

60

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME DE INSPECCIÓN DRPM-SEIA-No. 013-2024

I. GENERALES DEL PROYECTO

PROYECTO:	P.H. ZIMA LA CRESTA		
CATEGORIA:	I		
PROMOTOR:	ZIMA LA CRESTA, S.A.		
LOCALIZACION:	CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ.		
FECHA DE INFORME:	16 DE SEPTIEMBRE DE 2024		
FECHA DE INSPECCIÓN:	04 DE SEPTIEMBRE DE 2024		
EXPEDIENTE	DRPM-IF-131-2024		
PARTICIPANTES:	ITZEL GONZÁLEZ T.		MIAMBIENTE SEIA/DRPM
	JUAN DE DIOS ABREGO		MIAMBIENTE SEIA/DRPM

II. ANTECEDENTES

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 41 del 1 de julio de 1998, en fecha 17 de julio de 2024, la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.**, persona jurídica registrada en (Mercantil) Folio No. 155721803, a través de su representante legal el señor **ISAAC JOEL MORDOK TARAZI**, varón, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal No. 8-915-1320, presentó ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, denominado **P.H. ZIMA LA CRESTA**, elaborado bajo la responsabilidad de los señores **FERNANDO CÁRDENAS** y **JULIO ALFONSO DÍAZ**, personas naturales, debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, bajo la Resolución **IRC-005-2006. Act.DEIA-ARC-031-2022** y **IRC-046-2002. DEIA-ARC-023-2023**, respectivamente.

Que en fecha el **23 de julio de 2024**, mediante **Proveído DRPM-SEIA-117-2024**; la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, **ADMITE** el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **P.H. ZIMA LA CRESTA**, y **ORDENA** el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

Que en fecha **29 de julio de 2024**, se envió a la Dirección de Información Ambiental (DIAM) solicitud para la verificación de coordenadas del polígono en evaluación.

Que en fecha **04 de septiembre de 2024**, se procedió a realizar la inspección ocular para el proyecto denominado **P.H. ZIMA LA CRESTA**, promovido por la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.**, con el objetivo de verificar la línea base descrita dentro del EsIA en cuanto a sus ambientes físicos, biológicos y socioeconómicos del área de desarrollo, guardan correspondencia a las características observadas en campo.

III. BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto denominado **P.H. ZIMA LA CRESTA** consiste en la construcción de un edificio residencial que contará de 14 pisos con 59 apartamentos y 146 estacionamientos.

1060

9

Área	Total
Área Interior	15,094.00 m2
Área Exterior	2,781.00 m2
Área Total	17,875.00 m2

Los 146 estacionamientos estarán distribuidos en los siguientes niveles:

Niveles	Cantidad de estacionamientos
Nivel -100	32
Nivel 00	49
Nivel 100	65

El edificio contará con las siguientes áreas de esparcimiento:

- Cancha multiuso
- Gimnasio
- Lavandería
- Piscina
- Parque infantil
- Área de yoga
- Entre otros

El Proyecto se ubica en el sector de La Cresta, corregimiento de Bella Vista, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

El proyecto se desarrollará en las siguientes dos fincas:

- La finca con Folio Real No. 8043 (F) código de ubicación 87, propiedad de la empresa promotora ZIMA LA CRESTA, S.A, la cual se encuentra Inscrita en el Registro Público de la República de Panamá con Folio No. 155721803, representada legalmente por ISAAC JOEL MORDOK TARAZI, con cédula de identidad personal N° 8-915-1320.
- Finsa con Folio Real No 74263 (F) código de ubicación 8706, propiedad de TOVE HOLDING CORP, sociedad anónima debidamente Inscrita en el Registro Público de la República de Panamá con Folio No.108237(S), representada legalmente por DAVID MORDOK TARAZI, con cédula identidad personal N° 8-869-1122, el cual AUTORIZA a la sociedad ZIMA LA CRESTA, S.A, a construir dentro de la propiedad el proyecto inmobiliario denominado P.H. ZIMA LA CRESTA (Ver nota de autorización en sección de anexos).

IV. OBJETIVO

Realizar inspección técnica ocular al área de desarrollo del proyecto denominado **P.H. ZIMA LA CRESTA**, afin de verificar si las características referidas en el Estudio de Impacto Ambiental presentado para los ambientes físicos, biológicos y socioeconómicos del área de desarrollo del proyecto, guardan correspondencia a las características observadas en campo, establecido en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, demás normas concordantes y complementarias.

V. DETALLES DE LA INSPECCIÓN

En fecha 04 de septiembre de 2024, siendo alrededor de las 09:59 a.m., personal técnico del Ministerio de Ambiente se apersonó al área donde se pretende desarrollar el proyecto denominado **P.H. ZIMA LA CRESTA**, ubicado en *Urbanización La Cresta, ingresando a través de la calle final de la Vía España, antes de la estación de combustible Delta, a la*



mano derecha, hasta la esquina de la avenida José Gabriel Duque, corregimiento de Betania, distrito de Panamá y provincia de Panamá.

Se realizó, primeramente, un recorrido por el polígono en evaluación, verificando si sus características tanto físicas, biológicas y socioeconómicas guardan correspondencia a las descritas en el EsIA.

Al llegar al sitio, se pudo observar que las fincas se encuentran entre medio de dos calles un poco angostas, con tránsito vehicular moderado, que presuntamente se congestiona en horas matutinas y vespertinas, esto debido a que dicha urbanización cuenta únicamente con dos entradas/ salidas hacia la Vía España. En cuanto a su topografía, la misma con cotas superiores a sus terrenos colindantes y con algunos parches de concreto. Cuenta con un área de acceso (postes pequeños con cadena), ubicada a la esquina superior izquierda del polígono, adyacente a unas escalinatas.

En cuanto a su vegetación, se pudo evidenciar la presencia de especies como Guarumos (4), Palmas (2), Mango (3), Guácimo (1), Frijolillo (2), así como masa vegetal tipo gramínea.

Referente a la población circundante, se pudo observar la presencia de viviendas unifamiliares adosadas e individuales, así como edificio de apartamentos. Seguidamente hicimos un recorrido para tener conocimiento de los edificios multifamiliares que se encuentran dentro de esta urbanización, donde podemos mencionar: Elite, La Cresta, Torre Imperial, El Faro, Villa Alta, Panorama, El Cenit, Las Brisas, P.H. Ranguni, Vista Bella, Cresta del Mar y P.H. Ruth. También se pudo verificar las dos entradas/salidas, las cuales corresponden a la ubicada a pocos metros de la estación de combustible Delta y frente al almacén ELGA, ambas ubicadas sobre la Vía España.

Se realizaron actividades tales como: toma de fotografías, lista de asistencia de los participantes, observación y verificación de aspectos físicos, biológicos, socio-económicos propios de la zona.

VI. HALLAZGOS

Información de la Inspección	
Observaciones	Hallazgos
En la Foto No. 1 se puede observar área de acceso al polígono en evaluación. En la entrada se observan especies de plátano, gramíneas y al fondo algunas especies de árboles. Desde este punto (Foto No.2) también se puede apreciar el terreno un poco inclinado (cotas superiores al nivel de la calle).	Foto No. 1  4 sep. 2024 10:12:21 a.m. 17P 561233 992881 63° NE 7 Avenida 2 a Norte Provincia de Panamá Altitud: 57.8m Velocidad: 0.0km/h

63

En la **Fotos No. 2**, también se puede observar la ubicación del globo de terreno versus la dirección de la calle y su colindancia directa con viviendas unifamiliares adosadas.



En la **Foto No. 3 y 4**, se visualiza secciones de terreno con cubiertas de concreto, que según el contenido del EsIA, se debe a la existencia de una vivienda en años anteriores, la cual fue demolida. En la **Foto No. 4**, se logra apreciar los niveles de cotas topográficas existentes y su colindancia con área de estacionamientos de edificio de apartamentos.



En cuanto a su vegetación, se pudo evidenciar la presencia de especies como Guarumos (4), Palmas (2), Mango (3), Guácimo (1), Frijolillo (2), así como masa vegetal tipo gramínea. Algunas de las especies se pueden apreciar en las **Fotos No. 5, 6 y 7**.

CH

En la Foto No. 8 y 9, se observa un muro perimetral que delimita el área del terreno con la vía de tránsito vehicular, se desconoce el origen de su construcción, ya que no está detallado en el contenido del EsIA.

En la Foto No. 9, la existencia de un letrero de venta (publicidad) que hace referencia al proyecto en evaluación.

Foto No. 5



4 sep. 2024 10:02:28 a. m.
17P-661290 992887
295° NW
11 Avenida 2 Norte
Provincia de Panamá
Altitud: 62.8m
Velocidad: 2.3 km/h

Foto No. 6



4 sep. 2024 10:02:08 a. m.
17P-661275 992895
15° N
11 Avenida 2 Norte
Provincia de Panamá
Altitud: 62.5m
Velocidad: 0.0 km/h

Foto No. 7



4 sep. 2024 10:07:22 a. m.
17P-661287 992882
329° NW
Altitud: 62.9m
Velocidad: 0.3 km/h

Handwritten signature and initials.

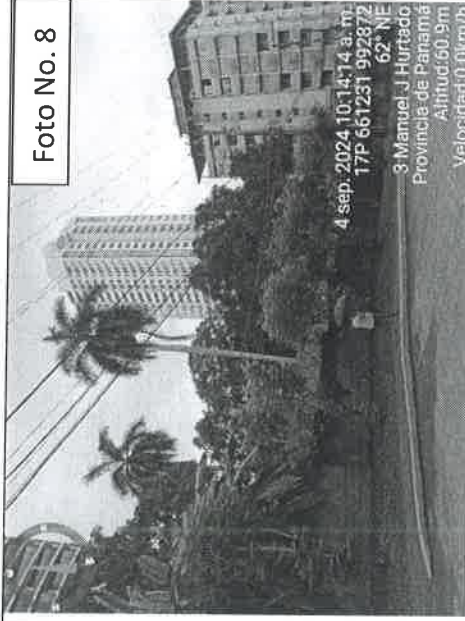
Handwritten signature.

Referente a la población circundante, se pudo observar la presencia de viviendas unifamiliares adosadas e individuales, así como edificio de apartamentos.

Entre los edificios multifamiliares que se encuentran dentro de esta urbanización, de los cuales se pudo constatar en campo, podemos mencionar: *Elite, La Cresta, Torre Imperial, El Faro, Villa Alta, Panorama, El Cenit, Las Brisas, P.H. Ranguni, Vista Bella, Cresta del Mar y P.H. Ruth.*

También se pudo verificar las dos entradas/salidas, las cuales corresponden a la ubicada a pocos metros de la estación de combustible Delta y frente al almacén ELGA, ambas ubicadas sobre la Vía España.

Foto No. 8



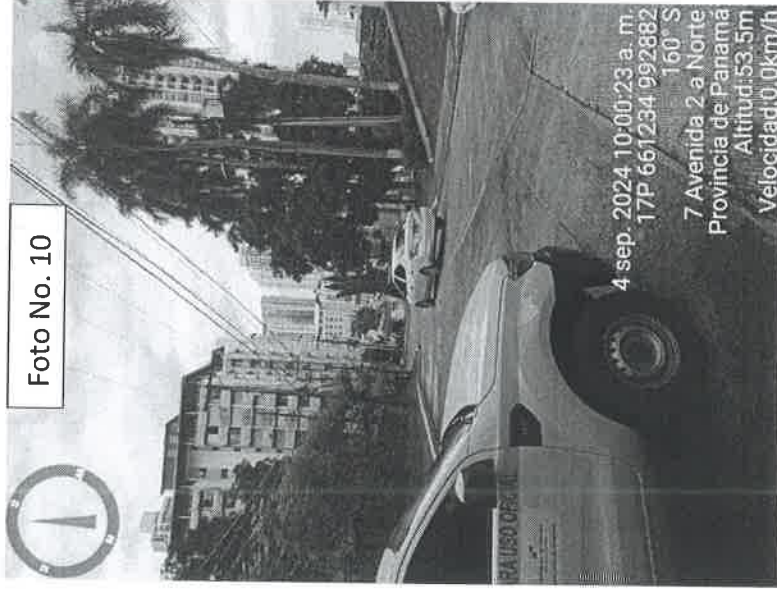
4 sep. 2024 10:14:14 a. m.
17P 661231 992872
62° NE
3 Manuel J Hurtado
Provincia de Panamá
Altitud: 60.9m
Velocidad: 0.0km/h

Foto No. 9



4 sep. 2024 10:26:43 a. m.
17P 661262 992844
8° N
Provincia de Panamá
Altitud: 58.0m
Velocidad: 1.9km/h

Foto No. 10

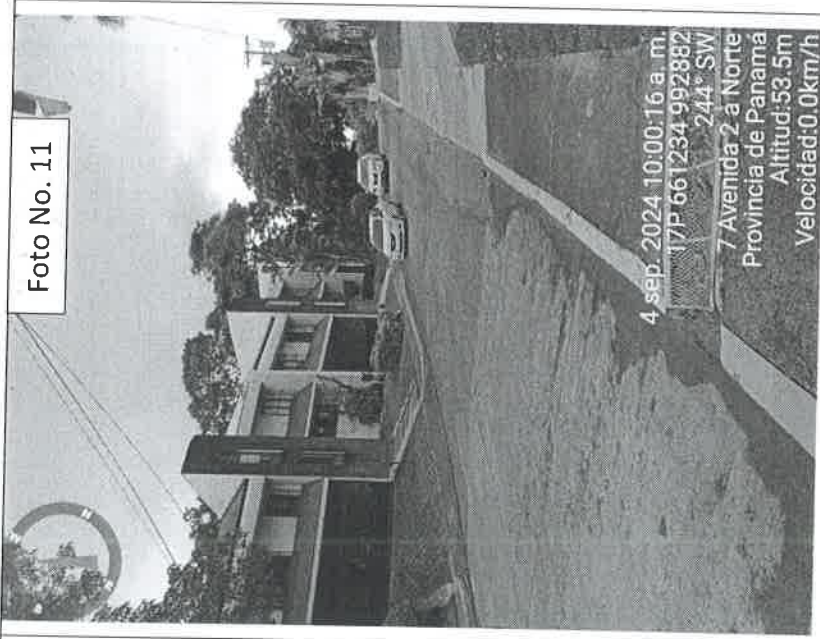


4 sep. 2024 10:00:23 a. m.
17P 661234 992882
160° S
7 Avenida 2 a Norte
Provincia de Panamá
Altitud: 53.5m
Velocidad: 0.0km/h

66

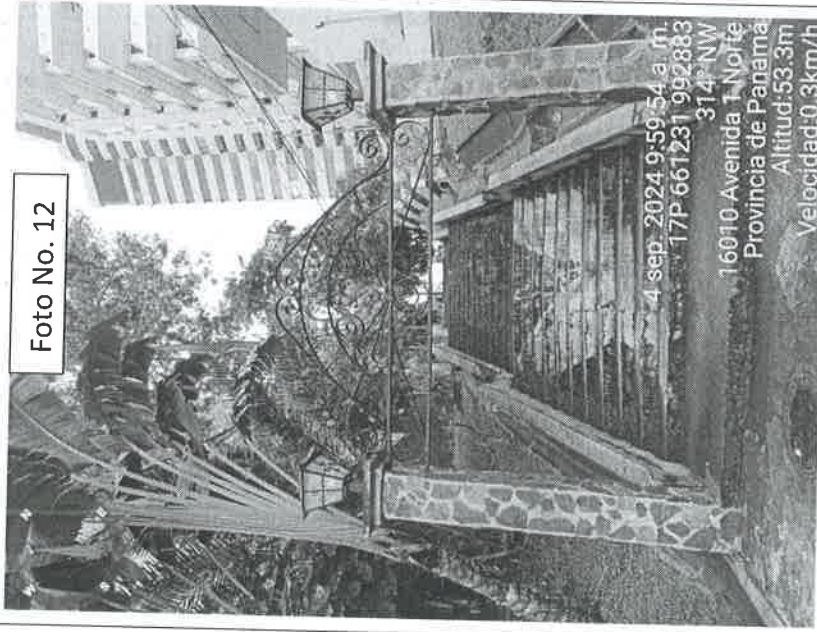
En la Foto No. 12, se visualiza unas escalinatas, las cuales se ubican adyacentes al área de acceso del polígono y parte posterior a los edificios multifamiliares que colindan directamente con el área en evaluación.

Foto No. 11



4 sep. 2024 10:00:16 a. m.
17P 661234 992882
244° SW
7 Avenida 2 a Norte
Provincia de Panama
Altitud: 53.5m
Velocidad: 0.0km/h

Foto No. 12



4 sep. 2024 9:59:54 a. m.
17P 661231 992883
314° NW
16010 Avenida 1 Norte
Provincia de Panama
Altitud: 53.3m
Velocidad: 0.3km/h

COORDENADAS DEL POLÍGONO

Punto N°	Latitud	Longitud
1	661245.2528	992885.6762
2	661267.6313	992844.0049
3	661273.266	992845.6857
4	661285.7713	992847.3076
5	661291.5412	992847.8306
6	661290.4375	992862.4591
7	661291.5594	992870.3396
8	661292.7573	992878.7548
9	661318.269	992877.7869
10	661298.6345	992914.3483
11	661274.7947	992901.5457
12	661245.2528	992885.6762

DATUM W669532GS84

(fuente: suministrado en el EsLA)

Fundamento Legal:

- Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998
- Ley 8 de 25 de marzo de 2015
- Decreto Ejecutivo No. 1 del 1 de marzo de 2023 y su modificación el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo de 2024.

BA

VI. CONCLUSIONES

- Se realizó la verificación de las descripciones referidas en el Estudio de Impacto Ambiental presentado para los ambientes físicos, biológicos, socioeconómicos del área de desarrollo del proyecto.
- Se recomienda informar al promotor sobre los comentarios e inquietudes emitidas por los moradores de la Urbanización La Cresta y que según el **Artículo 46** del Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2024 en donde establece que “...En el caso que se presenten *observaciones o comentarios, fundamentados y sustentados, a la ejecución de una actividad, obra o proyecto, el Ministerio de Ambiente remitirá los mismos mediante nota al promotor para que emita respuesta. El promotor contará con un plazo no mayor de siete (7) días hábiles, contados a partir de su notificación. Posteriormente, el Ministerio de Ambiente remitirá dicha respuesta a las personas y organizaciones que hayan hecho las observaciones o comentarios, en un plazo no mayor de siete (7) días hábiles después de recibida la información...*”
- Continuar con el proceso de evaluación del EsIA.

Elaborado por:

CIENCIAS BIOLÓGICAS
Itzel Del C. González T.
C.T. Idoneidad N° 603

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
JUAN DE DIOS ABREGO ALVAREZ
MGTR. EN C.A.V.S. EN T.L.S.
CIENF. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 2904-93-W03

ITZEL GONZÁLEZ T.
Técnica Evaluador

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

Revisado por:

DIRECCIÓN REGIONAL
REPÚBLICA DE PANAMÁ
GOB. PAN. NACIONAL
MINISTERIO DE AMBIENTE
PANAMA METROPOLITANA

EDGAR R. NATERON N.
Director Regional, encargado

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
EDGAR RICAÑO V. TÉCNICO
MGTR. EN C.A.V.S. EN T.L.S.
CIENF. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 10796-M01



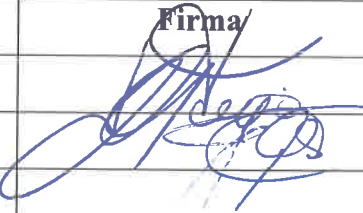
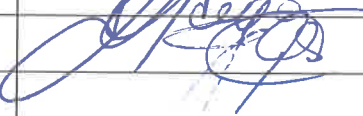
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCION REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
ESIA CAT. I

PROYECTO: P.H. ZIMA LA CRESTA

PROMOTOR: ZIMA LA CRESTA, S.A.

Participación de Inspección de Campo.

Día, 04 de Septiembre 2024.

No.	Nombre (Imprenta)	Firma	Dirección/Sección	CORREO
1	Hed Gonzales		SEIA/DPM	igonzalez@mambiente.gob.pa
2	Juan Abrego		SEIA/DPM	jabrego@mambiente.gob.pa
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				

