

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE AMBIENTE

RESOLUCIÓN No. DEIA-IAM-RECH- 002-2024

De 19 de agosto de 2024

Por la cual se resuelve la solicitud de modificación al Estudio de Impacto Ambiental, categoría II del proyecto denominado **ALTOS DE AZUL-SM3-SM4-SM5**

El suscrito Ministro de Ambiente, en uso de sus facultades legales, y

**CONSIDERANDO:**

Que mediante Resolución No. DIEORA IA-006-2018 de 30 de enero de 2018, se aprobó el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), categoría II del proyecto denominado **ALTOS DE AZUL SM3-SM4-SM5**, promovido por la sociedad **SYDNEY TOWN CORPORATION**, que consiste en la construcción de una urbanización, que incluye calles de acceso principales (Boulevard Altos de Azul) y calles secundarias, aceras, ciclo vía, pequeña área comercial, áreas comunes (parques, áreas de uso público y zonas verdes); así como, 816 viviendas, distribuidas en 3 sectores (SM3 con 18 lotes de 248 viviendas; SM4 con 14 lotes de 283 viviendas y SM5, con 14 lotes de 285 viviendas), dos plantas de tratamiento de aguas residuales.

Que el proyecto **ALTOS DE AZUL SM3-SM4-SM5**, se aprobó para ser desarrollado en el corregimiento de Pacora, distrito de Panamá, provincia de Panamá, en una superficie total de 19 has + 8, 302.27 m<sup>2</sup>, divididos de la siguiente forma: SM3, que tiene una superficie de 5 has. + 3, 568.01 m<sup>2</sup>, que comprende las fincas 397362, 397357 y 397359; SM4, con una superficie de 7 has. + 0462.58m<sup>2</sup>, que comprende las fincas 396593, 397354, 455525 y 455526, así como, SM5, con una superficie 7 has. + 4271.68 (fs. 350-357), que comprende las fincas 30140004, 30140005, 30140007, 455525, 30140009, 397354, y 158258 (fs. 110-117).

Que mediante la Resolución DEIA-IAM-047-2020 de 28 de diciembre de 2020, se aprobó la modificación al EsIA del proyecto denominado **ALTOS DE AZUL SM3-SM4-SM5**, cuyos cambios consisten en una disminución en la superficie total del proyecto, que ahora es de 18 ha + 8, 456.69 m<sup>2</sup>; se hace una nueva distribución interna de las áreas, quedando de la siguiente forma: SM3, en una superficie de 5 has. + 3, 568.01 m<sup>2</sup>, que comprende las fincas 397362, 397357 y 397359; SM4, en una superficie de 5 has. + 5559.89m<sup>2</sup>, que comprende las fincas 396593, 397356, 397354, 455525, 455526 y 30140004; así como, SM5, en una superficie 7 has. + 9328.79m<sup>2</sup>, que comprende las fincas 158258, 397354, 455525, 30140007, 30140005, 30140009 y 30140004; y además, se aumenta el número de viviendas a 891 y se disminuye la cantidad de lotes a 33 (fs. 315-318).

Que el 24 de enero de 2024, la sociedad **SYDNEY TOWN CORPORATION S.A.**, a través de su representante legal el señor Eduardo Manuel Tejada Magdaleno, portador de la cédula de identidad personal No. 8-247-142, acciona solicitud de modificación al EsIA del proyecto **ALTOS DE AZUL SM3-SM4-SM5**, que consiste en lo siguiente (fs. 369-548):

1. Cambios en el polígono SM3: disminución de la cantidad de lotes a 12 y en el número de viviendas que ahora serían 209; así como, una disminución en la superficie del lote donde

se encuentra la planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR) que ahora sería de 476.97m<sup>2</sup>, que a su vez aumentaría su capacidad de tratamiento de aguas residuales a 620.81m<sup>3</sup>/d (410 lotes).

2. Cambios en el polígono SM5: disminución de la cantidad de lotes a 8 y en el número de viviendas que ahora serían 234.
3. Cambios de titularidad de las fincas, conforme a lo descrito en el siguiente cuadro:

SECTOR	FINCA	PROPIETARIO EIA	MODIFICACIÓN
SM3	397362	MULTITRUST, INC	Sydney Town Corporation
	397357		Sydney Town Corporation
	397359		Sydney Town Corporation
SM4	396593	MULTITRUST, INC	Sydney Town Corporation
	397356		Sydney Town Corporation
	397354		Sydney Town Corporation
	455525		Desarrollo Prado Viejo, S.A.
	455526		Desarrollo Prado Viejo, S.A.
SM5	158258	Adolfo Enrique Linares Franco, Fernando Alberto Linares Franco	Los Arcos Santa Fe, S.A.
	397354	MULTITRUST, INC.	Sydney Town Corporation
	455525		Desarrollo Prado Viejo, S.A.
	30140007		Los Arcos Santa Fe, S.A.
	30140005		Los Arcos Santa Fe, S.A.
	30140009		Los Arcos Santa Fe, S.A.
	30140004		Los Arcos Santa Fe, S.A.

Que mediante Memorando-DEEIA-0052-2601-2024 de 26 de enero de 2024, se solicitó a la Dirección de Información Ambiental (DIAM), verificar las coordenadas aprobadas para la ejecución del proyecto **ALTOS DE AZUL SM3-SM4-SM5**, con los polígonos a modificar (SM3-SM4-SM5) e indicar la superficie (fs. 552);

Que mediante Memorando-DIAM-0192-2024 de 2 de febrero de 2024, DIAM, informa que, con los datos proporcionados se determinó lo siguiente: polígono SM3, tiene una superficie de 6 ha + 5,471.20m<sup>2</sup>; polígono SM4 tiene una superficie de 7 ha + 1,038.84m<sup>2</sup>; y el polígono SM5 tiene una superficie de 6 ha + 9967.72m<sup>2</sup> (fs. 553-554);

Que mediante nota DEIA-DEEIA-AC-0016-1502-2024 de 15 de febrero de 2024, notificada a la promotora **SYDNEY TOWN CORPORATION S.A.**, el 19 de febrero de 2024, se le solicita la primera información aclaratoria a la modificación del EsIA y presenta su respuesta el 4 de marzo de 2024 (fs. 555-571).

Que mediante Memorando-DEEIA-0136-0503-2024 de 5 de marzo de 2024, se solicita a DIAM, generar una cartografía que permita contrastar las coordenadas aprobadas para la ejecución de este proyecto, con las coordenadas conforme a la modificación cuya aprobación solicitan, indicando la superficie de cada lote y la superficie total, así como, el área total de la PTAR; por lo cual, mediante Memorando-DIAM-0408-2024 de 8 de marzo de 2024, DIAM informa que con los datos proporcionados identificaron lo siguiente: PTAR 0 ha + 476.83m<sup>2</sup>; SM-3 6 ha + 5,547.37m<sup>2</sup>; SM-4 7 ha + 1,058.63m<sup>2</sup>; SM-5 6 ha + 9,917.15m<sup>2</sup> y que la superficie total es de 20 ha + 6,523.16m<sup>2</sup> (fs. 572-574).

Que mediante nota DEIA-DEEIA-AC-0036-0104-2024 del 1 de abril de 2024, notificada el 15 de abril de 2024, se solicita al promotor, la segunda información aclaratoria a la modificación del EsIA, quien responde mediante escrito que presenta el 7 de mayo de 2024 (fs. 575-597).

Que mediante Memorando-DEEIA-0264-0805-2024 de 8 de mayo de 2024, se solicitó a DIAM, verificar las coordenadas aprobadas en la modificación e indicar la superficie de cada lote, área total de la PTAR y el área total del proyecto; por lo cual, mediante Memorando-DIAM-0704-2024 de 13 de mayo de 2024, dicha dirección indica que: el polígono SM-5, tiene una superficie de 5 ha + 4,745.206m<sup>2</sup>; el polígono SM-4, tiene una superficie de 7 ha + 9,096.084m<sup>2</sup>; el polígono SM-3, tiene una superficie de 5 ha + 3,388.674m<sup>2</sup>; la PTAR-SM4, se ejecutará en una superficie de 0 ha + 1,532.78M<sup>2</sup>; la PTAR-SM3, se ejecutará en una superficie de 0 ha + 0476.850m<sup>2</sup> y la superficie total del proyecto es de 18 ha + 7,229.96m<sup>2</sup> (fs. 599-601).

Que la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, evalúa la solicitud de modificación del proyecto **ALTOS DE AZUL SM3-SM4-SM5** y mediante el Informe Técnico de fecha 13 de junio de 2024, señala en lo medular que esta solicitud indica que se utilizarán áreas que al ser verificadas con las fincas aprobadas mediante la Resolución DEIA-IAM-047-2020 de 28 de diciembre de 2020 y conforme a los Certificados de Propiedad emitidos por el Registro Público, presentados por la promotora con la presente petición, evidencian incongruencias en cuanto a las áreas o resto libres de las mismas, sin que esto fuera aclarado por la sociedad **SYDNEY TOWN CORPORATION S.A.**, en las respuestas a la primera y segunda nota aclaratoria (fs. 602-611).

Que la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, añade en su informe que la solicitud de modificación al Estudio de Impacto Ambiental, categoría II del proyecto denominado **ALTOS DE AZUL-SM3-SM4-SM5**, presentada por la promotora **SYDNEY TOWN CORPORATION S.A.**, no cumple con lo normado en el artículo 79 del Decreto Ejecutivo No. 1 del 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, que consagra lo siguiente:

*“Artículo 79. Una vez recibida la modificación, se procederá a revisar y analizar la propuesta. Si se determina que la información presentada requiere ser aclarada, el Ministerio de Ambiente podrá solicitar por escrito al promotor las aclaraciones, por una sola vez para Categoría I, y hasta dos ocasiones para Categorías II y III.*

620

...

Certificados de Registro Público presentados en la Modificación aprobada en Resolución N° DEIA-IAM-047-2020		Superficie indicada por el promotor para desarrollar	Certificados de Registros Públicos presentados en la actual Modificación	
Sectores	Fincas	Certificado de Registro Público Superficie (m²)	Superficie a desarrollar (m²)	Superficie (m²)
SM3	397362	41272.9	29393.52	41272,9
	397357	11157,77	11157.77	11157,77
	397359	13016,72	13016.72	13016,72
SM4	396593	38016.44	38016.44	4002,64
	397356	23458.18	23209.98	19931,61
	397354	21584,51	17064.45	4428,8
	455525	22066.54	221.48	9598,32
	455526	23974,95	540.16	4795,59
	30140004	14856,18	204.22	10311,93
SM5	158258	14228,24	12431.21	5251,83
	397354	21584,51	3,171.43	4428,8
	455525	22066,54	225.49	9598,32
	30140007	13928,87	1790.87	12588,75
	30140005	14611,23	13,198.27	4802,13
	30140009	14616,6	13172.99	5050,87
	30140004	14856,18	11096.8	10311,93

ente.

Que el Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, establece el proceso de evaluación de impacto ambiental para todas las actividades, obras o proyectos, públicos o privados, que por su naturaleza, características, efectos, ubicación o recursos pueden generar riesgo ambiental deberán regirse de acuerdo a la normativa ambiental.

Que por lo antes expuesto, toda vez que luego de evaluar la presente modificación al Estudio de Impacto Ambiental, categoría II del proyecto denominado **ALTOS DE AZUL-SM3-SM4-SM5**, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental concluye que la misma no cumple con los requisitos del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, es procedente su rechazo,

### RESUELVE:

**Artículo 1. RECHAZAR** la modificación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II del proyecto denominado **ALTOS DE AZUL SM3-SM4-SM5**, cuya promotora es la sociedad **SYDNEY TOWN CORPORATION**, aprobado mediante la Resolución No. DIEORA IA-006-2018 de 30 de enero de 2018, modificada a través de la Resolución DEIA-IAM-047-2020 de 28 de diciembre de 2020.

**Artículo 2. MANTENER** en todas sus partes, la Resolución No. DIEORA IA-006-2018 de 30 de enero de 2018, modificada mediante la Resolución DEIA-IAM-047-2020 de 28 de diciembre de 2020.

**Artículo 3. NOTIFICAR** a la sociedad **SYDNEY TOWN CORPORATION, S.A.**, del contenido de la presente Resolución.

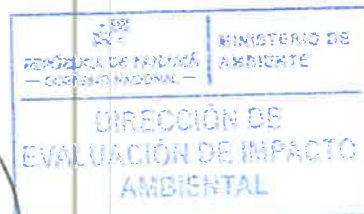
**Artículo 4. ADVERTIR** a la sociedad **SYDNEY TOWN CORPORATION, S.A.**, que podrá interponer Recurso de Reconsideración contra la presente Resolución, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir de la notificación de la misma.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, Ley 38 de 31 de julio de 2000, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, demás normas concordantes y complementarias.

Dado en la ciudad de Panamá, a los Diecinueve (19) días, del mes de Agosto de dos mil veinticuatro (2024).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

**JUAN CARLOS NAVARRO**  
Ministro de Ambiente



**ITZY ROVIRA**

Directora de Evaluación de  
Impacto Ambiental, Encargada

Hoy: 27 de Agosto de 2024  
Siendo las 2:20 de la tarde  
notifique por escrito a Eduardo Manuel Sepeda de la presente  
documentación Resolución  
Notificador Saguis Abrego  
Notificado María Neb Wilbar real

7-712-1275  
27/08/2024

622

Panamá, a fecha de presentación 2024

Licenciada

**GRACIELA PALACIOS**

Directora de Evaluación Ambiental

Ministerio de Ambiente

E.S.M.



Estimada Licenciada:

Por medio de la presente yo, **EDUARDO MANUEL TEJADA**, varón panameño, mayor de edad, con cédula **N° 8-247-142**, en mi condición de Representante Legal de la empresa **SYDNEY TOWN CORPORATION** Registrada al Folio N° 757285, me notifico de manera escrita de la Resolución por la cual se resuelve la solicitud de Modificación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II del proyecto "**ALTOS DE AZUL- SM3, SM4, SM5**", ubicado en Corregimiento de Pacora, Distrito y Provincia de Panamá.

Autorizo a **MARÍA NELA VILLARREAL** con cédula de identidad personal **7-712-1275**, personal colaborador de **CONSULTORES AMBIENTALES Y MULTISERVICIOS, S.A.**, empresa debidamente inscrita en el Registro de consultores con el número **IRC 031-2005**, para que retire la presente Resolución.

Atentamente a Usted

**EDUARDO MANUEL TEJADA**

Representante Legal

**SYDNEY TOWN CORPORATION**

Cédula N° 8-247-142



Yo, **MGTR. ANAYANSY JOVANE CUBILLA**,  
Notaria Pública Undécima del Circuito de Panamá,  
con C.I.P. No. 4-201-228.

**CERTIFICO:**  
Que he, solicitud de **MARÍA NELA VILLARREAL**  
con C.I.P. **7-712-1275**, hemos cotejado la firma en este  
documento con la copia de cédula y/o pasaporte a nosotros presentada y a  
nuestro parecer son iguales, por lo que se procede con la debida autenti-  
cación. La Notaría no asume responsabilidad alguna por el contenido del  
documento. Art. 1739 C.C.  
Panamá.

**AUG 27 2024**

**MGTR. ANAYANSY JOVANE CUBILLA**  
Notaria Undécima del Circuito de Panamá

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

Eduardo Manuel  
Tejada Magdaleno



8-247-142

NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 12-DIC-1963  
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ  
SEXO: M TIPO DE SANGRE:  
EXPEDIDA: 06-JUL-2017 EXPIRA: 06-JUL-2027



*Eduardo Tejada*

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**TRIBUNAL ELECTORAL**

**Maria Nela**  
**Villarreal Rosario**

NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 09-ENE-2000  
LUGAR DE NACIMIENTO: LOS SANTOS, LAS TABLAS  
SEXO: F DONANTE TIPO DE SANGRE:  
EXPEDIDA: 23-ENE-2018 EXPIRA: 23-ENE-2028

7-712-1275

*Villarreal*