

DIRECCION REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
FORMULARIO EIA-001

RECEPCIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO: P.H. Casiv Zen
PROMOTOR: Rio Ataje Estate, S.A.
CATEGORÍA: I.
FECHA DE RECEPCIÓN: DÍA 19 MES: Agosto AÑO: 2024

DOCUMENTOS		SI	NO	OBSERVACIÓN
1	UN (1) ORIGINAL IMPRESO DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	✓		
2	DOS (2) COPIAS EN FORMATO DIGITAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	✓		
3.	SOLICITUD DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL NOTARIADA Y EN PAPEL SIMPLE 8 ½ X 13 o 14	✓		
4.	CERTIFICADO DE REGISTRO PÚBLICO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA PROPIEDAD DE LAS FINCA (S), TERRENOS, ETC, DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO, CON UNA VIGENCIA NO MAYOR DE SEIS (6) MESES.	✓		
4.1	DOCUMENTOS QUE VALIDEN LA TENENCIA DEL PREDIO, ANUENCIAS, AUTORIZACIONES Y CONTRATOS. (EN CASO QUE EL TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LA(S) FINCA (S) SEA DISTINTO QUE EL PROMOTOR).	-	-	-
5.	CERTIFICADO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA EMPRESA PROMOTORA, EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO (EN CASO DE TRATARSE DE PERSONA JURÍDICA), CON UNA VIGENCIA NO MAYOR A TRES (3) MESES.	✓		
6.	CERTIFICADO DE PAGO PAZ Y SALVO A NOMBRE DEL PROMOTOR EXPEDIDO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIGENTE.	✓		
7.	RECIBO DE COBRO ORIGINAL EN CONCEPTO PAGO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, PARA LA CATEGORÍA I. (B/. 350.00). (RESOLUCIÓN No. 0333-2000 DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2000.)	✓		
8.	FOTOCOPIA DE CÉDULA DE IDENTIDAD AUTENTICADA DEL PROMOTOR DEL PROYECTO. (PERSONA NATURAL O JURÍDICA).	✓		
9.	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ORDENADO, MANTIENE LA INTEGRIDAD DEL DOCUMENTO YA SEA ENGARGOLADO U ORGANIZADO EN CARPETAS DE ANILLAS AL MOMENTO DE LA ENTREGA.	✓		
10.	PLANOS, FOTOGRAFÍAS IMÁGENES, ENTRE OTROS ESTÁN LEGIBLES, DOBLADOS Y CON SU RESPECTIVA NUMERACIÓN.	✓		
11.	FIRMAS NOTARIADAS DE CONSULTORES AMBIENTALES INCRITOS, ACTUALIZADOS Y HABILITADOS.	✓		
12.	COPIA RESOLUCIÓN DE INSCRIPCIÓN O ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO DE CONSULTORES.			

Entregado por:

Nombre: [Signature]

Cédula: 82-210

Firma: [Signature]

Recibido por: (Ministerio de Ambiente)

Técnico: [Signature]

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL PANAMA METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO FA-003

CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I

Artículo 25. DECRETO EJECUTIVO No. 1 DE 1 DE MARZO DE 2023.

Modificado por el Artículo 6. DECRETO EJECUTIVO No. 2 DE 27 DE MARZO DE 2024

PROYECTO: _____

PROMOTOR: _____

N° DE EXPEDIENTE: _____

FECHA DE ENTRADA: _____

REALIZADO POR (CONSULTORES): _____

REVISADO POR (MINISTERIO DE AMBIENTE): _____

		SI	NO	OBSERVACIONES
1.0	INDICE.			
2.0.	RESUMEN EJECUTIVO.			
2.1.	Datos generales del promotor, que incluya: a) Nombre del Promotor, b) En caso de ser persona jurídica el nombre del representante legal c) Persona a contactar; d) Domicilio o sitio en donde se reciben notificaciones profesionales o personales, con la indicación del número de casa o de apartamento, nombre del edificio, urbanización, calle o avenida, corregimiento, distrito y provincia. e) Números de teléfonos; f) Correo electrónico; g) Página Web; h) Nombre y registro del Consultor.			
2.2.	Descripción de la actividad, obra o proyecto; ubicación, propiedad (es) donde se desarrollará y monto de inversión.			
2.3.	Síntesis de las características físicas, biológicas y sociales del área de influencia de la actividad, obra o proyecto.			
2.4.	Síntesis de los impactos ambientales y sociales más relevantes, generados por la actividad, obra o proyecto, con las medidas de mitigación, seguimiento, vigilancia y control.			
3.0.	INTRODUCCIÓN.			
3.1.	Importancia y alcance de la actividad, obra o proyecto que se propone realizar.			
4.0.	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD			
4.1.	Objetivo de la actividad, obra o proyecto y su justificación.			

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL PANAMA METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO FA-003

4.8.	Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con la actividad, obra o proyecto.			
5.0.	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO			
5.3.	Caracterización del suelo del sitio de la actividad, obra o proyecto.			
5.3.1.	Caracterización del área costera marina.			
5.3.2.	La descripción del uso del suelo.			
5.3.4	Uso Actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto.			
5.4.	Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento.			
5.5.	Descripción de la Topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno.			
5.5.1.	Plano topográfico del área del proyecto, obra o actividad a desarrollar y sus componentes, a una escala que permita su visualización.			
5.6	Hidrología.			
5.6.1.	Calidad de aguas superficiales.			
5.6.2.	Estudio Hidrológico.			
5.6.2.1	Caudales (máximo, mínimo y promedio anual).			
5.6.2.3.	Plano del polígono del proyecto, identificando los cuerpos hídricos existentes (lagos, ríos, quebradas y ojos de agua) y establecer de acuerdo al ancho del cauce, el margen de protección conforme a la legislación correspondiente.			
5.7.	Calidad de aire.			
5.7.1.	Ruido.			
5.7.3.	Olores Molestos			
5.8.	Aspectos Climáticos			
5.8.1.	Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica.			
6.0.	DESCRIPCION DEL AMBIENTE BIOLOGICO.			
6.1.	Caracterización de la Flora.			
6.1.1.	Identificación y Caracterización de formaciones vegetales con sus estratos, e incluir especies			

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL PANAMA METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO FA-003

8.2.	Analizar los criterios de protección ambiental, determinando los efectos, características o circunstancias que presentará o generará la actividad, obra o proyecto en cada una de sus fases, sobre el área de influencia.			
8.3.	Identificación de los impactos ambientales y socioeconómicos de la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases; para lo cual debe utilizar el resultado del análisis realizado a los criterios de protección ambiental.			
8.4.	Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cualitativa y cuantitativa), que incluya sin limitarse a ello: carácter, intensidad, extensión del área, duración, reversibilidad, recuperabilidad, acumulación, sinergia, entre otros. Y en base a un análisis, justificar los valores asignados a cada uno de los parámetros antes mencionados, los cuales determinaran la significancia de los impactos.			
8.5.	Justificación de la categoría del Estudio de Impacto Ambiental propuesta, en función al análisis de los puntos 8.1 a 8.4.			
8.6.	Identificar y valorizar los posibles riesgos al ambiente, que puede generar la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases.			
9.0	PLAN DE MANEJO AMBIENTAL			
9.1.	Descripción de las medidas específicas a implementar para evitar, reducir, corregir, compensar o controlar, a cada impacto ambiental y socioeconómico, aplicable a cada una de las fases de la actividad, obra o proyecto.			
9.1.1	Cronograma de ejecución.			
9.1.2	Programa de Monitoreo Ambiental.			
9.3.	Plan de prevención de Riesgos Ambientales.			
9.6.	Plan de Contingencia.			
9.7.	Plan de Cierre.			
9.9.	Costos de la Gestión Ambiental.			
11.0.	LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.			
11.1.	Lista de nombres, número de cédula, firmas originales y registro de los Consultores debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista.			



DEA. 12AGO'24 11:51AM

Panamá, 1 de agosto de 2024

Ingeniero

EDGAR NATERÓN

Director Regional Ministerio de Ambiente

REGIONAL METROPOLITANA

E. S. D.

Respetado Ingeniero Naterón:

Quien suscribe, **EVERARDO ESPINOSA DE LEÓN** varón, panameño mayor de edad, empresario, con cédula de identidad personal N° 8-340-530, residente en la ciudad de Panamá, calle 50, edificio Panamá Business Hub, piso 17, oficina 17 D, corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá, teléfono celular N° 6615-4479, en calidad de apoderado por parte de la sociedad **RÍO ABAJO ESTATES, S.A.**, promotora del proyecto denominado **"P.H. OASIS ZEN"**, estoy adjuntándole los documentos correspondientes al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, respectivo, a fin de que sea evaluado por vuestra Institución el proyecto citado. Dicho proyecto lo pretendemos llevar a cabo en un sector de la ciudad de Panamá, lateral derecho de la avenida Tercera Norte, Río Abajo, dirección hacia la calle Cuarta, Río Abajo, correspondiente a la jurisdicción del corregimiento de Río Abajo, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

El documento en cuestión consta de un índice de tres páginas y un contenido de 213 páginas debidamente foliadas, distribuidas en 14 secciones.

Para la confección del documento contraté los servicios de los Ingenieros Digno M. Espinosa, IAR-037-98 y Jorge L. Carrera A., IRC-006-03, ambos debidamente inscritos en el Registro de Consultores del Ministerio de Ambiente.

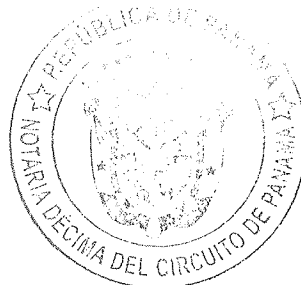
Fundamento de Derecho: Ley 41 de 1 de julio de 1998.

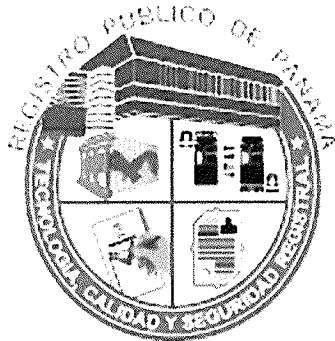
Decreto Ejecutivo N° 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo N° 2 de 27 de marzo de 2024.

Documentos adjuntos:

- Copias de cédulas notariadas
- Certificación de la finca expedida por el Registro Público
- Certificación de la sociedad emitida por el Registro Público.
- Recibo de pago del Estudio de Impacto Ambiental
- Paz y salvo del Ministerio de Ambiente
- Encuestas

EVERARDO ESPINOSA DE LEÓN
Apoderado Legal





Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: RAFAEL ALEXIS DE
GRACIA MORALES
FECHA: 2024.08.06 13:59:11 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 312409/2024 (0) DE FECHA 04/08/2024.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8700, FOLIO REAL Nº 13552 (F) UBICADO EN CORREGIMIENTO CIUDAD DE PANAMÁ, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ, OBSERVACIONES FINCA INSCRITA A TOMO 374 FOLIO 324 CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 2640 m² Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 2640 m² EL VALOR DE TRASPASO ES B/.25,000.00 (VEINTICINCO MIL BALBOAS) ADQUIRIDA EL 12 DE JULIO DE 2024.
MEDIDAS Y COLINDANCIAS: NORTE: FAJA DE TERRENO DESTINADA PARA CALLE SUR: LOTE 14 DE LA COLINA ESTE: LOTE 24 OESTE : LOTE 26 MIDE 30 MTS DE FRENTE POR 88 MTS DE FONDO

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

RIO ABAJO ESTATES, S.A. TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD
RIO ABAJO ESTATES, S.A. (RUC 2454264-1-812692) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

DECLARACIÓN DE MEJORAS: VALOR DE LAS MEJORAS CUATRO MIL BALBOAS (B/.4,000.00). DESCRIPCIÓN: MEJORA : ERNESTO MENDEZ DECLARA QUE HA CONSTRUIDO UNA CASA DE MADERA DE UN PISO SOBRE COLUMNAS DE CONCRETO, PISO DE MADERA Y TECHO DE HIERRO ESCRITURA Nº. 808 DEL 27 DE ABRIL DE 1948 NOT 1 CTO PANAMA TOMO 37 ASIENTO 5293 DEL DIARIO INSCRITO AL ASIENTO NÚMERO 1 INSCRITO AL ASIENTO 1, EL 25/01/2018, EN LA ENTRADA 32458/2018 (0)
NO CONSTA GRAVAMENES INSCRITOS A LA FECHA .

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

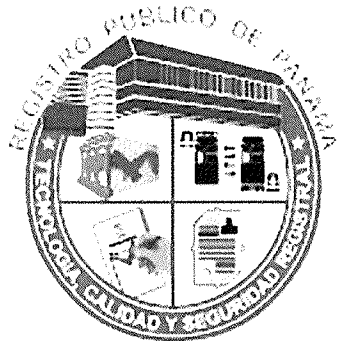
NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA MARTES, 6 DE AGOSTO DE 2024 1:55 P. M., POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404734160



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 1F8A6ED4-83B4-4FEE-B6DB-777AF514D024
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: GERTRUDIS
BETHANCOURT GUZMAN
FECHA: 2024.08.05 08:54:05 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

Gertrudis Bethancourt Guzman

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

312410/2024 (0) DE FECHA 04/08/2024

QUE LA PERSONA JURÍDICA

RIO ABAJO ESTATES, S.A.

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 812692 (S) DESDE EL JUEVES, 29 DE AGOSTO DE 2013

- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: AMPARO AMEGLIO CORDERO

SUSCRIPTOR: JESUS MORENO

DIRECTOR / SECRETARIO: DANIEL ALTSHOUL

DIRECTOR / PRESIDENTE: JOSUE SHEIK ARMUELLES

DIRECTOR / TESORERO: REINELLY REYES

AGENTE RESIDENTE: JOSUE SHEIK ARMUELLES

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD SERA EL PRESIDENTE

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 DÓLARES AMERICANOS

EL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD SERA DE 10,000.00 DOLARES AMERICANOS DIVIDIDO EN 100 ACCIONES COMUNES, NOMINATIVAS, CON UN VALOR NOMINAL DE 100.00 DOLARES CADA UNA

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , PROVINCIA PANAMÁ

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL LUNES, 5 DE AGOSTO DE 2024A LAS 8:32 A. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404734162



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: D89454D9-8849-4B1B-9306-FCCA52BFC783
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



Ministerio de Ambiente
R.U.C.: 8-NT-2-5498 D.V.: 75
Dirección de Administración y Finanzas
Recibo de Cobro

No.
2019604

Información General

Hemos Recibido De	RIO ABAJO STATES, S.A. / 2454264-1-812692 DV-64	Fecha del Recibo	2024-8-5
Administración Regional	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Metro	Guía / P. Aprov.	
Agencia / Parque	Ventanilla Tesorería	Tipo de Cliente	Contado
Efectivo / Cheque		No. de Cheque	
	Slip de deposito No.		B/. 353.00
La Suma De	TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES BALBOAS CON 00/100		B/. 353.00

Detalle de las Actividades

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		1.3.2.1	Evaluaciones de Estudios Ambientales, Categoría	B/. 350.00	B/. 350.00
1		3.5	Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00
Monto Total					B/. 353.00

Observaciones

CANCELA MEDIANTE REFERENCIA DE SLEP#380405049, EN CONCEPTO DE PAGO POR EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, CATEGORÍA 1, MAS PAZ Y SALVO DEMONIDADO "OASIS ZEN"

Día	Mes	Año	Hora
05	08	2024	02:51:19 PM

Firma

Nombre del Cajero Ilicena Hernández



IMP 1





República de Panamá
Ministerio de Ambiente
Dirección de Administración y Finanzas

Certificado de Paz y Salvo
N° 242094

Fecha de Emisión:

06	08	2024
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

05	09	2024
----	----	------

(día / mes / año)

La Dirección de Administración y Finanzas, certifica que la Empresa:

RIO ABAJO STATES, S.A.

Representante Legal:

EVERARDO ESPINOSA DE LEON

Inscrita

Tomo	Folio	Asiento	Rollo
2454264	1	812692	DV-64
Ficha	Imagen	Documento	Finca

Se encuentra PAZ y SALVO, con el Ministerio del Ambiente, a la
fecha de expedición de esta certificación.

Certificación, válida por 30 días

Firmado

Director Regional



REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Josue
Sheik Armuelles

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 11-ENE-1985
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M TIPO DE SANGRE: O-
EXPEDIDA: 07-OCT-2022 EXPIRA: 07-OCT-2037



8-783-638



El Suscrito, JORGE E. GANTES S. Notario
Público Primero del Circuito de Panamá, con
cédula N° 8-509-985.

CERTIFICO: Que este documento es copia
autenticada de su original.

18 JUL 2024

Panamá

Testigos

Licdo. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero

④

REPUBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Everardo
Espinosa De Leon

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 14-ENE-1970
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M DONANTE TIPO DE SANGRE: O+
EXPEDIDA: 14-AGO-2021 EXPIRA: 14-AGO-2036

8-340-530



El Suscrito, JORGE E. GANTES S. Notario Público Primero del Circuito de Panamá, con cédula N° 8-509-985.
CERTIFICO: Que este documento es copia autenticada de su original.
Panamá 18 JUL 2024

Tesidoo

Tesigos

Lcdo. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero

④



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Lieda. Norma Martenis Velasco C.

NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA

TELS.: 223-9423
223-4258

CAMPO ALEGRE EDIFICIO ANGELIKI, LOCAL 1A, PLANTA BAJA
APDO. POSTAL 0832-00402, REPÚBLICA DE PANAMÁ

Fax: 223-9429

COPIA

ESCRITURA N° 490 DE 10 DE enero DE 20 24

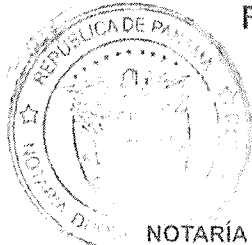
POR LA CUAL:

HORARIO:
Lunes a Viernes
8:00 am a 5:00 pm

Sábados
9:00 am a 12:00 pm

Por la cual, la Sociedad Anónima denominada **RIO ABAJO
ESTATES, S.A.**, Otorga Poder General a favor de **EVERARDO
ESPINOSA DE LEON.**

JOSUE SHEIK ARMUELLES
8-783-638



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



1. 1. 24

800

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CUATROCIENTOS NOVENTA (490)-----

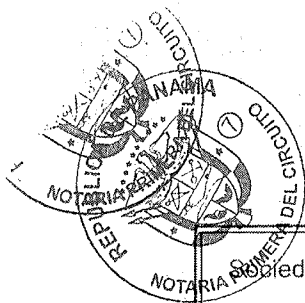
Por la cual, la Sociedad Anónima denominada **RIO ABAJO ESTATES, S.A** , Otorga Poder General a favor de **EVERARDO ESPINOSA DE LEON**-----

-----Panamá, 10 de enero de 2024-----

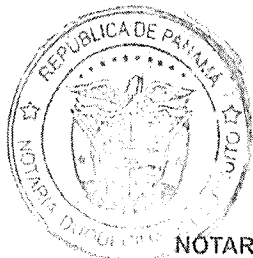
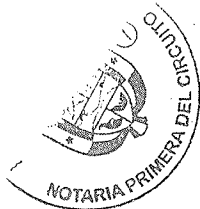
En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los diez (10) días del mes de enero de dos mil veinticuatro (2024), ante mí, **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ochocientos cincuenta-trescientos treinta y ocho (8-250-338), compareció personalmente, **JOSUE SHEIK ARMUELLES**, varón, panameño, mayor de edad, abogado, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal Número ocho-setecientos ochenta y tres- seiscientos treinta y ocho (8-783-638), quien actúa en nombre y representación de la Sociedad Anónima **RIO ABAJO ESTATES, S.A** , sociedad anónima debidamente inscrita al folio real número ocho uno dos seis nueve dos (812692), de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, debidamente facultado para este acto mediante Acta de Reunión Extraordinaria de Accionistas que se inserta más adelante, a quien en lo sucesivo denominaremos **EL PODERDANTE**, expone lo siguiente:-----

Por medio del presente documento otorgamos un **PODER GENEREAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a favor del señor **EVERARDO ESPINOSA DE LEON** varón, panameño, mayor de edad, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-trescientos cuarenta- quinientos treinta (8-340-530), a quien denominaremos **EL APODERADO**, para actuar de forma **INDIVIDUAL** e **INDISTINTAMENTE**, con las siguientes facultades:-----

PRIMERO: Administrar todos los bienes pertenecientes a la Sociedad, ya sean estos muebles, inmuebles o semovientes y celebrar con relación a ellos toda clase de contratos relativos a su administración; facultándolo de modo expreso para venderlos, cederlos o enajenarlos en cualquier forma, imponerles toda clase de gravámenes, permutarlos o pignorarlos, firmando toda clase de documentos y/o Escrituras Públicas que tales actos requieran. **SEGUNDO:** Representar a la



Sociedad ante cualesquiera corporaciones, autoridades, tribunales, empleados y/o funcionarios del orden administrativo o del judicial, en toda clase de demandas, gestiones, diligencias, solicitudes etcétera, en las que la Sociedad deba intervenir como demandante o demandada o como tercerista, con las más amplias facultades para transigir, sustituir, renunciar, recibir, revocar y/o reasumir. **TERCERO:** Abrir, cerrar y manejar cuentas de toda índole, en cualquier lugar, en bancos, instituciones financieras o compañías de corretaje de bolsa. Girar, aceptar, avalar, endosar o descontar, pagarés, giros o letras de cambio, garantías, certificados, acuerdos o cualquier otro documento negociable extendido a favor de la Sociedad que el Apoderado considere conveniente para proteger los intereses de la sociedad sin reserva ni limitación alguna. Solicitar líneas de crédito, efectuar depósitos, girar y/o sobregirar fondos para o de cualquier cuenta a nombre de la Sociedad, depositar y retirar valores en custodia o en prenda; abrir y manejar cajas de seguridad; tomar y dar en préstamo, invertir o reinvertir fondos, fijando términos y condiciones; cancelar, cobrar, protestar y endosar cheques. Establecer y endosar depósitos a término. Abrir cuentas de cualquier naturaleza, firmar y cobrar cheques o cualquier otro instrumento negociable extendido a favor de la Sociedad. **CUARTO:** Representar a la Sociedad ante cualesquiera sociedades mercantiles o civiles en las que la mandante sea accionista, o socio con derecho a voz y voto; personalmente o mediante apoderado; reciba utilidades y/o dividendos que le correspondan a la Sociedad, y la represente en la liquidación o disolución de tales sociedades. **QUINTO:** Asumir la personería de la Sociedad siempre que lo estime conveniente y necesario, aún para actos y/o contratos no enumerados en éste instrumento, de manera que nunca queden sin representación y defensa sus intereses, pues el poder que para ello se requiera, se le confiere en forma amplia y suficiente, sin limitación alguna, para que sea ejercido en cualquier parte del territorio nacional o en cualquier país del mundo en que lo estime conveniente y necesario. **SEXTO:** Contratar los servicios de cualquier contador, abogado u otro consejero que estime necesario para proteger los intereses generales o relativos de la Sociedad, confiriendo u otorgando los poderes necesarios, con todas o parte de las facultades



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



REPUBLICA DE PANAMA
1. 1. 24 800

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

que otorga el presente instrumento, sustituyéndolo total o parcialmente y revocando en cualquier momento cualquier poder o sustitución que hubiese otorgado; tomando las precauciones necesarias para el buen funcionamiento, desarrollo y administración de los asuntos de la Sociedad. **SEPTIMO:** El Poder que se otorga por este instrumento no está sujeto ni limitado a los actos anteriormente detallados, sino que tiene alcance y expresa facultad para todo acto de comercio, civil, laboral o de cualquier otra índole que guarde relación directa o indirecta con la sociedad. **OCTAVO:** La vigencia de este amplio poder será indefinida y seguirá vigente mientras no conste su revocación al margen del presente instrumento. **NOVENO:** Este poder tiene efecto ante terceras personas, corporaciones, instituciones crediticias, bancarias, entidades gubernamentales, empresas, compañías públicas o privadas, sean naturales o jurídicas a partir de su otorgamiento y formalización ante notario público de Panamá. -----

-----Acta de una Reunión Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad -----
-----RIO ABAJO ESTATES, S.A-----

En la ciudad de Panamá, siendo las 08:00 a.m. del día 10 de enero de 2024, se realizó una reunión extraordinaria de accionistas de la Sociedad **RIO ABAJO ESTATES, S.A** sociedad constituida y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita al folio (812692) (S), de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá. Actuó como Presidente de la reunión el señor **JOSUE SHEIK ARMUELLES** titular del cargo y actuó como Secretario Ad Hoc la señora **MARIA POVEDA**, en ausencia del titular del cargo. Estuvieron representadas en la reunión, la totalidad de las acciones suscritas con derecho a voz y voto, según lo establece el Pacto Social y así lo confirma el Secretario ad-hoc. En vista de que se encontraban representadas el 100% de las acciones emitidas y en circulación con derecho a voz y voto, los accionistas decidieron renunciar a la citación previa. Tomó la palabra el Presidente, manifestando a los accionistas que el motivo por el cual se había convocado a la presente reunión era el de aprobar un poder general amplio y suficiente a favor de **EVERARDO ESPINOSA DE LEON**



varón, panameño, mayor de edad, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-trescientos cuarenta- quinientos treinta (8-340-530), con el propósito de mejorar el desarrollo de los negocios de la sociedad. Después de comentar ampliamente entre los asistentes lo expuesto por el presidente, por unanimidad se aprobó la siguiente resolución.-----SE RESUELVE:---

ARTÍCULO ÚNICO: Aprobar como en efecto se aprueba, el otorgamiento de un Poder General, amplio y suficiente a favor de **EVERARDO ESPINOSA DE LEON** varón, panameño, mayor de edad, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-trescientos cuarenta- quinientos treinta (8-340-530).-----

Además se autoriza al Licenciado **JOSUE SHEIK ARMUELLES**, varón, panameño, mayor de edad, abogado, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número 8-783-638, para presentarse ante las autoridades a firmar todos los documentos necesarios para la legalización de la presenta acta. No habiendo ningún otro asunto pendiente que tratar, se clausuro la sesión siendo las 8:30 a.m. del mismo día.-----

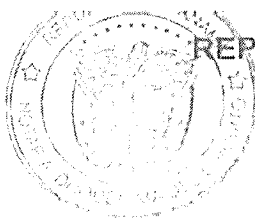
(Fdos.) **JOSUE SHEIK ARMUELLES**, Presidente; **MARÍA POVEDA** Secretario Ad-hoc. El suscrito Secretario de la reunión, certifica que el Acta que antecede es fiel copia de su original. -----

Panamá, 10 de enero de 2024.-----

(Fdo.) **MARÍA POVEDA**, Secretario Ad- hoc.-----

Acta confeccionada y refrendada por el Licenciado **JOSUE SHEIK ARMUELLES**, abogado en ejercicio, portador de la cedula de identidad personal número 8-783-638 e idoneidad profesional 17112.-----

Queda hecha la protocolización solicitada y se expiden las copias que soliciten los interesados. Advertí a los comparecientes que una copia de esta escritura debe ser inscrita como les fue la misma, en presencia de los testigos instrumentales señores María Poveda, con cédula de identidad personal número ocho- novecientos noventa – mil seiscientos veintidós (8-990-1622) y Simión Rodríguez, con cédula de identidad personal número nueve-ciento setenta y cuatro-doscientos (9-174-200), ambos



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARIAL

1. 1 26 3 6. 000

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco, son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, ante mí, el Notario que doy fe. -----

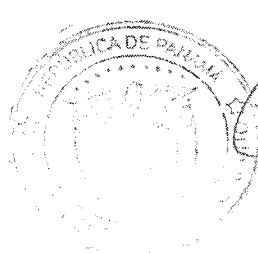
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CUATROCIENTOS NOVENTA (490)-----

(Fdo) JOSUE SHEIK ARMUELLES-----

(Fdos) María Poveda, Simion Rodriguez-----

NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO, Notario Público Duodécimo del Circuito de Panamá.-----

CONCUERDA con su original esta copia que expido, sello y firmo a los diez (10) días del mes de enero de dos mil veinticuatro (2024).



Licda. Norma Velasco C.
Notaria Pública Duodécima



Yo JORGE ELIEZER GANTES SINGH, Notario Primero del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal No. 8-509-985. CERTIFICO: que este documento es fiel copia de documento original electrónico.

Panamá 18 JUL 2024

Licdo. Jorge Eliezer Gantes Singh
Notario Primero del Circuito de Panamá

Nota N° 223 Cert - DNING
14 de noviembre de 2023.

Arquitecto
Everardo Espinosa De León
A&D, Design Group Panamá
E.S.D.

Estimado Arquitecto Espinosa:

En atención a su nota, mediante la cual nos solicita que certifiquemos los Sistemas de Acueducto y Alcantarillado Sanitario, para el proyecto **"PH OASIS ZEN"**, a desarrollarse sobre la finca folio real N° **13552**, propiedad de RIO ABAJO ESTATES. S.A. y desarrollado por FOUR PROMOTION, S.A., ubicada en la avenida 3 Norte (entre calle 3ra y calle 4ta), corregimiento de Río Abajo, distrito y provincia de Panamá. El proyecto consiste en 128 apartamentos para el segmento de Interés Preferencial Bajo. El consumo de agua potable se estima aproximadamente en **72,970 GLD** y la descarga sanitaria en **40,600 GLD**. Le informamos lo siguiente:

SISTEMA DE AGUA POTABLE:

El lote del proyecto, cuenta con contrato de servicio de acueducto con el **IDAAN** y al momento esta servido por tubería de 6" Ø H.F., localizada en la calle 3 ra- Río Abajo. La promotora deberá solicitar a la Institución instalación de gráfica de presión, para verificar la capacidad de esta línea, ante la demanda del nuevo proyecto.

SISTEMA DE ALCANTARILLADO:

Basado en la inspección realizada al sitio, el **IDAAN** cuenta con sistema de alcantarillado cercano al lote del proyecto. Deberá entregar los cálculos y memorias de diseño, para su revisión y evaluación.

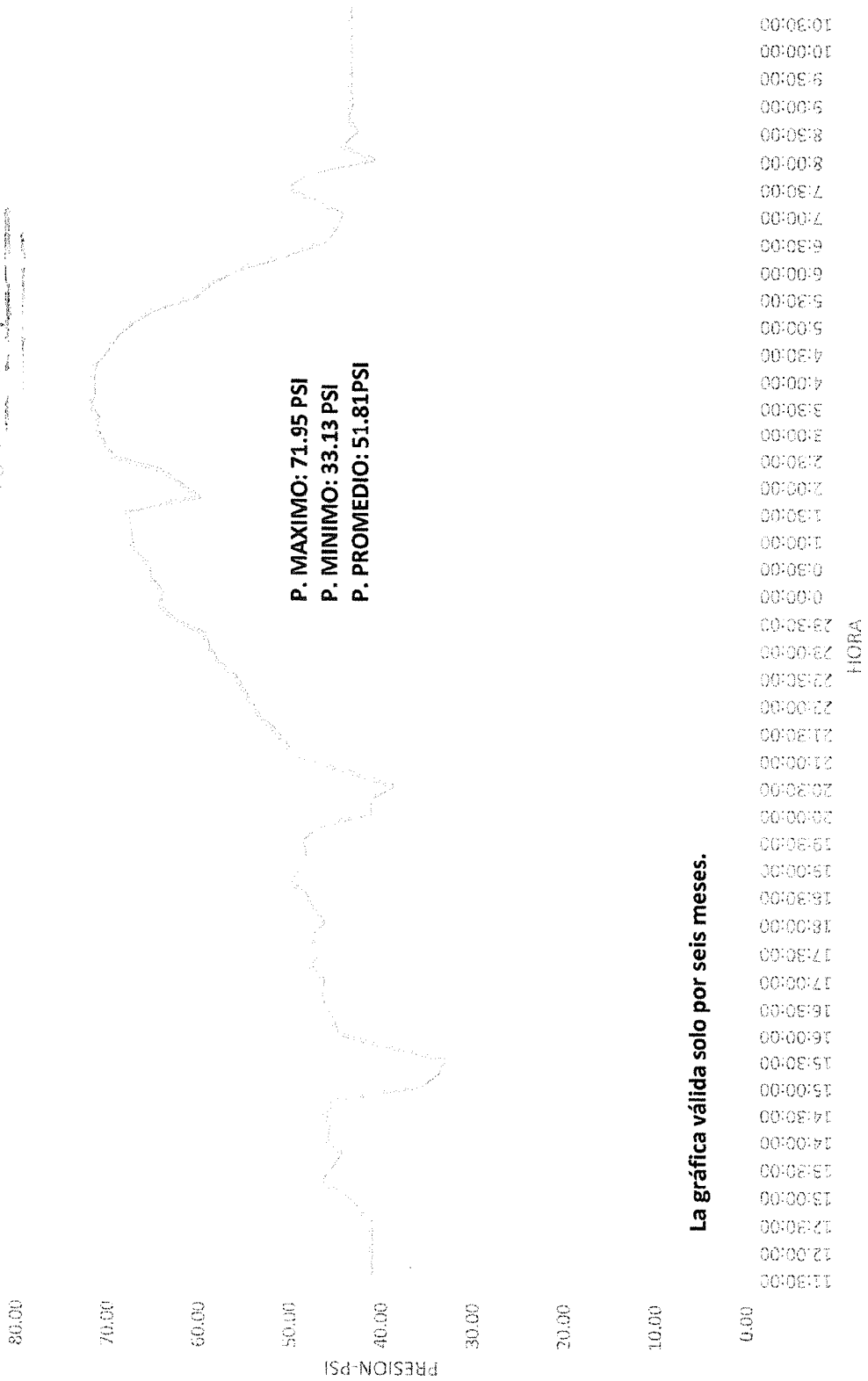
Atentamente,

Ing. Julio Lasso Vaccaro
Director Nacional de Ingeniería



PROYECTO PH OASIS ZEN
FECHA: 29 AL 30 DE NOVIEMBRE 2023

30/11/2023



Inicio ▾ Acueducto Nacional Versionado (Actualizado 2023) Visualizador

[illegible]



Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá
Dirección Nacional de Seguridad, Prevención e Investigación de Incendios

Panamá, 05 de octubre de 2023

ANTEPROYECTO No. 306-23

Arquitecto
 EVERARDO ESPINOSA

Presente
 Arquitecto EVERARDO ESPINOSA:

Tengo a bien informarle sobre la revisión del Anteproyecto No. 306-23, Proyecto de la parcela de uso comercial/residencial, Proyecto PH OASIS ZEN, Propiedad de RIO ABAJO STATES, S.A. ubicado en el Corregimiento de Río Abajo, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, Correspondiente a la Finca No.13552, con un costo del Proyecto de B/. 4,300,000.00.

Descripción del Proyecto:

Se trata de la construcción de un (1) edificio de apartamentos con tres (3) escaleras cerradas, Sistema de Alarma y Detección Contra Incendios, Sistema de Rociadores Completo, Sistema Húmedo Contra Incendios y Sistema de Gas LP, que cuentan con:

- Niv. -200: cto. de bombas SHCI, tanque de reserva de agua SHCI, cto. técnico, estacionamientos.
- Niv. -100: estacionamientos, dos (2) ctos. de aseo y ocho (8) depósitos.
- Niv. 000: estacionamientos, piscina, terraza de eventos, gimnasio, generador eléctrico, tinaquera, tanque de gas de LP de 250 gal, garita con baño, dos (2) ctos. eléctricos, seis (6) apartamentos, seis (6) depósitos, administración, lobby, salón de juegos.
- Niv. 100@1000: diez (10) apartamentos, seis (6) depósitos, dos (2) ctos. técnicos.
- Niv. 1200: azotea de servicio y dos (2) ctos. de máquinas.

Notas:

- Si cualquier elemento es pasado por alto durante el proceso de Revisión de Anteproyecto y esto se detecta durante el proceso de revisión de planos o durante la inspección de ocupación, esto DEBE ser corregido por el usuario o contribuyente para cumplir con las normas vigentes en la República de Panamá al momento de la presentación del Anteproyecto.
- Es obligación del usuario presentar la documentación completa y estar paz y salvo (no tener ninguna multa) con el BCBRP, de lo contrario no será aceptada la documentación.
- Los arquitectos e ingenieros que presentan un plano constructivo serán responsables de la veracidad de la información suministrada, incluyendo el debido cumplimiento de las Reglamentaciones vigentes en la República de Panamá al momento de la presentación de la solicitud.
- Al presentar su plano para revisión deberá presentar este anteproyecto.
- Es responsabilidad de los arquitectos e ingenieros que presentan un plano constructivo cumplir con las normas de la National Fire Protection Association (NFPA) adoptadas según se establece en las reglamentaciones de la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura de la República de Panamá vigentes al momento de la presentación de la solicitud.
- De proponer otra actividad distinta a lo revisado en este análisis de anteproyecto, el mismo será anulado.
- Este anteproyecto es válido por un período de tres (3) años a partir de la fecha de expedición del mismo.

Observación Importante: Una vez se presente el plano final para su revisión y registro deberá realizar el pago respectivo de B/. 1,290.00

Atentamente,

Mayor Liborio Montenegro

Director Encargado de la Dirección Nacional de Seguridad, Prevención e Investigación de Incendios
 Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá



RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

EL (LA) ARQUITECTO (A): EVERARDO ESPINOSA DE LEON		EN REPRESENTACIÓN DE: RIO ABAJO ESTATES S ABERTA WORRELL ,	
CORREO ELECTRÓNICO: eespinosa@addgpanama.com	TELÉFONO: 66154479	PROPIETARIO DE LA FINCA (S) N°: 13552	
LOTE N°: 25	UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA: avenida 3 norte	URBANIZACIÓN: CALLE TERCERA HASTA LA DÉCIMA	CORREGIMIENTO RÍO ABAJO

SOLICITA A ESTA DIRECCIÓN, SE LE INDIQUEN LOS REQUISITOS TÉCNICOS A CUMPLIR CON EL PRESENTE ANTEPROYECTO

ANÁLISIS	CUMPLE	REQUERIDO	PROPUESTO
1. CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN	Cumple	RM1-C2	EDIFICIO DE APARTAMENTOS
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	Cumple	Calle Martin Luther King S=10.00m	S=10.00m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	C=10.00m	C=10.00m
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN	Cumple	750P/Ha ó 198 personas ó 264 personas obtenidas por bonificación	263 personas
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	Cumple	*Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino en Planta Baja y 3 altos *2.50m en Área habitable *1.50m en Área de servicio	*A 12.00m de la L.P.
6. RETIRO LATERAL DERECHO	Cumple	*Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino en Planta Baja y 3 altos *2.50m en Área habitable *1.50m en Área de servicio	*A 2.80m de la L.P. en Planta Baja y 11 altos
7. RETIRO POSTERIOR	Cumple	*Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino en Planta Baja y 3 altos *En la torre: 5.00m	*A 28.70m de la L.P.
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	Según Densidad	Planta Baja y 11 altos (Incluye Nivel - 200)
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	Cumple	125 espacios (incluye 11 espacios para visitas)	132 espacios
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	Cumple	100%	30.42%
11. AREA LIBRE MINIMA	Cumple	La que resulte por retiro	69.58%
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	No Aplica		
13. ANCHO DE ACERA	No Aplica		
14. TENDEDERO/SISTEMA DE SECADO	Cumple	Si	Indica (Sist. de Secado)
15. TINAQUERA EN LUGAR DE FACIL ACCESO PARA SU RECOLECCIÓN	Cumple	Si	Indica
16. RAMPA VEHICULAR	No Aplica		
16A. ANCHO MÍNIMO (6.00m DOS SENTIDOS DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16B. ANCHO MÍNIMO (4.00m UN SOLO SENTIDO DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16C. PORCENTAJE DE LA PENDIENTE	No Aplica		

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

16D. DENTRO DE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	No Aplica		
17. PLANO DE URBANIZACIONES	No Aplica		
17A. SELLO DE CONSTRUCCIÓN (MIVIOT)	No Aplica		
18. ELEVACIONES Y SECCIONES ENMARCADAS DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA PROPIEDAD	No Aplica		
19. EDIFICACIONES INSCRITAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	No Aplica		
19A. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	No Aplica		
19B. NOTA DE LA ADMINISTRACIÓN	No Aplica		
19C. APROBACIÓN DEL 66.6% DE LOS COPROPIETARIOS	No Aplica		
19D. AUTORIZACIÓN DEL ARQ. DISEÑADOR SI REMODELA FACHADA ANTES DE LOS CINCO AÑOS DE LA OCUPACIÓN	No Aplica		
20. NOTA DE "NO OBJECIÓN" (EVALUACIÓN DE LA SECRETARÍA DEL METRO, LÍNEA 1 Y 2)	No Aplica		
21. NOTA DE LA ACP (ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS)	No Aplica		
22. APROBACIÓN DNP/INAC (RESOLUCIÓN Y PLANOS)	No Aplica		
23. MOP (SERVIDUMBRES PLUVIALES)	No Aplica		
24. TALLER AUTOMOTRIZ (VISTO BUENO JUNTA COMUNAL)	No Aplica		
25. AERONAUTICA CIVIL (VISTO BUENO)	No Aplica		
26. CERT. DE USO DE SUELO (SI ESTÁ DENTRO DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS LÍNEAS DEL METRO)	No Aplica		
27. AUTORIZACIÓN DE COMITÉ DE DISEÑO DE STA. MARÍA BUSSINESS DISTRICT	No Aplica		
28. AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ (SERVIDUMBRE RIBERAS DE PLAYA)	No Aplica		
29. SERVIDUMBRES VARIAS: IDAAN, ELÉCTRICA	No Aplica		

NOTA:

1. LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS DEBEN PROPONERSE DENTRO DE LA LÍNEA DE PROPIEDAD, NO PERMITIÉNDOSE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS MISMOS, CON RETROCESO DIRECTO A LA VÍA.

2. PROVEER LOS DISEÑOS DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PARA EL USO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD, SEGÚN, LA LEY N° 42 DE 27 DE AGOSTO DE 1999.

3. PARA LA REVISIÓN Y REGISTRO DE UN ANTEPROYECTO, DEBERÁ CUMPLIR CON LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTES, ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DEMÁS NORMAS INSTITUCIONALES RELACIONADAS A LA REVISIÓN DE PLANOS Y ANTEPROYECTOS.

4. ESTA SOLICITUD ES VÁLIDA POR TRES AÑOS. ESTE PERIODO PODRÁ EXTENDERSE UNA SOLA VEZ, POR UN AÑO ADICIONAL, MEDIANTE EL RECURSO DE REVÁLIDA EN CASO DE HABER SUFRIDO EL ANTEPROYECTO ALGUNA MODIFICACIÓN. EN CASO DE UNA SEGUNDA SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN, LA MISMA SERÁ REVISADA COMO SI FUESE TOTALMENTE NUEVA.

5. EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO, ASÍ COMO, LA FUNCIONALIDAD DE LOS MISMOS ES RESPONSABILIDAD EXPRESA DEL ARQUITECTO DISEÑADOR. ESTA REVISIÓN DE ANTEPROYECTO TIENE COMO OBJETIVO HACER CUMPLIR LAS REGULACIONES PREDIALES DE LA NORMA DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTE ASIGNADA A UN PREDIO, ACUERDOS MUNICIPALES Y DEMÁS NORMATIVAS INSTITUCIONALES QUE TIENEN INJERENCIA EN LA REVISIÓN DE UN ANTEPROYECTO. FUNDAMENTO LEGAL: LEY N° 64 DE 10 DE OCTUBRE DE 2012 "SOBRE DERECHO DE AUTOR Y DERECHOS CONEXOS", ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 "POR EL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE LOS PROCESOS DE REVISIÓN Y REGISTRO DE DOCUMENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y OBTENCIÓN DE LOS PERMISOS PARA NUEVAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, ADICIONES, DEMOLICIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA DENTRO DE DISTRITO DE PANAMÁ, Y SE SUBROGA EL ACUERDO N°193 DE 21 DE DICIEMBRE DE 2015", LEY 6 DE 1 DE FEBRERO DE 2006 "QUE REGLAMENTA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES".

ANALISTA:
Omar Ortega

REQUISITOS TÉCNICOS

ANTEPROYECTO N°:	RLA-1681/1
FECHA:	27/12/2023
REF N°:	CONS-24981
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

1. ESTE ANÁLISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA EDIFICIO DE APARTAMENTOS, DE PLANTA BAJA Y 11 ALTOS 8 (INCLUYE NIVEL -200), CON LA SIGUIENTE CONFIGURACIÓN: NIVEL -200 Y -100: ESTACIONAMIENTOS, CUARTOS TÉCNICO, CUARTO DE BOMBAS, CUARTO DE ASEO, DEPÓSITOS; NIVEL 000: ACCESO, ESTACIONAMIENTOS, ÁREA DE PISCINA, TERRAZA, ÁREA DE TRABAJO, SALON DE EVENTOS, ÁREA DE GIMNASIO, 4 UNIDADES DE APARTAMENTOS, ADMINISTRACIÓN, SALON DE JUEGOS; NIVEL 100 AL 100: 110 UNIDADES DE APARTAMENTOS (10 UNIDADES POR PISO).
2. SU PROYECTO REQUIERE DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE. PARA INGRESO DE PLANOS, DEBERÁ PRESENTAR LA RESOLUCIÓN QUE LO APRUEBA.
3. SU PROYECTO SERÁ EVALUADO POR LAS ENTIDADES ESTATALES DURANTE EL PROCESO DE REVISIÓN Y REGISTRO DE PLANOS.
- OBSERVACIONES:
1. RECUERDE CUMPLIR CON LO ESTIPULADO EN LA LEY N° 42 DE 27 DE AGOSTO DE 1999: "POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE LA EQUIPARACIÓN DE OPORTUNIDADES PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD".




Firmado por: [F] NOMBRE BARAHONA MUNOZ
ADELAIDA MARIA - ID 8-717-302
Cargo: Director de Obras y Construcciones
Fecha: 2023.12.27 16:05
Huella Digital:
0301FAF67A4BC60F77C185DB015DA9D2D0C
C25B7

VERIFICACIÓN DE CONSULTORES

Geraldo Molinar <gmolinar@anamgobpa.onmicrosoft.com>

Lun 12/08/2024 11:10

Para:Alisson Castrejón <acastrejon@miambiente.gob.pa>;Jennifer Dominguez Degracia <jdominguez@miambiente.gob.pa>;Juliana López Herrera <jlopez@miambiente.gob.pa>
CC:Juan De Dios Abrego <jabrego@miambiente.gob.pa>;Dra. Melvys J. Vega Q., MSc. <mvega@miambiente.gob.pa>

 4 archivos adjuntos (2 MB)

DEEIA-F-049_Verificación de registro para Consultores - Persona Natural - PH OASIS ZEN.docx; SCAN0508.PDF; SCAN0509.PDF; SCAN0510.PDF;

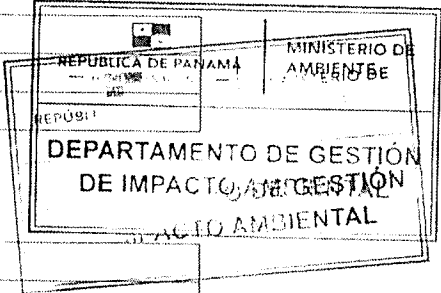
Buenos días compañeras, por medio de la presente les solicitamos muy respetuosamente nos hagan la verificación de los consultores ambientales para el proyecto CAT I denominado P.H. OASIS ZEN del promotor RIO ABAJO ESTATES, S.A.

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE GESTION DE IMPACTO AMBIENTAL

Consultor Natural (Nombre)	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización	ESTADO DE REGISTRO		
			Actualizado	No Actualizado	Inhabilitado
JORGE LUIS CARRERA	IRC-006-2003	DEIA-ARC-049-2024	✓		
DIGNO MANUEL ESPINOSA	IAR-037-1998	DEIA-ARC-041-2024	✓		
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADO:					
Nombre del Estudio de Impacto Ambiental: "P.H. OASIS ZEN".			Categoría: <div>I</div>		
Ubicación:					
PROMOTOR					
Promotora: RIO ABAJO ESTATES, S.A.					
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA					
Nombre: EVERARDO ESPINOSA DE LEON			Cédula: 8-340-530		

Departamento de Gestión de Impacto Ambiental
Gestor de Impacto Ambiental (responsable de la Verificación)

Nombre	Alisson Castrejón C.
Firma	
Fecha de Verificación	12/08/2024



Departamento de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental
(Solicitante de la verificación)

Nombre	GERALDO MOLINAR
Firma	
Fecha de Verificación	12/08/2024

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO EIA-FA-007

INFORME DE REVISIÓN DE CONTENIDOS MÍNIMOS DEL
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DRPM-SEIA-No. 126-2024

FECHA DE INGRESO:	12 DE AGOSTO DE 2024
FECHA DE INFORME:	13 DE AGOSTO DE 2024
PROYECTO:	“PH OASIS ZEN”
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	RIO ABAJO ESTATES, S.A.
CONSULTORES:	DIGNO ESPINOSA IAR-037-98 JORGE CARRERA IRC-006-03
LOCALIZACIÓN:	Corregimiento de Río Abajo, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá

BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La actividad central que se analiza en este documento de Estudio de Impacto Ambiental es la construcción de un edificio de 15 niveles, para ubicar en este, estacionamientos, cuartos de bombas de agua, tanque de reserva de agua, cuartos de aseo, depósitos, piscina, terraza de eventos, gimnasio y apartamentos, entre otros.

Dicho proyecto es promovido por la sociedad RIO ABAJO ESTATES, S.A., siendo su representante legal el señor **EVERARDO ESPINOSA DE LEON**, según poder otorgado, varón, panameño, con cédula de identidad personal N° 8-340-530. El poder para fungir como representante legal le fue otorgado por la directiva de la sociedad promotora. Para los efectos de este estudio, se ha denominado el proyecto “PH OASIS ZEN”.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Texto Único de la Ley No.41 de 1998, 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 y demás normas complementarias y concordantes.

VERIFICACION DE CONTENIDO:

Que conforme a lo establecido en el artículo 25,55 y 60 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, se inició el procedimiento administrativo para la evaluación de Estudios de Impacto Ambiental (EsIA), Fase de admisión.

Que luego de revisado el documento se detectó que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el Artículo 25 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023 y su modificación en el Artículo 6 de en el Artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024.

Que luego de revisado el Registro de Consultores Ambientales del Ministerio de Ambiente, se detectó que los consultores responsables de la elaboración del aludido Estudio de Impacto Ambiental, se encuentran debidamente habilitados para realizar Estudios de Impacto Ambiental.

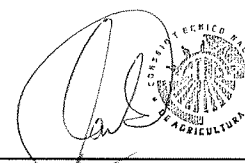

Por tal motivo, se recomienda la **ADMISIÓN** de la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I del proyecto “**PH OASIS ZEN**”, por considerar que el mismo cumple con los requisitos de forma y fondo, como son los contenidos mínimos establecidos en el Artículo 25 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023 y su modificación en el Artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024.


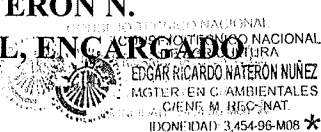
RECOMENDACIONES:

Por lo antes expuesto, se recomienda **ADMITIR** el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto denominado “**PH OASIS ZEN**” promovido por **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**



FLOR RIOS
Técnica Evaluadora



JUAN ABREGO
Jefe de la Sección de Evaluación de
Estudio de Impacto Ambiental



EDGAR R. NATERON N.
DIRECTOR REGIONAL, ENCARGADO

REPÚBLICA DE PANAMÁ
DIRECCION DE PANAMA METROPOLIATANA
SECCION DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL
PROVEIDO DRPM-SEIA-126-2024
FORMATO-SEIA-FA-008

EL SUSCRITO DIRECTOR REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA,
ENCARGADO DEL MINISTERIO DE AMBIENTE, EN USO DE SUS FACULTADES
LEGALES, Y

CONSIDERANDO:

Que la **sociedad RIO ABAJO ESTATES, S.A.**, Folio 812692, cuyo Representante Legal es el Señor **EVERARDO ESPINOSA DE LEON**, según poder otorgado, varón, panameño, con cédula de identidad personal N° **8-340-530**, propone realizar el Estudio de Impacto Ambiental denominado **PH OASIS ZEN**.

Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la Ley No. 41 del 1 de julio de 1998, en fecha 31 de julio de 2024, sociedad **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**, Folio **812692**, cuyo Representante Legal es el Señor **EVERARDO ESPINOSA DE LEON**, según poder otorgado, varón, panameño, con cédula de identidad personal N° **8-340-530**, presentó ante el Ministerio de Ambiente el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **PH OASIS ZEN**, ubicado en el corregimiento de Río Abajo, distrito de Panamá, provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de **DIGNO ESPINOSA IAR-037-98** y **JORGE CARRERA IRC-006-03**, personas naturales debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que conforme a lo establecido en el artículo 60 del Título V del Capítulo II del Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, se inició el procedimiento administrativo para la evaluación de Estudios de Impacto Ambiental (EsIA), Fase de admisión y se procedió a verificar que el Estudio de Impacto Ambiental, cumpliera con los contenidos mínimos establecido en el artículo 55 del citado reglamento; así como en los artículos 25 y 56 del Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023.

Que luego de revisado el documento se evidenció que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 25 del Título III del Capítulo III y lo establecido en los artículos 55 y 56 del Título V del Capítulo I de la revisión y procedimiento de evaluación de los Estudios de Impacto Ambiental del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 y el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023.

Que luego de revisado el Registro de Consultores Ambientales se evidenció que los consultores se encuentran registrados y habilitados ante el Ministerio de Ambiente, para realizar Estudios de Impacto Ambiental.

Que el Informe de Revisión de los Contenidos Mínimos **DRPM-SEIA-126-2024**, con fecha de 16 de agosto de 2024, recomienda **ADMITIR** la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **“PH OASIS ZEN”**, por considerar que el mismo, cumple con los contenidos mínimos.

QUE DADAS LAS CONSIDERACIONES ANTES EXPUESTAS, EL SUSCRITO DIRECTOR REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA, ENCARGADO DEL MINISTERIO DE AMBIENTE

RESUELVE:


ARTÍCULO 1: ADMITIR la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado “PH OASIS ZEN” cuyo promotor es **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**

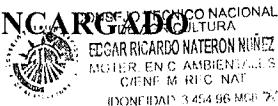
ARTÍCULO 2: ORDENAR el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

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, Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023 y demás normas concordantes y complementarias.

Dada en la ciudad de Panamá, a los dieciséis (16) días, del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024).

CÚMPLASE,


EDGAR R. NATERON N.
DIRECTOR REGIONAL, ENCARGADO


GOBIERNO NACIONAL
MINISTERIO DE AMBIENTE
EDGAR RICARDO NATERON NÚÑEZ
DIRECTOR REGIONAL ENCARGADO
C/ENF M R/C NAT
IDONEIDAD 3 454 96 MCH 74