

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA  
RESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 028 -2022

De 22 de febrero de 2022

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **PH ALMA**, cuyo promotor es la **CONSTRUCTORA RM, S. A.**

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

**CONSIDERANDO:**

Que la sociedad **CONSTRUCTORA RM, S. A.**, inscrita a Folio No. 361557 (S) de la Sección de Mercantil del Registro Público; representada legalmente por el señor **ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA**, varón, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal 8-751-1442; propone realizar el proyecto **PH ALMA**.

Que en virtud de lo antedicho, el 27 de enero de 2022, la sociedad **CONSTRUCTORA RM, S. A.**, presentó ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado **PH ALMA**, elaborado bajo la responsabilidad de la sociedad **CORPORACIÓN DE DESARROLLO AMBIENTAL, S. A. (CODESA)** (IAR-098-1999), persona jurídica inscrita en el Registro de Consultores Ambientales que lleva el Ministerio de Ambiente, **JHOANA DE ALBA** (IRC-049-2008), **CEFERINO VILLAMIL** (DEIA-IRC-034-2019) y **EILLEN MURRAY** (DEIA-IRC-010-2020), personas naturales, inscritas en el Registro de Consultores Ambientales que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que el 15 de diciembre de 2021, se aplicaron encuestas presentada por el promotor en el EsIA, lo cual considero los resultados obtenidos en la aplicación de esta técnica ponderando las observaciones formuladas por la ciudadanía y comunidad afectada. Cumpliendo con lo establecido en el artículo 29 del Decreto Ejecutivo 123 del 14 de agosto de 2009 para los EsIA categoría I.

Que el 31 de enero de 2021, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente mediante **PROVEIDO DRPM-SEIA-014-2021**, **ADMITE** la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **PH ALMA**, y **ORDENA** el inicio de la Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental 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 una (1) torre de planta baja, mezzanine, 12 niveles y una losa técnica; en la que se distribuirán 18 apartamentos, 88 estacionamientos, 20 depósitos, área social, áreas verdes, área técnica y otras amenidades; a desarrollar en el Lote 27 del complejo Santa María Golf & Country Club, corregimiento de Juan Díaz, distrito de Panamá y provincia de Panamá, en la Finca con Folio Real No. 30170660 con código de ubicación 8712, propiedad horizontal. El terreno donde se desarrollará el Proyecto tiene una superficie de 2188.11 m<sup>2</sup>.

DESCRIPCIÓN DE ÁREAS	Cantidad	m <sup>2</sup>
<b>PLANTA BAJA</b>		
Lobby		121.81
Ascensores y escaleras		62.26
Garita y administración		41.33
Rodaduras y andenes		1426.48
Zonas verdes		471.91
Técnicos		148.93
Área construida		1800.81
Cantidad de estacionamientos	19	
<b>NIVEL 100 ESTACIONAMIENTOS</b>		
Ascensores y escaleras		71.81
Rodadura		1528.32
Depósitos		19.89
Técnicos		2.94
Área construida cerrada		1612.96
Cantidad estacionamientos		45
<b>NIVEL 150- Mezzanine ESTACIONAMIENTOS</b>		
Ascensores y escaleras		
Rodadura		19693.18
Depósitos		138.14
Zona conductores		47.35
Técnicos		2.94
Área construida cerrada		1036.02
Cantidad estacionamientos	24	
<b>NIVEL 200 APARTAMENTOS</b>		
Apartamento Tipo A	1	402.86
Terrazas		360.64
Apartamento Tipo B	1	434.51
Terrazas		343.52
Ascensores y escaleras		74.09
Técnicos		2.94
Área rentable		1541.53
Área construida cerrada		914.40
Área construida abierta		704.16
Área construida planta típica		1618.56
Eficiencia planta típica	%	95.24
<b>NIVELES 300-500-700-900 APARTAMENTOS</b>		
Apartamento Tipo A	1	401.77
Terrazas		48.12
Apartamento Tipo B	1	450.66
Terrazas		36.95
Ascensores y escaleras		74.09
Técnicos		2.94
Área rentable		937.50
Área construida cerrada		929.46
Área construida abierta		85.07
Área construida planta típica		1014.53

Eficiencia planta típica	%	92.41
Cantidad de niveles	4	
Área rentable pisos típicos		3750.00
Área construida cerrada pisos típicos		3717.84
Área construida abierta pisos típicos		340.28
Área construida total pisos típicos		4058.12
<b>NIVELES 400-600-800-1000 APARTAMENTOS</b>		
Apartamento Tipo A1	1	401.77
Terrazas		48.12
Apartamento Tipo B1	1	431.39
Terrazas		56.22
Ascensores y escaleras		74.09
Técnicos		2.94
Área rentable		937.50
Área construida cerrada		910.19
Área construida abierta		104.34
Área construida planta típica		1014.53
Eficiencia planta típica	%	92.41
Cantidad niveles	4	
Área rentable pisos típicos		3750.00
Área construida cerrada pisos típicos		3640.76
Área construida abierta pisos típicos		417.36
Área construida total pisos típicos		4058.12
<b>ROOFTOP (TECHO) ÁREAS COMUNES</b>		
Gimnasio y yoga		124.89
Salón de juegos		53.62
Terrazas y BBQ		181.25
Solarium y piscina		294.21
Complementarios		25.30
Ascensores y escaleras		68.49
Playground		93.12
Zonas verdes y jardín		158.03
Técnicos		18.45
Área construida cerrada		290.75
Área construida abierta		726.61
Área construida total		1017.36
<b>NIVEL 1200 LOSA TÉCNICA</b>		
Técnicos + losa técnica y paneles solares		289.77

El polígono de desarrollo del proyecto se encuentra circunscrito entre las coordenadas UTM (Sistema WGS-84) que se indican a continuación:

Punto	Norte	Este	Latitud	Longitud
1	998429.052	670941.207	9.0290595	-79.4448314
2	998443.070	670981.040	9.0291847	-79.4444686
3	998406.515	670990.128	9.0288538	-79.4443873
4	998393.457	670991.894	9.0287357	-79.4443718
5	998383.587	670992.573	9.0286464	-79.4443660

6	998396.975	670954.820	9.0286244	-79.4447095
7	998380.996	670953.714	9.0287690	-79.4447189
8	998407.189	670952.580	9.0288614	-79.4447288
9	998406.377	670947.456	9.0288542	-79.4447755

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 Juan Díaz, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

Que luego de la evaluación integral del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **PH ALMA**, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana mediante Informe Técnico de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental, recomienda su aprobación, fundamentándose en que el mismo cumple los requisitos dispuestos en el Decreto Ejecutivo No. 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 **PH ALMA** cuyo promotor es la **CONSTRUCTORA RM, S. A.**, con todas las medidas contempladas en el referido estudio, Informe Técnico respectivo y la presente resolución; las cuales se integran y forman parte de esta resolución.

**ARTÍCULO 2. ADVERTIR** a la sociedad **CONSTRUCTORA RM, S. A.**, promotora del proyecto **PH ALMA**, 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 **CONSTRUCTORA RM, 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 **CONSTRUCTORA RM, S. A.**, que en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, tendrá que:

- Tramitar en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana el pago en concepto de Indemnización Ecológica con treinta (30) días hábiles previo inicio de la construcción. El promotor deberá contar con la aprobación de la Resolución de Indemnización Ecológica, en cumplimiento a lo establecido en la Resolución AG-0235-2003 de 12 de junio de 2003.
- El promotor deberá informar formalmente ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, el inicio de la ejecución de su proyecto.
- 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.
- Construir una cerca perimetral temporal, la cual servirá de protección al realizar las actividades contempladas en la fase de construcción del proyecto.
- 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).

- f. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (MiCULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- g. 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”.
- h. 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.
- i. 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.
- j. 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.
- k. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto.
- l. 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.
- m. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente al sistema de recolección de aguas residuales.
- n. 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.
- o. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en ambiente de trabajo donde se genera vibraciones.
- p. De llegarse a presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasiona 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.
- q. Contar y cumplir con todos los permisos establecidos en las disposiciones ambientales que sean requeridos de acuerdo al tipo de actividad a realizar.

**ARTÍCULO 5. ADVERTIR** a la sociedad **CONSTRUCTORA RM, 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 **CONSTRUCTORA RM, S. A.**, que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto **PH ALMA**, 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, Decreto Ejecutivo 36 de 3 de junio de 2019.

**ARTÍCULO 7. ADVERTIR** a la sociedad **CONSTRUCTORA RM, 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 **CONSTRUCTORA RM, 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 **CONSTRUCTORA RM, S. A.**, el contenido de la presente resolución.

**ARTÍCULO 10. ADVERTIR** a la sociedad **CONSTRUCTORA RM, 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. 123 de 14 de agosto de 2009, Decreto Ejecutivo No.155 de 5 de agosto de 2011, Decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012, y demás normas complementarias y concordantes.

Dada en la ciudad de Panamá, a los Veintidós ( 22 ) días, del mes de febrero, del año dos mil veintidós (2022).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
**ENRIQUE CASTILLO**  
Director Regional, encargado  


CONSEJO TÉCNICO NACIONAL  
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL  
EJECUTIVO  
MAYORÍA CALIFICADA (10/10)  
REVISIÓN DE 2022 (10)

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


CONSEJO TÉCNICO NACIONAL  
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL  
EJECUTIVO  
MAYORÍA CALIFICADA (10/10)  
REVISIÓN DE 2022 (10)

MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCIÓN METROPOLITANA

Hoy 24 de 2 de 2022 siendo las  
3:56 p.m. en la ciudad de Panamá  
personamente Alfonso Antonio Roy C.  
de la presente Resolución  
por escrito  
Notificado Alfonso  
Cédula 8-751-1449  
Quien Notifica Alfonso  
Cédula 3-715-1202

## 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 ALMA.  
Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN.  
Tercer Plano: PROMOTOR: CONSTRUCTORA RM, S. A.  
Cuarto Plano: ÁREA: 2188.11 m<sup>2</sup>.  
Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I,  
APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE  
RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA- 028 -2022 DE 22 DE  
febrero DE 2022.

Alejandro Antonio Ray O. por escrito  
Nombre y apellidos Firma  
(en letra de molde)

8-751-1442  
No. de Cédula de I.P.

24/2/2022  
Fecha