



MINISTERIO DE  
AMBIENTE

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE AMBIENTE

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

RESOLUCIÓN DRPM-SEIA-056-2024

De 20 de Mayo de 2024

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado “CAVAROSA” cuyo promotor es la sociedad **SFERA PROPERTIES, CORP.**

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

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **SFERA PROPERTIES, CORP.**; persona jurídica debidamente registrada en la Sección Mercantil a Folio No. 155743012, a través de su Representante legal la señora **ARGENTINA DEL SOCORRO SALINAS ORTIZ**, mujer, con nacionalidad nicaragüense, mayor de edad, portadora de carné de residente permanente No. E-8-15587, propone realizar el proyecto denominado “CAVAROSA”.

Que, en virtud de lo antedicho y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la Ley 41 del 1 de julio de 1998, el 17 de abril de 2024 la sociedad **SFERA PROPERTIES, CORP.**, presentó ante el Ministerio de Ambiente para el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado “CAVAROSA”, ubicado en el corregimiento de Ancón, distrito de Panamá, provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de **CHRISTEL SANTOS** (DEIA-IRC-058-2020) y **AILYN CHENG** (DEIA-IRC-032-2019) personas naturales, debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos 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 presente estudio, tiene objetivo: en la construcción de un (1) edificio de apartahotel y locales comerciales, compuesto por Planta Baja, conformado por quince (15) altos. Distribuido de la siguiente manera: Estacionamientos, tanque de agua en el nivel -300; estacionamientos en los niveles -200 y -100; lobbys, administración, 3 locales comerciales con baño, cuarto y generador eléctrico y 2 depósitos en el nivel 000; 14 habitaciones por piso, en los niveles del 100 al 1400 haciendo un total de 196 habitaciones. Se ubica en amador entre en la calle o avenida: Calle General Juan D. Perón y Calle Bahía, Corregimiento de Ancón, Distrito de Panamá y Provincia de Panamá. Cuenta con una superficie total de 3,425.01m<sup>2</sup> de las tres fincas misma que se utilizará en su totalidad, y se ubica dentro de las fincas 230403 (F), 230420 (F), 230425 (F), propiedad de la empresa promotora. El proyecto cuenta con certificación de uso de suelo 1TU3 Turismo Urbano – Alta Densidad MCU3 Mixto Comercial Urbano de Alta Densidad.

Coordenadas de ubicación del Polígono del proyecto\*Datum: WGS84

Puntos	Este	Norte
1	658962.99	988453.17
2	658982.63	988437.72
3	659011.24	988473.98

4	658992.01	988489.84
5	658944.34	988467.91
6	658992.01	988489.84
7	658972.99	988505.52

Que las coordenadas aportadas por el promotor fueron enviadas el día 23 de abril de 2024 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 29 de abril de 2024, por medio de correo electrónico GEOMATICA-EIA-CAT I-0275-2024, 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 aproximado de ( 2, 297.91 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 al 100.000 %), en la categoría de “Área poblada”, Según la Ley 21 el ubica en la categoría de Centro Urbano y según la Capacidad Agrologica se ubica en el tipo IV (Arable, muy severas limitaciones en la selección de plantas, requiere un manejo muy cuidadoso o ambas cosas). Localizado en el corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá.

Que el 19 de abril de 2024, mediante **PROVEÍDO DRPM-SEIA-060-2024**; 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 “**CAVAROSA**” 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 27 de marzo de 2024, realizaron la aplicación de encuestas y volantes 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 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 “**CAVAROSA**” la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, mediante Informe Técnico DRPM-SEIA-No 056-2024, recomienda su aprobación, fundamentándose en que el mismo cumple los requisitos dispuestos en el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, modificado con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, 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 “**CAVAROSA**”, cuyo promotor es la sociedad **SFERA PROPERTIES, CORP.**; 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.

116

**Artículo 2. ADVERTIR** a la sociedad **SFERA PROPERTIES, CORP.**; promotora del proyecto denominado “**CAVAROSA**”, 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 **SFERA PROPERTIES, CORP.**; 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 **SFERA PROPERTIES, CORP.**, 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. Realizar monitoreo de ruido y calidad de aire cada seis (6) meses durante la fase de construcción del proyecto e incluir los resultados en los informe de seguimiento ambiental correspondiente. Los puntos de monitoreo deberán ser representativos considerando el área total del proyecto
- f. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (Mi Cultura), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- g. Tramitar en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana el pago en concepto de indemnización ecológica, por lo que contará con treinta (30) días hábiles, previo inicio de la construcción.
- h. Cumplir con lo indicado en las notas No115 Cert.-DNING, del 2024 del Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillado (IDAA) nota UCP-SP-802-2024 del Programa de Saneamiento de Panamá de conexión al sistema de alcantarillado de conexión del Saneamiento de Panamá y cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente al sistema de recolección de aguas residuales.
- i. El promotor deberá contar con las aprobaciones de las autoridades competentes y cumplir con las recomendaciones de los estudios preliminares y garantizar durante la construcción y operación del proyecto el cumplimiento del diseño y metodología constructiva.
- j. El promotor en su primer informe debe de presentar la respuesta de la consulta realizada en la solicitud de compatibilidad del proyecto, ante la Autoridad Canal de Panamá, en operación del Canal y autorización de uso de riberas de Canal. en Cumplimiento de la Ley 21 d 03 de julio de 1997.
- k. El promotor deberá cumplir con lo reportado en el Estudio de tráfico y presentar la aprobación, de dicho estudio, por la Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre (ATTT), para el proyecto y presentarlo en el primer informe de seguimiento ambiental del (PMA) la implementación de dicho estudio.

- l. El promotor deberá contar con las aprobaciones de las autoridades competentes y cumplir con las recomendaciones de los estudios preliminares y garantizar durante la construcción y operación el cumplimiento del diseño y metodología constructiva.
- m. 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.
- n. Para el desarrollo de la obra la nivelación, diseños de terracería y/o excavaciones y el manejo de las aguas pluviales o servidumbres 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.
- o. Cumplir con el mantenimiento periódico de las letrinas portátiles en la fase de construcción y presentar constancias en los informes de seguimiento.
- p. 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".
- q. 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.
- r. 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.
- s. 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.
- t. 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.
- u. 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.
- v. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en ambiente de trabajo donde se genera vibraciones.
- w. 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 **SFERA PROPERTIES, CORP.**; 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 **SFERA PROPERTIES, CORP.** que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación al proyecto "**CAVAROSA**", de conformidad con el artículo 75 del Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023 y modificado con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024 .

**Artículo 7. ADVERTIR** a la sociedad **SFERA PROPERTIES, CORP.**; 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 **SFERA PROPERTIES, CORP.** 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 **SFERA PROPERTIES, CORP.**; de la presente resolución.

**Artículo 10. ADVERTIR** a la sociedad **SFERA PROPERTIES, CORP.**; 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 veinte (20) 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

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
JUAN DE DIOS ABREGO MANZANO  
MGTER. EN C. AGRICULTURA  
CIENF. M. REG. NAT.  
IDONEIDAD: 2,904-93-MC8

**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
**DIRECCIÓN METROPOLITANA**

Hoy 22 de 5 de 2024, siendo las  
11:29 de la mañana, Notifiqué  
personalmente a Por escrito  
de la presente Resolución  
por escrito  
Notificado Alfredo M.  
Cédula E-8-155587  
Quien Notifica  
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: "CAVAROSA"  
TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN  
PROMOTOR: SFERA PROPERTIES, CORP.

Tercer Plano:

Cuarto Plano: ÁREA: 3,425.01m<sup>2</sup>

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I, APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE RESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 056 - 20234 DE 20 DE Mayo DE 2024.

Argentina Salinas  
Nombre y apellidos  
(en letra de molde)

por escrito  
Firma

E-8-155587  
No. de Cédula de I.P.

22-5-2024  
Fecha