

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE

RESOLUCIÓN No. DEIA-IAM- 029-2024
De 18 de Septiembre de 2024.

Por la cual se resuelve la solicitud de modificación del Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, denominado **“PROYECTO RESIDENCIAL COSTA OESTE”**, aprobado mediante Resolución No. **DIEORA IA-945-2010** de 17 de diciembre de 2010.

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

CONSIDERANDO:

Que mediante Resolución No. **DIEORA IA-945-2010** de 17 de diciembre de 2010, se aprobó el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría II, denominado **“PROYECTO RESIDENCIAL COSTA OESTE”**, promovido por la sociedad **BELGRAVIA INVESTMENT CO. S.A.**, el cual consiste en la construcción de un residencial de 5,000 viviendas unifamiliares, bifamiliares y condominiales, el cual constará con sus servicios públicos como agua potable y manejo de aguas residuales, electrificación, calles pavimentadas y aceras, áreas recreativas; se desarrollará en una superficie de 136 Has. + 8556.1150 m² (fojas 145 a la 153 del expediente administrativo);

Que el 05 de abril de 2024, la sociedad **BELGRAVIA INVESTMENT CO. S.A.**, a través de su representante legal, el señor **JOSE SERFATY**, varón, panameño, portador de la cédula de identidad personal No.8-378-803, presentó la solicitud de modificación del Estudio de Impacto Ambiental (fojas 154 a la 232 del expediente administrativo); la cual consiste en el cambio de la titularidad de la finca y segregación de la Finca madre 238885, donde nacen las fincas: Folio Real N°30411946, propietario **BELGRAVIA INVESTMENT CO. S.A.**; Folio Real N°30413893, propietario **MAR DEL PLATA DEL OESTE, S.A.**; Folio Real N°30348783, propietario **DESARROLLO HACIENDA DEL MAR, S.A.**; Folio Real N°30348785, propietario **DESARROLLO HACIENDA DEL MAR, S.A.**; Folio Real N°30283385, propietario **PUERTA DEL MAR DEL OESTE, S.A.**; Folio Real N°30149211, propietario **BRISA MARINA DEL OESTE, S.A.**; Folio Real N°30413871, propietario **ARRECIFE DEL OESTE S.A.**;

Que mediante **MEMORANDO-DEEIA-0214-0904-2024** de 09 de abril de 2024, se solicitó a la Dirección de Información Ambiental (**DIAM**), *“generar una cartografía con las coordenadas aprobadas del Estudio de Impacto Ambiental vs los polígonos a modificar del **PROYECTO RESIDENCIAL COSTA OESTE** e indicar su respectiva superficie...”* (foja 237 del expediente administrativo);

Que mediante nota **DEIA-DEEIA-UAS-0060-0904-2024** de 09 de abril de 2024, se le informó a la Unidad Ambiental del **MIVIOT**, la página web donde estaba disponible la información sobre la propuesta de modificación del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), para comentarios técnicos referente a su competencia (foja 238 del expediente administrativo);

Que mediante **MEMORANDO-DIAM-0579-2024**, recibido el 22 de abril de 2024, **DIAM** informa que con los datos proporcionados se determinó lo siguiente: *“Coordenadas modificadas Arrecife del Oeste Superficie: 8 ha+ 7,988.9 m²; Coordenadas modificadas Brisas Marinas*

[Firma manuscrita]

Superficie: 12 ha+ 7,678.2 m²; Coordenadas modificadas Costa Dorada Superficie: 6 ha+ 7,28.59 m²; Coordenadas modificadas Hacienda del Mar Superficie: 9 ha + 4,891.9 m²; Coordenadas modificadas Mar de Plata Superficie: 9 Ha+ 1,296.3 m²; Coordenadas modificadas PMO Superficie: 6 ha+ 9,951.1 m²; ...verificar las coordenadas aprobadas del EsIA punto 8 esta desplazada, especificar si es un polígono; los puntos de la coordenada aprobada del EsIA partes de ubican en el corregimiento de Puerto Caimito; verificar coordenadas modificadas Hacienda del Mar 1, especificar la ubicación de los puntos, verificar la ubicación de las coordenadas a modificar... (fojas 239 y 240 del expediente administrativo);

Que mediante nota **N° 14.1204-051-2024**, recibida el 26 de abril de 2024, el **MIVIOT** adjunta el informe de revisión y calificación de la modificación al EsIA del proyecto, donde señalan: “... *En la presente modificación se contempla el cambio de la titularidad del Estudio de Impacto Ambiental (cambio de titular de cada etapa) y la segregación de fincas, toda vez que el globo de terreno pasa ser dividido. En la modificación propuesta se anexaron copias de escrituras de las siete nuevas Fincas, sin embargo, en dos de estas fincas no concuerda la superficie que aparece en el documento del Registro Público con lo que se describe en la modificación. (Puerta del Mar del Oeste, No. de Finca 3028338 propiedad de Puerta del Mar del Oeste y la Finca No. 30413871 propiedad de Arrecife del Oeste S. A. respectivamente. El promotor identifica la página No. 61 señalando que incluye copia del plano de anteproyecto aprobado, no obstante, solo se incluye un extracto y no se observa el sello correspondiente*”; sin embargo, dichos comentarios no fueron entregados en tiempo oportuno (fojas 241 a la 243 del expediente administrativo);

Que mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0051-3004-2024** del 30 de abril de 2024, se solicita al promotor del proyecto la primera información aclaratoria a la modificación del EsIA, debidamente notificada el 03 de mayo de 2024 (fojas 244 a la 247 del expediente administrativo);

Que mediante **nota sin número**, recibida el 24 de mayo de 2024, el promotor hace entrega de la respuesta de la primera información aclaratoria de la modificación al EsIA, solicitada a través de la nota **DEIA-DEEIA-AC-0051-3004-202**, a su vez el promotor presentó información adicional relacionada con el manejo y disposición final de las aguas residuales de los *clusters* por construir, donde proponen incorporar a un “emisario” a la red de alcantarillado sanitario, compuesto por tres (3) tuberías, las cuales llevarán las aguas residuales ya tratadas (provenientes de la (s) PTAR (s), para ser descargadas en el océano pacífico, ya que según sustentan, las dos (2) quebradas mencionadas en el EsIA aprobado no se encuentran cerca de los *clusters* nuevos pendientes de construir, por lo que llevar la descarga de la PTAR hasta ellas, genera una complejidad que implica costos y tiempo (fojas 248 a la 276 del expediente administrativo);

Que mediante **MEMORANDO-DEEIA-0307-2705-2024** de 27 de mayo de 2024, se solicitó a la Dirección de Información Ambiental (**DIAM**), “*generar una cartografía con las coordenadas aprobadas del Estudio de Impacto Ambiental vs los polígonos a modificar del PROYECTO RESIDENCIAL COSTA OESTE e indicar su respectiva superficie...*” (foja 277 del expediente administrativo);

Que mediante **MEMORANDO-DIAM-0855-2024**, recibido el 05 de junio de 2024, **DIAM**, informa que con los datos proporcionados se determinó lo siguiente: “*los datos presentados en la tabla de Excel no se encuentran debidamente georreferenciada, lo que hace imposible*”

generar la cartografía, solicitamos se corrija, para darle respuesta a la nota antes mencionada" (fojas 278 del expediente administrativo);

Que mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0070-1706-2024** del 17 de junio de 2024, se solicita al promotor del proyecto la segunda información aclaratoria a la modificación del EsIA, debidamente notificada el 18 de junio de 2024 (fojas 279 a la 283 del expediente administrativo);

Que mediante **nota sin número**, recibida el 20 de junio de 2024, el promotor hace entrega de la respuesta de la segunda información aclaratoria de la modificación al EsIA, solicitada a través de la nota **DEIA-DEEIA-AC0070-1706-2024** (fojas 284 y 285 del expediente administrativo);

Que mediante **MEMORANDO-DEEIA-0379-2106-2024** de 21 de junio de 2024, se solicitó a la Dirección de Información Ambiental (**DIAM**), *"generar una cartografía con las coordenadas aprobadas del Estudio de Impacto Ambiental vs los polígonos a modificar del PROYECTO RESIDENCIAL COSTA OESTE e indicar su respectiva superficie..."* (foja 286 del expediente administrativo);

Que mediante **MEMORANDO-DIAM-0966-2024**, recibido el 25 de junio de 2024, **DIAM**, informa que con los datos proporcionados se determinó lo siguiente: *"Polígonos: Polígono general Costa Oeste-EsIA Aprobado (136ha+2,431.22m²); Polígonos a modificar: Hacienda del Mar (17ha+3,237.33m²); Puerta del Mar del Oeste (6ha+0,818.2m²); Mar de Plata del Oeste (9ha+6,085.47m²); Costa Dorada (7ha+0,693.24m²); Brisas Marinas (11ha+3,496.42m²); Arrecife del Oeste (9ha+5,837.59m²);... la superficie total de la suma de los polígonos a modificar es de 61ha+0,168.26m²."* (fojas 287 a la 289 del expediente administrativo);

Que mediante **nota sin número**, recibida el 09 de julio de 2024, el promotor luego de revisión del expediente a través de la plataforma PREFASIA, se percata que con la verificación de coordenadas se mantienen polígonos cuyas superficies quedan fuera del área aprobada, por tal motivo, aporta voluntariamente coordenadas corregidas (fojas 290 y 291 del expediente administrativo);

Que mediante **MEMORANDO-DEEIA-0410-1007-2024**, de 10 de julio de 2024, se solicitó a la Dirección de Información Ambiental (**DIAM**), *"generar una cartografía con las coordenadas aprobadas del Estudio de Impacto Ambiental vs los polígonos a modificar del PROYECTO RESIDENCIAL COSTA OESTE e indicar su respectiva superficie..."* (foja 292 del expediente administrativo);

Que mediante **MEMORANDO-DIAM-1119-2024**, recibido el 15 de julio de 2024, **DIAM**, informa que con los datos proporcionados se determinó lo siguiente: *"Polígono del Proyecto, superficie 136 ha + 2,431.22 m²; Arrecife del Oeste, superficie 8 ha+ 4,582.03 m²; Brisas Marinas, superficie 12 ha+ 6,609.58 m²; Costa Dorada, superficie 6 ha+ 7,923.37 m²; Hacienda del Mar, superficie 18 ha+ 5,355.84 m²; Mar del Plata, superficie 9 ha+ 2,014.38 m²; Puertas del Mar del Oeste, superficie 6 ha+8,670.17 m²... Polígono a modificar superficie total: 62 ha+5,155.37m²"* (fojas 293 a la 294 del expediente administrativo);

Que en virtud de lo establecido por el artículo 75 del Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, se procedió a realizar una revisión de la solicitud y propuesta técnica de modificación, con el fin de determinar si conforme al fundamento de derecho invocado por el promotor (artículo 75, numeral 4) los cambios se enmarcan dentro del alcance de la actividad, obra o proyecto y su

JW

área de influencia directa aprobada en el estudio de impacto ambiental. En concomitancia con ello, se verificó que la solicitud de modificación cumpliera con los requisitos establecidos en el artículo 20 del Decreto Ejecutivo No.2 de 27 de marzo de 2024, que modifica el artículo 77 del precitado Decreto Ejecutivo No.1 de 2023;

Que luego de efectuar la evaluación y revisión de la documentación aportada por la sociedad **BELGRAVIA INVESTMENT CO. S.A.**, y del expediente administrativo correspondiente al **"PROYECTO RESIDENCIAL COSTA OESTE"**, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental a través de Informe Técnico fechado 02 de agosto de 2024 (fojas 395 a la 402 del expediente administrativo), expone que la solicitud de modificación al EsIA, Categoría II del referido proyecto, *"cumple con todos los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. de 1 de marzo de 2023, modificado el Decreto Ejecutivo No.2 de 27 de marzo de 2024"*, y que *"el presente cambio no alteran los factores ambientales del proyecto, así como tampoco se alteran las medidas de protección ambiental establecidas en el EsIA aprobado, dando continuidad al Plan de Manejo Ambiental, aprobado en el referido estudio"*;

Que no obstante lo anterior, respecto a la solicitud de incorporar un emisario a la red de alcantarillado sanitario, en referido Informe Técnico fechado 02 de agosto de 2024, señalaron que la misma *"no se ajusta al alcance presentado en el EsIA denominado 'PROYECTO RESIDENCIAL COSTA OESTE', ya que en la página 18 del EsIA indica: 'El efluente se vertería en dos quebradas (sin nombre), que pasan por el lado sur del terreno del proyecto (ver plano del proyecto en el Anexo 9). Una vez el residencial haya sido terminado y las pruebas de calidad de aguas residuales demuestren que las plantas cumplen con la norma DGNTI COPANIT 35-2000, se realizarán los trámites de traspaso del sistema del IDAAN'. Siendo así la solicitud de modificación presentada para el cambio de punto de descarga en dos fuentes hídricas a un emisario que tendrá su descarga en el océano pacífico, no procede con lo dispuesto en el artículo 82 del Decreto Ejecutivo No. 1 del 1 de marzo de 2023, establece 'cuando la modificación no se enmarca dentro de lo establecido en el numeral 4 del artículo 75, se rechaza la solicitud', así mismo establece en el artículo 75 que: '4. Cambio que se enmarca dentro del alcance de la actividad, obra o proyecto, y su área de influencia directa aprobada en el Estudio de Impacto Ambiental, y no se generen nuevos impactos'"*(foja 401);

Que mediante la Ley 8 de 25 de marzo de 2015, se crea el Ministerio de Ambiente como la entidad rectora del Estado en materia de protección, conservación, preservación y restauración del ambiente y el uso sostenible de los recursos naturales para asegurar el cumplimiento y aplicación de las leyes, los reglamentos y la Política Nacional de Ambiente;

Que el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023 y el Decreto Ejecutivo No.2 de 27 de marzo de 2024, establecen las disposiciones por las cuales se regirá el proceso de evaluación de impacto ambiental, incluidas las modificaciones,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. APROBAR la modificación del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría II, denominado **"PROYECTO RESIDENCIAL COSTA OESTE"**, respecto a la segregación de la Finca madre (N°238885), a las siguientes Fincas: Folio Real N°30348783, Folio Real N°30348785, Folio Real N°30413871, Folio Real N°30149211, Folio Real N°30283385, Folio Real N°30411946 y Folio Real N°30413893, con Código de Ubicación 8617.

ARTÍCULO 2. RECONOCER a las sociedades **DESARROLLO HACIENDA DEL MAR, S.A.; ARRECIFE DEL OESTE, S.A.; BRISAS MARINAS DEL OESTE, S.A.; PUERTA DEL MAR DEL OESTE, S.A.; y MAR DE PLATA DEL OESTE, S.A.**, como promotores en conjunto con la existente **BELGRAVIA INVESTMENT CO. S.A.**, del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, denominado **“PROYECTO RESIDENCIAL COSTA OESTE”**.

ARTÍCULO 3. RECHAZAR la propuesta de incorporación de un emisario a la red de alcantarillado sanitario, el cual estará compuesto por tres (3) tuberías, las cuales llevarán las aguas residuales ya tratadas provenientes de la PTAR de los nuevos clusters que descargarán al Océano Pacífico.

ARTÍCULO 4. MANTENER en todas sus partes el resto de la **Resolución DIEORA IA-945-2010** de 17 de diciembre de 2010.

ARTÍCULO 5. ADVERTIR a los Promotores que deberán presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto denominado **“PROYECTO RESIDENCIAL COSTA OESTE”**, de conformidad con el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No.2 de 27 de marzo de 2024.

ARTÍCULO 6. NOTIFICAR el contenido de la presente Resolución al representante legal de las sociedades **BELGRAVIA INVESTMENT CO. S.A.; DESARROLLO HACIENDA DEL MAR, S.A.; ARRECIFE DEL OESTE, S.A.; BRISAS MARINAS DEL OESTE, S.A.; PUERTA DEL MAR DEL OESTE, S.A.; y MAR DE PLATA DEL OESTE, S.A.**

ARTÍCULO 7. ADVERTIR a las sociedades **BELGRAVIA INVESTMENT CO. S.A.; DESARROLLO HACIENDA DEL MAR, S.A.; ARRECIFE DEL OESTE, S.A.; BRISAS MARINAS DEL OESTE, S.A.; PUERTA DEL MAR DEL OESTE, S.A.; y MAR DE PLATA DEL OESTE, S.A.**, que podrán 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; y demás normas concordantes y complementarias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en la ciudad de Panamá, a los Dieciocho (18) días, del mes de Septiembre de dos mil veinticuatro (2024).

773-29

JUAN CARLOS NAVARRO
Ministro de Ambiente



Graciela Palacios S.
GRACIELA PALACIOS S.
Directora de Evaluación de Impacto



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. Colocar el código QR asignado para el Acto Público en el portal de "PanamaCompra", en la esquina inferior derecha del letrero.
8. La leyenda del letrero se escribirá en cinco (5) planos con letras formales rectas, de la siguiente manera:

Primer Plano: **PROYECTO: "PROYECTO RESIDENCIAL COSTA OESTE"**

Segundo Plano: **TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN.**

Tercer Plano: **PROMOTOR: BELGRAVIA INVESTMENT CO. S.A.;
DESARROLLO HACIENDA DEL MAR, S.A.; ARRECIFE
DEL OESTE, S.A.; BRISAS MARINAS DEL OESTE, S.A.;
PUERTA DEL MAR DEL OESTE, S.A.; y MAR DE PLATA
DEL OESTE, S.A.**

Cuarto Plano: **ÁREA: 136.8 Has.**

Quinto Plano: **ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA II
APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE,
MEDIANTE RESOLUCIÓN No. DEIA-1AM-029-2024
18 DE Septiembre DE 2024.**

Recibido por: Darysbelly Martinez
Nombre y apellidos
(en letra de molde)

[Firma]
Firma

2-150-510
Cédula

18/09/24
Fecha

412

Panamá, 16 de Septiembre de 2024.

Licenciada
Graciela Palacios
Directora
Dirección de Evaluación Ambiental
Ministerio de Ambiente
E.S.D.

RECEIVED
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
IMPACTO AMBIENTAL
Por: Sayuris
Fecha: 18/09/2024
Hora: 12:34pm



Por medio de la presente, yo, José Serfaty, con cédula de identidad personal 8-378-803, de nacionalidad panameña, con residencia en Panamá, en representación legal de Belgravia Investment Co, S.A., empresa promotora del Proyecto Residencial Costa Oeste, ubicado en el Corregimiento de Puerto Caimito, Distrito de La Chorrera, Provincia de Panamá Oeste, República de Panamá, aprobado mediante Resolución DIEORA-IA-945-2010, del 17 de diciembre de 2010, me doy por notificado por escrito de la Res. DEEA-IA-029-2024 ante el Ministerio de Ambiente. Y autorizo a la Ing. Darysbeth Martínez, con cédula 2-150-510, residente de la ciudad de Panamá, Villas de Cerro Lindo, Calle 5ta, Casa 69 del Corregimiento José D. Espinar para que retire la documentación relacionada.

Para mayor información nuestro domicilio es Torre Metro Bank Piso 10 , ubicado en Punta Pacífica, corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá, correo electrónico: iserfaty@viviendasdeprimera.com; teléfono 6679-3333.

Atentamente,

JOSÉ SERFATY



Yo, Mgtr. ANAYANSYJOVANÉ CUBILLA,
Notaria Pública Undécima del Circuito de Panamá,
con cédula de identidad personal N° 4-201-226.

CERTIFICO

Que ha solicitud de Darysbeth Martínez con C.I.P. 2-150-510,
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
autenticación. La Notaria no asume responsabilidad alguna por el contenido del documento.
Art. 1739 C.C.

SEP 17 2024

Panamá,

Benilda
Testigo

Anayansy
Mgtr. ANAYANSY JOVANÉ CUBILLA
Notaria Undécima del Circuito de Panamá*

Ypp
Testigo

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Darysbeth Magaly
Martinez Batista

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 18-NOV-1970
LUGAR DE NACIMIENTO: COCLÉ, ANTON
SEXO: F DONANTE TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 22-FEB-2021 EXPIRA: 22-FEB-2036



2-150-510



[Signature]

TE TRIBUNAL ELECTORAL
LA PATRIA EN NUESTROS DÍAS

[Signature]
DIRECTOR NACIONAL DE CEBULACIÓN



2-150-510



902C5N10006

 REPÚBLICA DE PANAMÁ <small>— GOBIERNO NACIONAL —</small>		MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCION GENERAL DE IMPACTO AMBIENTAL		
RECIBIDO		
Por:	<i>[Signature]</i>	
Fecha:	18/09/2024	
Hora:	12:34 pm	