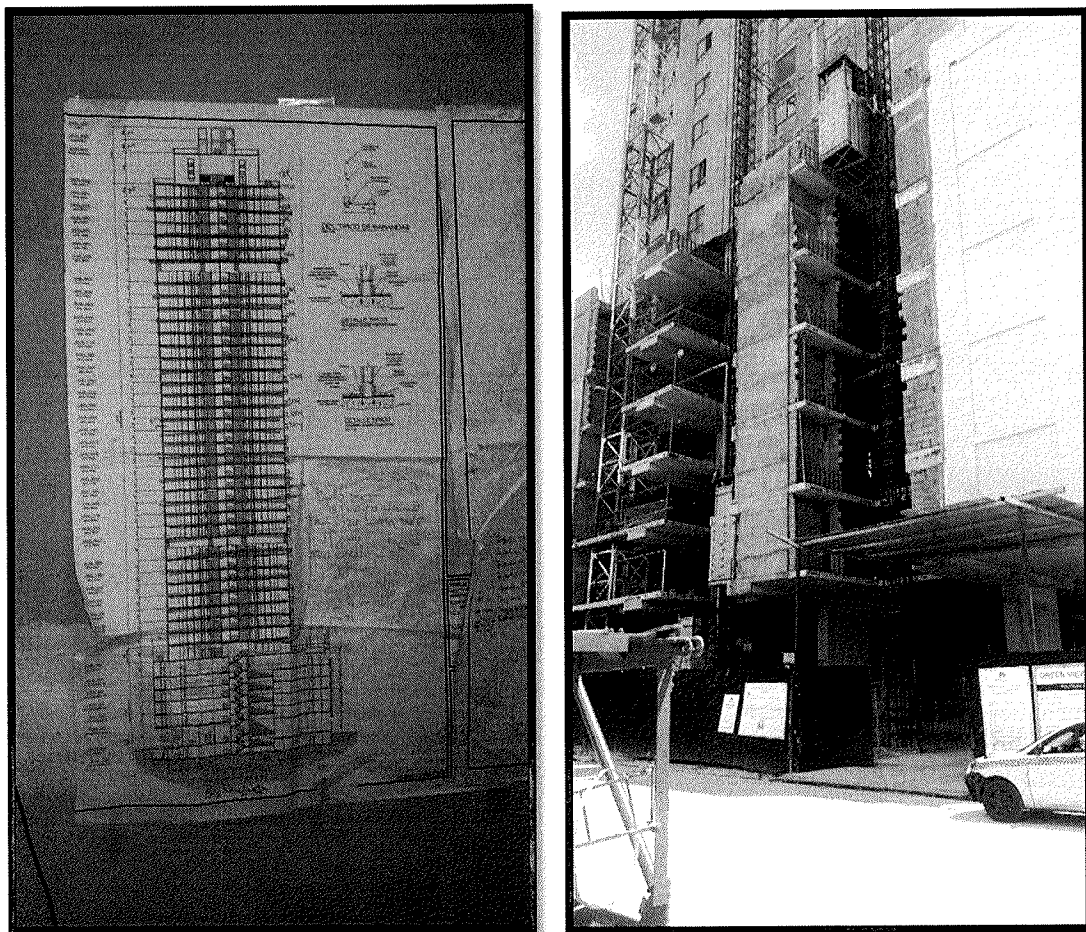


Foto 6. Se observa los planos de la edificación y en la foto de la derecha la parte frontal de la edificación.

7

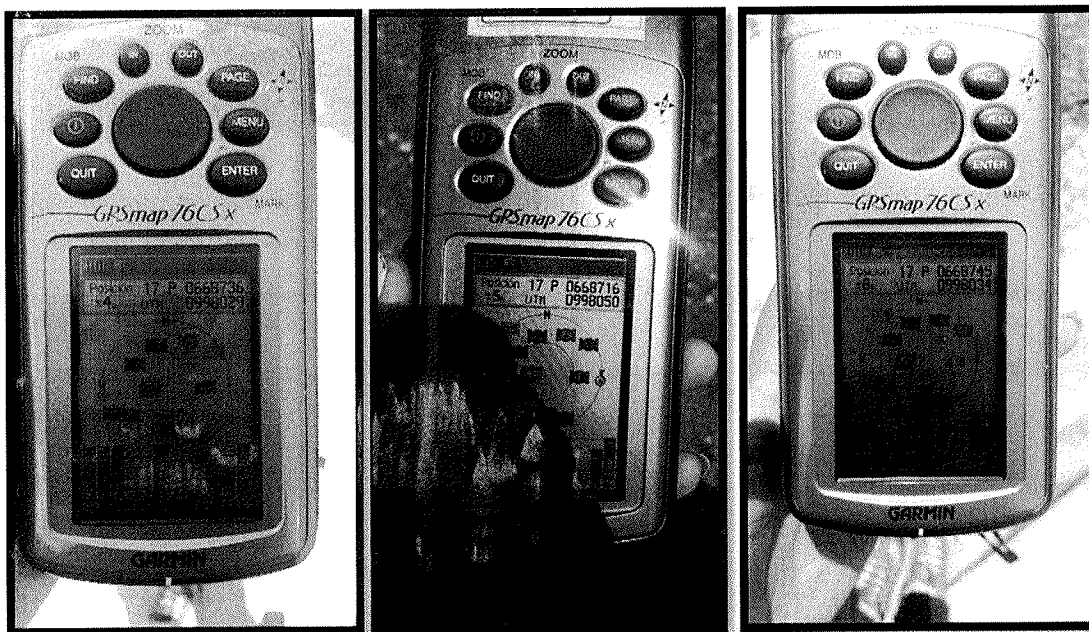


Foto 7. Se tomaran las siguientes coordenadas y se verificaron que estén dentro del área del proyecto aprobado.

V. ANALISIS TECNICO

1. La edificación cuenta con un Nivel -100 (sótano), el cual no estaba contemplado en la resolución aprobada.
2. La edificación actualmente está construido hasta el nivel 45 (Tanque de agua) y solo se fue aprobado 37 niveles.
3. La edificación cuenta con un avance de 90% en estructuras; sin embargo, para operar le faltaría entre acabados y albañilería un 50%.
4. Se presentó la modificación al Estudio de Impacto Ambiental, ya que al realizarle el Seguimiento correspondiente por parte del Ministerio de Ambiente, se percataron del incumplimiento de la Resolución aprobada **ARAPM-IA-228-13 del 8 de julio de 2013**, por esto emitieron dicha modificación al Estudio de Impacto Ambiental denominado **"SANTA MARIA GOLF & COUNTRY CLUB PARCELA HD5"**.

VI. CONCLUSIONES:

Una vez revisado el Estudio de Impacto Ambiental y la declaración jurada, se concluye lo siguiente:

1. Que el día 27 de octubre de 2015 se realizó la inspección ocular al sitio de desarrollo del proyecto, se evidenció el avance del proyecto en estructuras de un 90% con un total de 46 niveles; mientras, lo aprobado solo fueron 30 niveles de apartamentos, 6 niveles de estacionamientos del proyecto y 1 nivel y medio de área social del proyecto **"SANTA MARIA GOLF & COUNTRY CLUB PARCELA HD5"**.
2. El proyecto **SANTA MARIA GOLF & COUNTRY CLUB PARCELA HD5** fue aprobado mediante Resolución **ARAPM-IA-228-13 del 8 de julio de 2013**.
3. La modificación propuesta el día 27 de agosto de 2015, se encuentra actualmente en avance sin ser aprobada por parte del Ministerio de Ambiente

VII. RECOMENDACIONES

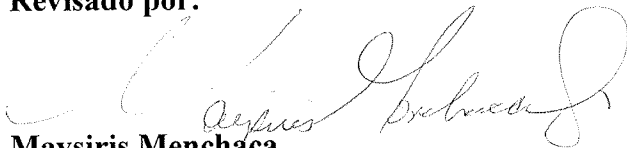
1. Remitir copia del presente informe a la oficina de Asesoría Legal para el trámite correspondiente.

Preparado por:



Jhoely Cuevas
Técnico evaluador

Revisado por:



Maysiris Menchaca
Jefa del Departamento de Evaluación Ambiental

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCION REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
DEPARTAMENTO DE EVALUACION AMBIENTAL

Informe Técnico de Evaluación para la Modificación del Estudio de Impacto
Ambiental denominado
“SANTA MARIA GOLF & COUNTRY CLUB PARCELA HD5”

Informe Técnico No. 045-15

I. Datos Generales

Nombre del Proyecto: SANTA MARIA GOLF & COUNTRY CLUB PARCELA HD5

Promotor: IDEAL LIVING CORP.

Ubicación Corregimiento Juan Díaz, distrito y provincia de Panamá

Fecha del Informe: 18 de diciembre de 2015

II. ANTECEDENTES RESUMIDOS DEL PROYECTO

Que el día 12 de junio de 2013, la sociedad **IDEAL LIVING CORP.**, persona jurídica que según certificación expedida por el Registro Público aparece inscrita en el Folio 572787 (S), documento 2678833, desde el 26 de junio de 2007, cuyo Representante Legal es el Señor **MAYOR ALFREDO ALEMAN CHIARI** con cédula de identidad personal No.8-136-190, presentó el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, denominado “**SANTA MARIA GOLF & COUNTRY CLUB PARCELA HD5**” elaborado bajo la responsabilidad de los Señores **CECILIO CAMAÑO** y **YANIXA ASPRILLA**, personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Idóneos, que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante las Resoluciones IRC-008-11 e IRC-056-02, respectivamente.

Que mediante Resolución **ARAPM-IA-228-13 del 8 de julio de 2013**, el Ministerio de Ambiente aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, denominado “**SANTA MARIA GOLF & COUNTRY CLUB PARCELA HD5**”.

Que según la documentación aportada por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto objeto del aludido Estudio de Impacto, consiste en la construcción de 10 edificios de apartamentos con área de 2,000 m² a 2,700 m², descripción de ambas torres (niveles área estacionamientos, niveles para área social, niveles para apartamentos, depósitos). **PARA AMBAS TORRES:** base del edificio Lobby **Nivel 000**; **Nivel 050-100:** estacionamientos; **Nivel 150-200:** Estacionamientos; **Nivel 250-300:** Estacionamientos; **Nivel 350 -400;** Estacionamientos; **Nivel 450-500:** Estacionamientos; **Nivel 550:** Deposito y Estacionamientos; **Nivel 600:** Área Social; **Nivel 700:** Área Social. Veinte pisos de dos (2) apartamentos por piso, Diez (10) pisos de un (1) apartamentos por piso; en total 30 pisos de apartamentos solamente.

El proyecto “**SANTA MARIA GOLF & COUNTRY CLUB PARCELA HD5**” un terreno de 1 Ha + 601.54 m², sobre la finca **405069**, Doc. Redi. 227872. y la finca **252706**, Doc. Redi. 854952, con una superficie de 4Ha. + 6238 m², que suman un total de **5 Ha. + 6840 m²** propiedad de **IDEAL LIVING CORP.**, la cual estará dividida en cinco lotes (lote A (2,708.55m²), lote B (2,594.06m²), lote C (2,229.32m²), lote D (2,228.76 m²) y lote E (2722.72m²).

Que luego de efectuar la revisión de la documentación legal del expediente administrativo del referido proyecto, el Ministerio de Ambiente confirma que es el Señor **MAYOR ALFREDO ALEMAN CHIARI** con cédula de identidad personal No.8-136-190, es el Representante Legal de **IDEAL LIVING CORP.** promotor del Estudio de Impacto Ambiental, por lo tanto se considera que la solicitud presentada de modificación del proyecto denominado "**SANTA MARIA GOLF & COUNTRY CLUB PARCELA HD5**" es procedente.

Que debido a que el promotor presento los impactos ambientales y sus mitigaciones que se generan, por la construcción no quiere presentar un nuevo Estudio de Impacto Ambiental.

III. CONCLUSION

Se recomienda **APROBAR** la modificación del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I denominado "**SANTA MARIA GOLF & COUNTRY CLUB PARCELA HD5**", contempla únicamente la construcción de 5 torres detalladas de la siguiente manera:

Nivel -100 (sótano): estacionamientos

Nivel 000 (Lobby): área recreativa, administración, conserje

Nivel 100 al 500: estacionamientos

Nivel 600: área social y 2 apartamentos

Nivel 700 al 4200: 4 apartamentos por piso (36 pisos). Un total de 144 apartamentos

Nivel 43: Área social

Nivel 44: Cuarto de maquina

Nivel 45: Tanque de agua

Nivel 46: Tapa del tanque de agua

El edificio cuenta con 43 niveles, con un total de 146 apartamentos.

Ubicado en el corregimiento de Juan Díaz, distrito y provincia de Panamá, promovido por la sociedad **IDEAL LIVING CORP.** y aprobado mediante resolución **ARAPM-IA-228-13 del 8 de julio de 2013.**

Preparado por:



Jhoely Cuevas
Evaluadora

Revisado por:



Maysiris Menchaca
Jefa del Departamento de Evaluación Ambiental