

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

RESOLUCIÓN DRPM-SEIA-048-2024

De 10 de Mayo de 2024

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado “**TORRES DE VERSALLES III**” cuyo promotor es la sociedad **PANAMA LAND COMPANY, 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 **PANAMA LAND COMPANY, S.A.**, persona jurídica debidamente registrada en la Sección de Mercantil a Folio No. 325778 (S), a través de su representante legal el señor **FEDERICO SALAZAR ICAZA** varón, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal No. PE-10-359, propone realizar el proyecto denominado “**TORRES DE VERSALLES III**”.

Que en virtud de lo antedicho, el 05 de diciembre de 2023, la sociedad **PANAMA LAND COMPANY, S.A.**, presentó ante el Ministerio de Ambiente para el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado “**TORRES DE VERSALLES III**”; elaborado bajo la responsabilidad de **INGENIERIA AVANZADA, S.A.** (IAR-074-1997/DEIA-ARC-041-2023) como persona jurídica, con la colaboración de **RICARDO ANGUIZOLA** (IRC-031-2004/DEIA-ARC-038-2023), **KATHLEEN DEL BUSTO** (IRC-017-2019/DEIAARC-022-2022), **ROBERTO PINNOCK** (IRC-079-2001/DEIA-ARC-054-2021), **JORGE CASTILLO** (IRC-034-2004/DEIA-ARC-048-2021) personas naturales, debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que el proyecto Torres de Versalles III consiste en la construcción de tres (3) edificios residenciales, cada uno con once (11) niveles construidos y ocho (8) apartamentos por nivel, para un total de 264 apartamentos. El proyecto contará con estacionamientos, muro perimetral y área social con casa club, piscina, áreas verdes y de esparcimiento general. El proyecto “**TORRES DE VERSALLES III**” es promovido por la empresa Panama Land Company, S.A. y ocupará parcialmente los terrenos del Folio Real N° 243323, Código de Ubicación 8712, ubicada en el Sector de Versalles, Corregimiento de Don Bosco, Distrito y Provincia de Panamá, propiedad de la sociedad Icaza Trust Corporation, quien ha autorizado su uso a la empresa promotora para el desarrollo de este proyecto.

Que el lote del proyecto tiene zonificación aprobada Residencial de Alta densidad RM-2, según lo establecido y aprobado en el Esquema Ordenamiento Territorial “Urbanización Versalles II” aprobado por MIVIOT en 2013.

Descripción general del proyecto:

Torres: 3

Pisos por torre: 11

Apartamentos por piso: 8

Apartamentos totales: 264 unidades.

Estacionamientos: a nivel de terreno y al aire libre.

Área social: Casa Club, Piscina, áreas verdes y de esparcimiento general.

Construcción de muro perimetral.

Que el proyecto se localiza sobre la finca identificada con el Folio Real No. 243323 Código de Ubicación 8712, ubicada en el Sector de Versalles, corregimiento de Don Bosco, distrito y provincia de Panamá y cuenta con una superficie de 02 Has + 371.19 m².

69

ordenadas de ubicación del Polígono del proyecto*Datum: WGS84

PUNTO	ESTE	NORTE
1	1000236.835	673643.901
2	1000220.032	673615.737
3	1000481.948	673439.641
4	1000513.686	673419.237
5	1000531.696	673406.515
6	1000565.232	673384.064
7	1000597.146	673363.613
8	1000628.393	673410.257
9	1000624.867	673412.155
10	1000236.835	673643.901

Que las coordenadas aportadas por el promotor fueron enviadas el día 26 de diciembre de 2023 por vía correo electrónico, al Departamento de Geomática de la Dirección Nacional de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente con el objetivo de verificar la localización geográfica y huella total del proyecto. Donde se recibe en fecha 28 de diciembre de 2023, por medio de correo electrónico GEOMATICA-EIA-CAT I-1015-2023, del Departamento de Geomática de la Dirección Nacional de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente, *informan que:* Con los datos proporcionados se generó un polígono (2 ha+0371.23 m²). El mismo se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP). De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo 2012, se ubica en las categorías de **Área poblada**, según la Capacidad Agrológica, el polígono se ubica en el tipo III (Arables, severas limitaciones en la selección de las plantas, requieren un manejo muy cuidadoso o ambas cosas) y VI (No arable, con limitaciones severas, aptas para pastos, bosques, tierras de reservas). Localizado en el corregimiento de Don Bosco, distrito y provincia de Panamá.

Que el 11 de diciembre de 2023, mediante **PROVEÍDO DRPM-SEIA-145-2023**, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de 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 **“TORRES DE VERSALLES III”** 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.1 de 1 de marzo de 2023.

Que el 08 de septiembre de 2023, realizaron la aplicación de las entrevistas presentada por el promotor, donde considero sobre los resultados de la misma para el proceso de participación ciudadana desarrollado durante el transcurso del procedimiento de elaboración del EsIA, 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 26 de enero de 2024, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, emitió la nota **DRPM-065-2024**, a la primera solicitud de información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado **“TORRES DE VERSALLES III”**, cuyo promotor es la sociedad **PANAMA LAND COMPANY, S.A.**; al respecto se realizan las siguientes observaciones:

1. En el contenido 5.7.2 Vibraciones: *Presentar* monitoreo de vibraciones del polígono de desarrollo del proyecto, que nos permitan tener una referencia de la línea base actual de este contenido.
2. *Presentar* anteproyecto aprobado por el Municipio de Panamá.
3. *Aclarar* la cantidad de torres que conforma el proyecto debido a que, el estudio de suelo presentado en la sección de anexo, describe que son 6 torres, por ende no concuerda con la descripción del proyecto presentada en el contenido 4. Descripción del proyecto, obra o actividad. Además deberá *aportar* el desglose de área de las Torres.

4. En el contenido 4.5.2 Líquidos, se menciona que en la fase operativa, las aguas residuales serán conducidas mediante tuberías hacia la colectora sanitaria de 10" existente en la Avenida Barcelona para luego ser descargadas hacia colectora de 18" del proyecto saneamiento de la ciudad y la bahía de Panamá. *Po lo que se solicita* presentar trámite correspondiente con la Unidad coordinadora del proyecto de Saneamiento de la Ciudad y la Bahía de Panamá, para proyectos de saneamiento por el área del proyecto, tal cual se especificó en la nota No. 292-Cert-DN ING del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAAN).

Que el 10 de abril de 2024, se notificó el promotor la sociedad **PANAMA LAND COMPANY, S.A.**; de la primera solicitud aclaratoria la nota DRPM-157-2024 del 07 de marzo de 2024, al Estudio de Impacto Ambiental **"TORRES DE VERSALLES III"**.

Que el 19 de abril de 2024, la sociedad **PANAMA LAND COMPANY, S.A.**; presenta respuesta a la primera solicitud aclaratoria la nota DRPM-157-2024 del 07 de marzo de 2024, al Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **"TORRES DE VERSALLES III"**, las cuales fueron presentadas en tiempo oportuno. Respuesta adjunto en el expediente administrativo.

Que en respuesta a la nota aclaratoria el promotor aportó documento con respecto al permiso de interconexión sanitaria a al colectora del proyecto de saneamiento de Panamá, a través de la nota UCP-SP-1687-2016, la resolución de anteproyecto del proyecto acepto por el MUPA y la certificación de uso de suelo No.282.2024, que certifica que la finca No. 243323 cuenta con uso de suelo RM2 (Residencial de alta densidad), C2 (Comercial de intensidad alta o central), SIV1(Servicio Institucional Vecinal). Por lo que permite una densidad de habitantes de 1,000 de personas por hectáreas 2,037 persona, pero el promotor considera para las tres torres una cantidad de habitantes de 792 (personas).

Que luego de la revisión integral de la evaluación y análisis del estudio de impacto ambiental Categoría I, se procede a continuar a la fase de decisión.

Que luego de la evaluación integral del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **"TORRES DE VERSALLES III"** la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, mediante Informe Técnico DRPM-SEIA N° 043-2024, recomienda su aprobación, fundamentándose en que el mismo cumple los requisitos dispuestos en el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, 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 **"TORRES DE VERSALLES III"**, cuyo promotor es la sociedad **PANAMA LAND COMPANY, S.A.**; con todas las medidas contempladas en el referido estudio y el informe técnico respectivo y la presente resolución, las cuales se integran y forman parte de esta resolución.

Artículo 2. ADVERTIR a la sociedad **PANAMA LAND COMPANY, S.A.** promotora del proyecto denominado **"TORRES DE VERSALLES III"** 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 **PANAMA LAND COMPANY, 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 **PANAMA LAND COMPANY, 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. 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.
- c. Construir una cerca perimetral, la cual servirá de protección y realizar los trabajos de desarrollo del proyecto dentro de la misma.
- d. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada seis (6) 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. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (Mi Cultura), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- f. Cualquier error u omisión realizados en el diseño de los planos presentados, y estudios previos realizados, serán responsabilidad única y exclusiva del promotor y solidariamente de los profesionales idóneos que efectuaron los mismos.
- g. Para el desarrollo de la obra la nivelación, diseños de terracería y/o excavaciones y el manejo de las aguas pluviales, 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.
- h. Cumplir con el mantenimiento periódico de las letrinas portátiles en la fase de construcción y presentar constancias en los informes de seguimiento.
- i. 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".
- j. 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.
- k. Responsabilizarse del Manejo Integral de los Desechos Sólidos que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, en todas las etapas (construcción, operación y abandono) con su respectiva clasificación (peligrosos y no peligrosos), manejo y disposición final; cumpliendo con la ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.
- l. 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.
- m. 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.
- 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 al mismo, el promotor del proyecto deberá presentar un Plan de resolución de conflictos y actuar siempre mostrando su mejor disposición y buena fe en función de conciliar con las partes involucradas.

Artículo 5. ADVERTIR a la sociedad **PANAMA LAND COMPANY, 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 **PANAMA LAND COMPANY, S.A.**, que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación al proyecto **“TORRES DE VERSALLES III”** de conformidad con el artículo 75 del Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023.

Artículo 7. ADVERTIR a la sociedad **PANAMA LAND COMPANY, 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 **PANAMA LAND COMPANY, 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 notificación de la misma.

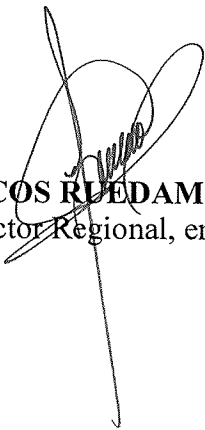
Artículo 9. NOTIFICAR a la sociedad **PANAMA LAND COMPANY, S.A.**; de la presente resolución.

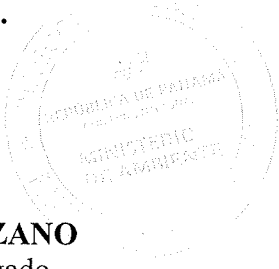
Artículo 10. ADVERTIR a la sociedad **PANAMA LAND COMPANY, S.A.** persona jurídica; que contra la presente resolución, podrá interponer el recurso de reconsideración dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de su notificación.

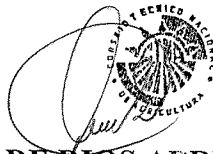
FUNDAMENTO DE DERECHO: Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, demás normas concordantes y complementarias.

Dada en la ciudad de Panamá, a los Diez (10) días, del mes de Mayo, del año dos mil veinticuatro (2024).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


MARCOS RUEDAMANZANO
Director Regional, encargado




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

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA
Hoy 15 de 5 de 2024, siendo las 11:24 de la mañana, Notifiqué personalmente a Per Esposito de la presente Resolución
per esposito Haldm.
Notificado Quien Notifica
Cédula PE-10-359 Cédula

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: "TORRES DE VERSALLES III"
TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN
PROMOTOR: PANAMA LAND COMPANY, S.A.

Tercer Plano:

Cuarto Plano: ÁREA: 02 Has + 371.19 m².

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I, APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE RESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 048 - 2024 DE 10 DE Mayo DE 2024.

Federico Salazar Ureza per escrito
Nombre y apellidos Firma
(en letra de molde)

PE-10-359
No. de Cédula de I.P.

15-5-2024
Fecha