

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL

Panamá, 23 de septiembre de 2024

14.1204-DIT-105-2024

Ingeniero

EDGAR R. NATERÓN N.

Director Regional de Panamá Metropolitana

MINISTERIO DE AMBIENTE

E. S. D.

Ingeniero Naterón:

Damos respuesta a nota No. **DRPM-649-2024**, adjuntando informe de revisión de del Estudio de Impacto Ambiental “**P H ZIMA LA CRESTA**”, expediente **DRPM-IF-131-2024**.

En espera de su comprensión, un cordial saludo.

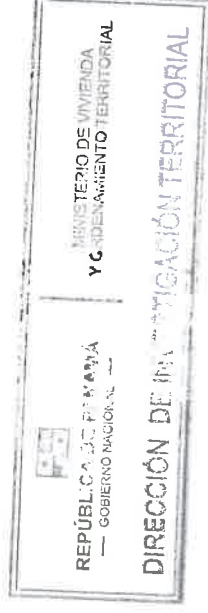
Atentamente,



LICDA. ALESSANDRA TREUHERZ S.

Directora de Investigación Territorial

ATS/bev



2024 SEP 24 10:06 AM



C.2494.24



**MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
VICE-MINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE**

INFORME DE REVISIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (Es.I.A.)

A. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO CITADO DEL ESTUDIO

1. Nombre del Proyecto:

“PH ZIMA LA CRESTA”

Estudio Categoría I. Expediente: DRPM-IF-131-2024

2. Localización del Proyecto:

Urbanización La Cresta, Finca No. 8043 y Finca con Folio Real 74263, corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

3. Nombre del Promotor del Proyecto:

ZIMA LA CRESTA, S.A

4. Nombre del Consultor o Empresa Consultora que realiza el Es.I.A.:

CONSULTOR AMBIENTAL

Ing. Fernando Cárdenas

Registro: IRC-005-2006

5. Objetivo del Proyecto:

El Proyecto consiste en la construcción de un edificio residencial que contará de 14 pisos con 59 apartamentos y 146 estacionamientos. El edificio tendrá diferentes modelos de apartamentos, además de áreas recreativas como gimnasio, piscina, zona de juegos, entre otras.

6. Actividades Principales, y Monto del Proyecto:

La fase de construcción se realizará después que el promotor tenga la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental. Se realizarán actividades como. La limpieza del área, adecuación del terreno, excavaciones para las tuberías pluviales, Agua potable y sanitarias, instalación de sistema eléctrico, edificación. Se realizarán labores de limpieza, movimiento de tierra, instalaciones eléctricas, edificación, acabados, entre otros. Finalizada la etapa de construcción del edificio, debe estar disponible para la venta y su respectiva ocupación. En la fase de operación se realizará el mantenimiento de la infraestructura y áreas verdes del proyecto. Se estima una inversión de B/. 16,075,500.00.

7. Síntesis de las Características del Ambiente:

El terreno presenta una escasa flora, predominando la existencia de gramínea y aisladamente algunos árboles frutales sembrados por su anterior dueño y regeneración natural de especies no maderable, tales como guarumo. No fue necesaria la presentación de un plan de rescate de fauna, por la ausencia

de casi toda forma de fauna en el sitio preciso del proyecto y en las zonas adyacentes.

La configuración topográfica del terreno es quebrada. Se estima que en las tareas de corte y relleno se genere unos 12,000 m³ de tierra. El excedente generado será transportado por camiones privados al vertedero de Cerro Patacón.

8. **Síntesis de Riesgos e Impactos Ambientales y Socioeconómico:**

Impactos negativos: Aumento en la susceptibilidad a la erosión del suelo, contaminación por deposición de desechos sólidos, contaminación por deposición de desechos líquidos, pérdida de absorción de agua por pavimentación del suelo, generación de polvo, emisiones de gases procedentes de vehículos y maquinaria, generación de ruidos por ingreso de vehículos y trabajos efectuados. canalización de las aguas pluviales del terreno, eliminación de la cobertura arbórea, afección por afluencia de personas al área, incremento de la presión de los servicios públicos, incremento en el tránsito vehicular y peatonal.

Impactos positivos: Generación de empleos directos e indirectos, aumento de desarrollo comercial y residencial del área, aumento del valor catastral del terreno.

9. **Síntesis del Plan de Manejo Ambiental:**

Se presenta la 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, el Cronograma de ejecución., programa de monitoreo ambiental, plan de prevención de riesgos ambientales, plan de prevención de riesgo, plan de contingencia, costos de la gestión ambiental.

B. OBSERVACIONES:

El proyecto se desarrollará sobre dos folios, el Folio Real No. 8043 a nombre de ZIMA LA CRESTA, S.A, promotor del proyecto y el Folio Real No. 74263, cuyo Certificado de Registro Público, está a nombre de Tove Holding Corp.

Se adjuntó nota del representante legal de la sociedad anónima TOVE HOLDING CORP, en que autoriza a la sociedad ZIMA LA CRESTA, S.A a construir el proyecto PH. ZIMA LA CRESTA, dentro de la propiedad.

En los anexos se adjuntó nota de la Alcaldía de Panamá de la revisión de anteproyecto del Folio Real No. 8043. Esta nota no incluyó el Folio Real No. 74263. La nota de la Alcaldía de Panamá está a nombre de CAPITAL TRUST & FINANCE, INC. CONSTRUCCIONES LINDA S A, como propietario de la Finca No. 8043, y no de ZIMA LA CRESTA, S.A.

Deberá cumplir con la Resolución No. JTIA-020-2022 (de 22 de junio de 2022) que adopta el Reglamento Estructural Panameño (REP- 21).

C. COMENTARIOS EN BASE A LA COMPETENCIA DEL MIVIOT:

El área donde se emplazará el proyecto cuenta con uso de suelo. El promotor deberá cumplir con la normativa vigente y las aprobaciones de las autoridades competentes. De acuerdo a la Resolución 709-2022 del 3 de agosto de 2022 del Miviot, todo proyecto de urbanización, parcelación, lotificación que vaya a ser incorporado al

Régimen de Propiedad Horizontal deberá ser presentado ante la Dirección Nacional de Ventanilla Única, para que sean revisados los aspectos arquitectónicos de la planificación urbana. Y se coloque el sello que el proyecto se acogerá al Régimen de Propiedad Horizontal antes de ser presentado ante el municipio correspondiente para su respectiva evaluación (Artículo segundo de esa Resolución).



Ing. Agr. M. Sc. Aurora H. Sánchez.
Unidad Ambiental Sectorial
09 de septiembre de 2024
a/s



Vo. Bo. Licda. Alessandra Treuherz
Directora de Investigación Territorial



MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
MINUTA No. DRPM-SEIA-02-2024

Lugar:	Dirección Regional Panamá Metropolitana	Fecha:	04/10/2024
Hora inicio:	02:00 p.m.	Hora finalización:	03:00 p.m.

Objetivo

Atender a representantes de la Asociación de Vecinos de La Cresta (AVELAC), para dar seguimiento al proceso de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **P.H. ZIMA LA CRESTA** promovido por la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.**

Temas tratados:

- Revisión del Estudio de Impacto Ambiental (EsiA).
- Revisión de la consulta realizada al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), a través de la nota **DRPM-649-2024** de 23 de agosto de 2024.
- Conocer la respuesta a la nota **DRPM-649-2024** de 23 de agosto de 2024, emitida por el MIVIOT, a través de la nota **14.1204-DIT-105-2024** de 23 de septiembre de 2024.
- Se informó que se estaba en revisión de la respuesta a la nota aclaratoria **DRPM-612-2024** de 23 de agosto de 2024, la cual fue recibida el 27 de septiembre de 2024.
- Se informó que mediante **MEMORANDO SEIA-268-2024** de 12 de septiembre de 2024, se solicitó a la Sección de Verificación del Desempeño Ambiental (SEVEDA), la verificación de vigencia del proyecto denominado “**CONSTRUCCIÓN DE APARTAMENTOS ZIMA TOWER**” promovido por la sociedad **ZIMA TOWER, S.A.**, cuyo expediente administrativo es **IF-338-07**.
- Se informó que se enviaron consultas a las siguientes entidades:
 - Municipio de Panamá (MUPA), **DRPM-743-2024** de 19 de septiembre de 2024.
 - Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAAN), **DRPM-744-2024** de 19 de septiembre de 2024.
 - Ministerio de Cultura (Mi Cultura), **DRPM-745-2024** de 19 de septiembre de 2024.

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
MINUTA No. DRPM-SEIA-02-2024

-Ministerio de Obras Públicas (MOP), DRPM-748-2024 de 19 de septiembre de 2024.

- Se informó que mediante nota DRPM-746-2024 de 19 de septiembre de 2024, dirigida a la *Junta Comunal de Bella Vista*, para el objetivo de proponer una reunión conjunta con los moradores del área de influencia del área del proyecto y la empresa promotora, para así informar y conocer las opiniones e inquietudes de ambas partes.
- Se hizo entrega de nota S/N con fecha de 04 de octubre de 2024, solicitando revisar el expediente del proyecto en mención, firmada por la *Asociación de Vecinos de La Cresta (AVELAC)*.

*Se adjunta listado de asistencia.

CIENCIAS BIOLÓGICAS

Izbel Del C. González T.

C.T. Idoneidad N° 603

Firma de la persona que elaboró la minuta



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 Reunión solicitada por representantes de la Urbanización de La Cresta.

Día, 04 de Septiembre 2024.

No.	Nombre (Imprenta)	Firma	Dirección/Sección	CORREO
1	Michelle Zarak M.	Michelle Zarak M.	LA CRESTA	mzarakm@gmail.com
2	Maria Sierra	Maria Sierra	LA CRESTA	masidu@yahoo.com
3	Mama Carlina Rodriguez	Mama	LA CRESTA	CarolinaRosta@mac.com
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				

Panamá, 4 octubre 2024.

Ingeniero

EDGAR NATERON

Director Regional Encargado.

Ministerio de Mi Ambiente

Ingeniero NATERON:

Por este medio le solicitamos respetuosamente su autorización para revisar el expediente del proyecto de construcción ZIMA LA CRESTA, S.A; en calidad de vecinos de la Cresta, en el cual aparecen los requisitos presentados para la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental que se encuentra en análisis por parte de su despacho.

Le agradecemos la atención brindada a esta solicitud.

Atentamente,

Michelle Zarak

x Michelle Zarak M

Vocal.

Cel 8-303-751

La Cresta - Avelac.

María Sierra

x María Sierra S

La Cresta - Avelac

Cel 8-225-2008

Carolina Rodríguez

x CAROLINA

La Cresta - Avelac

Cel 8106429

Enviado



REPÚBLICA DE PANAMÁ JUNTA COMUNAL DE BELLA VISTA



ALCALDIA DE PANAMA

CALLE EUSEBIO A. MORALES, EL CANGREJO Nº44

Central Telefónica.: 500-5228

Correo electrónico: info@jcbellavista.gob.pa

ING. CÉSAR KIAMCO

REPRESENTANTE

Panamá, 08 de octubre 2024.
Nota N°509 - 2024.

Magister Edgar Naterón
Director Regional de Panamá Metropolitana
Ministerio de Ambiente (MiAmbiente)
Ciudad de Panamá

Estimado Magister Naterón

En atención a su solicitud mediante la nota DRPM-746-2024, en la que se nos solicita ser el enlace con la comunidad con el objetivo de informar y conocer las opiniones e inquietudes de ambas partes, proponemos llevar a cabo la actividad el día martes 15 de octubre a las 6:00 p.m. en el auditorio de Quality Leadership University (QLU), ubicado en Calle 45 Este.

Quedamos atentos a cualquier consulta a través del correo marsi.ortega@jcbellavista.gob.pa o al teléfono 500-5228 extensión 4132.

Atentamente,


Ing. César Kiamco
Representante

Junta Comunal de Bella Vista



e. 26/10/24

Victor Salazar
08/10/24
2:04 P.M.

Panamá, 2 de octubre de 2024
Nota No. 112-DEPROCA-2024

Ingeniera
Edgar Naterón
Director Regional de Panamá Metropolitana
Ministerio de Ambiente
E. S. D.

Respetado Ingeniero Naterón:

En referencia a su nota **DRPM-744-2024**, correspondiente a la modificación del Estudio de impacto ambiental categoría I, titulado **“P.H. ZIMA LA CRESTA”**, a desarrollarse en el corregimiento de Bella Vista, distrito y provincia de Panamá; presentado por: **ZIMA LA CRESTA, S.A.**, con número de expediente: **DRPM-IF-131-2024**.

Se presenta el Informe de análisis de la Unidad Ambiental Sectorial.

Sin otro particular quedo de usted,

Atentamente,

Jaisseth González P.
Jaisseth González P.

Jefa del Departamento de
Protección y Control Ambiental

JG
JGP/AV

2024 OCT 4 10:50AM

NIN. DE ASISTENTE

DRPM

Carulyn.

C-2575-24



Nota No. 112-DEPROCA-2024
Panamá, 2 de octubre de 2024
Pág. 2

INSTITUTO DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS NACIONALES
DIRECCIÓN NACIONAL DE INGENIERÍA
DEPARTAMENTO DE PROTECCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

Informe de análisis de la Unidad Ambiental Sectorial, referente a la nota **DRPM-744-2024**, correspondiente a la modificación del Estudio de impacto ambiental categoría I, titulado **“P.H. ZIMA LA CRESTA”**, a desarrollarse en el corregimiento de Bella Vista, distrito y provincia de Panamá; presentado por: **ZIMA LA CRESTA, S.A.**, con número de expediente: **DRPM-IF-131-2024**.

De acuerdo con lo presentado en la modificación del Estudio de impacto ambiental:

- El promotor debe solicitar la certificación de capacidad de abastecimiento de agua potable del sistema de acueductos y la capacidad de recolección de desechos líquidos del sistema de alcantarillado. Esta certificación debe ser gestionada en la Dirección Nacional de Ingeniería del IDAAN y tiene vigencia de 6 meses.

Revisado por:



Larisette Tello

Evaluador Ambiental



Outlook

REUNIÓN CON MORADORES DE URB. LA CRESTA

Desde Itzel del Carmen González Trejos <igonzalez@miambiente.gob.pa>

Fecha Vie 11/10/2024 13:30

Para dominicasj@zimalacresta.com <dominicasj@zimalacresta.com>; FCARDENAS5707@HOTMAIL.COM <FCARDENAS5707@HOTMAIL.COM>

CC Juan De Dios Abrego <jabrego@miambiente.gob.pa>

1 archivos adjuntos (62 KB)

2432_001.pdf;

Buenas tardes respetado señor: ISAAC JOEL MORDOK TARAZI

La presente es para informar que el próximo martes 15 de octubre del presente, se estará realizando una reunión presencial con los moradores de la Urbanización La Cresta y la Junta Comunal de Bella Vista, con el objetivo de dar seguimiento y conocer las opiniones e inquietudes tanto de la comunidad como de la sociedad promotora con respecto al proceso de evaluación y análisis que se está llevando a cabo al Estudio de Impacto Ambiental (EslA), Categoría I, del proyecto denominado **P.H. ZIMA LA CRESTA** promovido por la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.**

Se adjunta al presente correo, nota emitida por la Junta Comunal de Bella Vista N° 509-2024 de 08 de octubre de 2024.

Día: Martes 15 de octubre de 2024.

Hora: 06:00 p.m.

Lugar: Auditorio Quality Leadership University (QLU), ubicado en Calle 45 Este.

Para cualquier consulta, puede comunicarse al teléfono 500-0855 (Ext. 6323) o a través del correo igonzalez@miambiente.gob.pa.

Saludos,

Itzel González T.

Técnica Evaluadora/Regional Metro.

Panamá, 9 de octubre de 2024
MC-DNPC-PCE-N-N°919-2024

Ingeniero
EDGAR R. NATERÓN N.
Director Regional de Panamá Metropolitana
Ministerio de Ambiente

Ingeniero Naterón:

Respondiendo a la nota DRPM-745-2024, con los comentarios concernientes al estudio arqueológico del Estudio de Impacto Ambiental (EsiA) Categoría I, titulado “P.H. ZIMA LA CRESTA”, No. de expediente DRPM-IF-131-2024, proyecto a realizarse en el corregimiento de Bella Vista, distrito y provincia de Panamá, cuyo promotor es la sociedad ZIMA LA CRESTA, S.A.

Al respecto, el consultor cumplió con la evaluación del criterio 5 del artículo 22 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 modificada por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024. La evaluación arqueológica consistió en una prospección superficial del terreno, debido a que el área del proyecto se encuentra intervenida desde hace muchos años por la construcción de una vivienda que ya fue demolida. La prospección registró una plataforma de concreto que servía de piso a dicha vivienda, por este motivo, no realizaron los sondeos, sin embargo, el reconocimiento arqueológico aportó evidencias fotográficas donde se puede apreciar la presencia de escombros en la superficie del proyecto.

Aunque el estudio no arrojó hallazgos arqueológicos y de valor cultural, lo esencial es que se compruebe de manera científica, mediante prospección en el campo, la presencia o ausencia de estos recursos arqueológicos y culturales y, se garantice la no afectación de los mismos durante las obras de construcción. Cabe resaltar, que el polígono se encuentra en una zona de interés cultural lo que explica la evaluación arqueológica.

Siguiendo a su solicitud, en cuanto a la consulta de las **CERTIFICACIONES CE-153-21/DNPC/MI CULTURA Y CE-154-21/DNPC/MI CULTURA de 21 de octubre de 2021**, emitidas por esta Dirección, tengo a bien informar que el personal técnico del Departamento de Patrimonio Cultural Inmueble de este Despacho, evaluó el proyecto siguiendo las normativas establecidas por la Resolución 246 DG/DAJ de 16 de noviembre de 2004 y el Anexo 3 punto 8.7 Normativa específica para suelo patrimonial y conservación arqueológica del Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Panamá.

347

El Plan de Ordenamiento Territorial (PLOT) del Distrito de Panamá establece que para la aprobación de proyectos que se desarrollen en edificios catalogados como Bienes de Interés Histórico Patrimonial, deben obtener por parte de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural la certificación del Nivel Patrimonial de la finca.

En este sentido, el promotor presentó los requerimientos para la solicitud de las certificaciones según lo establecido en el PLOT, debido a que su proyecto se ubica dentro de la **zona de interés cultural del corregimiento de Bella Vista**, la documentación fue evaluada y se emitieron las certificaciones de cada finca indicando lo siguiente:

“El lote deberá ser intervenido siguiendo el siguiente Nivel patrimonial:

Nivel 5. EDIFICACIÓN NUEVA.

Están sujetos a este nivel de intervención los lotes baldíos y aquellos inmuebles que no fueron construido en el momento histórico en que se desarrolló su estilo.

Para la aprobación de anteproyecto de los Niveles Patrimoniales 4 y 5, sólo se requerirá la aprobación de la Dirección de Obras y Construcciones Municipales.”

Por último, consideramos viable el estudio arqueológico del proyecto “**P.H. ZIMALA CRESTA**” y recomendamos como medida preventiva, incluir charlas de Inducción Arqueológica para todo el personal que participe en las obras de construcción del proyecto (por un profesional idóneo), a fin de capacitar en la identificación y protección del Patrimonio Arqueológico y Cultural, así como también, del protocolo a seguir en el caso de suceder hallazgos fortuitos durante las obras y de su notificación inmediata a este Despacho.

Atentamente,


D. YAMILETH STANZIOLA
Directora Nacional de Patrimonio Cultural
Ministerio de Cultura



YS/yyg



GOBIERNO NACIONAL
★ CON PASO FIRME ★

MINISTERIO DE
AMBIENTE

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

Edificio 501, Ave. Ascanio Villalaz
Altos de Curundú, Ancón, Panamá

Tel. 500-0855, Apartado 0843-00793, Panamá

www.mambiente.gob.pa

FORMATO EIA- FEVA-011

Panamá, 14 de octubre de 2024
DRPM-849-2024

Señor

ISAAC JOEL MORDOK TARAZI

Representante Legal

ZIMA LA CRESTA, S.A.

E. S. D.

MINISTERIO DE AMBIENTE DIRECCIÓN METROPOLITANA

EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Hoy 15 de octubre de 2024 siendo

1:55 de la tarde, Notificación

personalmente a ISAAC MORDOK

de la presente Resolución

Notificado Isaac J. M.

Cédula 8-919-1320

Quién Notifica

Cédula

Estimado señor Mordok:

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted, de acuerdo con lo establecido en 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...*”, referente al Estudio de Impacto Ambiental (EIA), Categoría I, del proyecto denominado **P.H. ZIMA LA CRESTA** y promovido por la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.**

Adjuntamos a la presente nota copia simple de documentación presentada por la **JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA**, así como recopilación de notas enviadas por moradores de La Urbanización La Cresta dirigida a la Junta de Desarrollo Local de La Cresta, referente a las cartas entregadas a otras entidades gubernamentales relacionadas con el presente proyecto; de tal manera que ustedes como sociedad promotora, puedan dar respuesta a las observaciones e inquietudes señaladas en cada una de ellas.

Por lo descrito anteriormente, queremos informarle que tendrá un plazo no mayor de siete (7) días hábiles, contados a partir de su notificación de la presente solicitud, para presentar la información correspondiente.

EN / JA / IG / 14/10/24

Agradeciendo su atención, sin más me despido.

Atentamente,



Edgar R. Naterón N.

EDGAR R. NATERÓN N.

Director Regional de Panamá Metropolitana ^{encargado}



EDGAR RICARDO NATERÓN NÚÑEZ
INGENIERO EN CIENCIAS AMBIENTALES
CIENT. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 3.454-96-M08 ★

Cc: Expediente

EN / JA / ig
[Signature]

Panamá, 24 de octubre de 2024

Ingeniero
EDGAR NATERÓN
Director Regional de Panamá Metropolitana
Ministerio de Ambiente
E. S. D.

Estimado Ing. Naterón

En atención a nota DRPM-849-2024 del 15 de octubre de 2024, damos respuestas a las observaciones e inquietudes señaladas por la JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA al Estudio de Impacto Ambiental (EslA), ¡Categoría II, del proyecto denominado P.H. ZIMA LA CRESTA, promovido por la sociedad ZIMA LA CRESTA, S.A.

Atentamente,

Isaac J. Mordok T.

ISAAC JOEL MORDOK TARAZI
Cédula N° 8-915-1320
Representante Legal.
ZIMA LA CRESTA, S.A.

Galdm.
PER, 24 OCT 24 2:30 PM

(158)

281

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I

galdm
24 OCT 2024 2:30 PM

PROYECTO

P.H. ZIMA LA CRESTA

PROMOTOR

ZIMA LA CRESTA, S.A.



24 OCT 2024 2:30 PM

UBICACIÓN

**Sector de La Cresta, Corregimiento de Bella Vista, Distrito de
Panamá, Provincia de Panamá**

1- Carta dirigida al Ministerio Nacional de Cultura con fecha del 26 de agosto de 2024.

Respuesta:

En el anexo N°1 se presentan las certificaciones emitidas (CE-153-21/DNPC/MiCultura Y CE-154-21/DNPC/MiCultura) por el Ministerio de Cultura a través del Instituto Nacional de Cultura que declara un área del Corregimiento de Bella Vista, "Zona de Interés Cultural"; ambos documentos con fecha del 21 de octubre de 2021.

Cabe señalar que las certificaciones fueron anexadas (páginas 113 y 114) en el Desarrollo de la Ampliación, el cual fue entregado al Ministerio de Ambiente el 27 de septiembre de 2024.

2- Carta dirigida al Ministerio de Ambiente con fecha 26 de agosto.

Respuesta:

- Basado en lo indicado en el párrafo anterior el día 25 de junio de 2024, se elaboraron 41 encuestas distribuidas en las edificaciones que se encuentran en el área de La Cresta y sus alrededores, al igual que los actores Claves (Junta Comunal y Casa de Justicia y Paz del corregimiento de Bella Vista).

En este aspecto queremos señalar los siguiente:

Por ser La Cresta un área exclusiva y en su mayoría edificios tipo PH, se dificulta el acceso para aplicar las encuestas directamente a los propietarios en sus apartamentos, razón por la cual se aplicó 58% de las encuestas a residentes que circulaban en el sector de La Cresta y otros que se encontraban en sus residencias, el 5% a los Actores Claves del corregimiento de Bella Vista, 20% a edificios ubicados en La Cresta a orillas de la Vía España y el 17% a persona que transitaban por la Estación de Combustible Delta La Cresta. A cada una de estas personas se le informaba lo relativo al

proyecto a desarrollar, se solicitaba su opinión e información general del encuestado.

Como es del conocimiento general, son pocas las personas a encuestar que están dispuestas a colaborar y proporcionar información veraz, como: nombre, número de cédula, edad, firmas e inclusive no permiten que le tomen fotografías, razón por la cual no es posible precisar si la información suministrada por los encuestados son las correctas o no.

En las páginas 110 a 112 del Estudios de Impacto Ambiental se aprecian fotografías de las personas encuestadas en el sector de La Cresta, la cual ratifica y evidencia que el trabajo de participación ciudadana tomó en cuenta a residentes del sector de La Cresta.

Con relación a las encuestas aplicadas a los Actores Claves como Junta Comunal y Casa de Justicia y Paz del corregimiento de Bella Vista, la ley establece que los mismos deben ser consultados, igualmente la misma fue efectuada el 25 de junio de 2024, periodo de transición de estas entidades públicas, pero aún estaban en posesión funcionarios del gobierno anterior, el cual dieron su opinión, tal como se evidencia en las fotografías.

- De igual manera, aún durante el periodo de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental Categoría, el día 18 de septiembre de 2024, se aplicaron 18 encuestas adicionales 100%, a las edificaciones de La Cresta, influencia directa del proyecto.
- Para culminar con el proceso de participación ciudadana en la fase de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, el día 15 de octubre de 2024, se llevó a cabo una reunión informativa con habitantes residentes en la comunidad de La Cresta, con la participación de aproximadamente 60 personas, Honorable Representante del corregimiento de Bella Vista,

MS

funcionarios del Ministerio de Ambiente y representantes de la empresa promotora. (ver fotos de reunión informativa en el anexo N°2)

3- Carta dirigida al Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAAN) con fecha del 26 de agosto de 2024.

Respuesta:

En el anexo N°3, se presenta certificación del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAAN), donde indica que esta institución cuenta con línea de agua potable de 6" 0 HF, ubicada en el ave. Manuel Duque. Adicionalmente, la promotora presentó gráfica de presión con los siguientes valores: p. máxima 41,521 psi y p. mínima -1 psi. El área donde se localiza el proyecto, cuenta con servicio deficiente de suministro de agua potable y bajas presiones. Por lo tanto, recomendamos a la Promotora buscar otras alternativas para el abastecimiento de agua potable, como por ejemplo perforación de pozos, tanque de almacenamiento y componentes de funcionamiento; cumpliendo estos, con las normas y reglamentos vigentes de la República de Panamá.

Como alternativa para el abastecimiento de agua al edificio en la fase de operación la empresa promotora tiene contemplado bombas de llenado y la construcción de tanque de almacenamiento de agua soterrado con una capacidad de 40,400 galones, que regula la presión adecuada en el sistema de distribución y garantiza la demanda a sus residentes.

En cuanto al sistema de alcantarillado el IDAAAN indica que cuenta con sistema de alcantarillado en el área donde se desarrollará el proyecto.

Cabe señalar que las certificaciones fueron anexadas (página 85) en el Desarrollo de la Ampliación, el cual fue entregado al Ministerio de Ambiente el 27 de septiembre de 2024.

4- Carta dirigida Dirección de Obras y Construcción (DOYC) con fecha del 2 de octubre de 2024.

Respuesta:

El área donde se ejecutará el proyecto se ubica entre las Avenidas 1 y 2 Norte, en ambos casos se respetará la servidumbre vial de 7.5 metros exigidos por la ley. *(Ver servidumbres marcadas en el plano adjunto (página 11) en el anexo N°9 del Desarrollo de la Ampliación entregado a Mi Ambiente el 27 de septiembre de 2024).*

De esta manera se respetará y se mantendrá de Servidumbre de Transito a Perpetuidad a favor de la Finca 8063, el cual sirve de límite del proyecto. El Proyecto únicamente de circunscribirá en las coordenadas indicadas en la página 3 del Desarrollo de la Ampliación entregada al Ministerio de Ambiente del 27 de septiembre de 2024.

5- Carta dirigida a Dirección de Obras y Construcción (DOYC) con fecha del 15 de agosto de 2024.

Respuesta:

En el anexo N°8 del Desarrollo de la Ampliación se presentan:

1. Acuerdo N°61 "Por el cual se aprueba el primer plan local de ordenamiento territorial (PLOT)-Municipio de Panamá
2. Página extraída del Plan Estratégico del Distrito de Panamá, que determina la zonificación del área de La Cresta.
3. Aprobación de Anteproyecto emitido por el Municipio de Panamá. ***(Ver punto 17A donde indica que el Sello de Construcción del MIVIOT - No Aplica)***

Antes de iniciar el proceso de diseño, Jaime Ventura, arquitecto idóneo responsable del proyecto, se acercó a la dirección de DOYC para solicitar aclaración de la aplicación de la norma ya que esta tiene 2 limitantes: densidad



y la cantidad de unidades de vivienda además de confirmar que ninguna de las normativas subsiguientes (por ejemplo: PLOT, Normativa del metro) reemplazará la presente.

La directora del DOYC y la arquitecta analista del anteproyecto concluyeron que el proyecto debía cumplir con una sola de las limitantes, es decir, 300 personas/hectárea o 60 unidades de vivienda/hectárea y que ni PLOT ni ninguna otra actualización en los códigos de uso de suelo modifican normativa especial de La Cresta.

Ergo:

Se optó por registrarse con la limitante de densidad, es decir, 300 personas/hectárea y como las 2 fincas donde se desarrolla el proyecto suman 3,481.50m² permiten una densidad de 104.44 personas/hectárea se propuso un edificio de 59 apartamentos de 1, 2 y 4 recamaras conforme a esa densidad permitida.

Finalmente, el anteproyecto fue aprobado mediante la resolución RLA-490/2 con fecha 08/09/2023, documento donde figuran los nombres y cargos de los funcionarios del DOYC responsables de ello.

6- Carta dirigida a Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) con fecha del 23 de agosto de 2024.

Respuesta:

Desde el 31 de marzo de 2021, con el Acuerdo N°61 “Por el cual se aprueba el *Primer Plan Local de Ordenamiento Territorial (PLOT), del Distrito de Panamá*” (*Resolución adjunta en Anexo 8*), el MIVIOT no tiene competencia de zonificación en las fincas o lotes del distrito de Panamá, exceptos aquellas fincas o lotes que se encuentran a menos de 500 metros de la Línea del Metro.

Esta responsabilidad desde el 2021, recayó a la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial del Municipio de Panamá, utilizando como



herramienta el PLAN ESTRATÉGICO DEL DISTRITO DE PANAMÁ (PED), que una de su página señala lo siguiente del área de la Cresta: “Los Códigos aprobados mediante la Resolución 15-92 del 24 de febrero de 1992. Esta zonificación tiene muchos años y básicamente son los mismos códigos que el MIVIOT utiliza para el resto de la ciudad de Panamá. La única diferencia es que en La Cresta están prohibidas las bonificaciones”. (ver página extraída del PED en anexo N°6 del Desarrollo de la Ampliación entregada a Ministerio de Ambiente el 27 de septiembre de 2024.)



ANEXOS

ANEXO N°1
CERTIFICACIONES DEL MINISTERIO DE CULTURA POR SER
CRESTA COMO UNA ZONA DE INTERÉS CULTURAL

CERTIFICACIÓN
CE-154-21/DNPG/MiCultura
21 DE OCTUBRE 2021

CATEGORÍA DE NIVEL PATRIMONIAL
Inmuebles en la zona de interés cultural del Corregimiento de Bella Vista

La Suscrita Directora Nacional de Patrimonio Cultural certifica que el lote con código de ubicación 8706, folio real 74263, ubicado sobre en la Manzana 21, Ave. José Manuel Duque esquina con calle segunda, La Cresta, Corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá, se encuentra dentro del polígono designado como zona de interés cultural del corregimiento de Bella Vista

El lote deberá ser intervenido siguiendo el siguiente Nivel de Patrimonial:

Nivel 5. EDIFICACIÓN NUEVA.

Están sujetos a este nivel de intervención los lotes baldíos y aquellos inmuebles que no fueron construido en el momento histórico en que se desarrolló su estilo

Para la aprobación de anteproyecto de los Niveles Patrimoniales 4 y 5, solo se requerirá la aprobación de la Dirección de Obras y Construcciones Municipales

Fundamento legal

Resolución 246 DG/DAJ Instituto Nacional de Cultura, 16 de noviembre de 2004.

Lineamientos establecidos en el Anexo 3 punto 8.7 Normativa específica para suelo patrimonial y conservación arqueológica del Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Panamá



Arg. Izeta Quirós
Directora Nacional del Patrimonio Cultural Encargada
Ministerio de Cultura

CERTIFICACIÓN
CE-153-21/DNPC/MCultura
21 DE OCTUBRE 2021

CATEGORÍA DE NIVEL PATRIMONIAL
Inmuebles en la zona de interés cultural del Corregimiento de Bella Vista

La Suscrita Directora Nacional de Patrimonio Cultural certifica que el lote N°1000 Cod. De ubicación 87, folio real 8043, ubicado sobre en la Manzana 21, Ave. José Manuel Duque esquina con calle segunda, La Cresta, Corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá, se encuentra dentro del polígono designado como zona de interés cultural del corregimiento de Bella Vista

El lote deberá ser intervenido siguiendo el siguiente Nivel de Patrimonial

Nivel 5. EDIFICACIÓN NUEVA.

Están sujetos a este nivel de intervención los lotes baldíos y aquellos inmuebles que no fueron construido en el momento histórico en que se desarrolló su estilo

Para la aprobación de anteproyecto de los Niveles Patrimoniales 4 y 5, solo se requerirá la aprobación de la Dirección de Obras y Construcciones Municipales

Fundamento legal

Resolución 246 DG/DAJ Instituto Nacional de Cultura, 16 de noviembre de 2004

Lineamientos establecidos en el Anexo 3 punto 8.7 Normativa específica para suelo patrimonial y conservación arqueológica del Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Panamá.



Arq. Itzela Quirós

Arq. Itzela Quirós
Directora Nacional del Patrimonio Cultural Encargada
Ministerio de Cultura

23

ANEXO N°2
PARTICIPACIÓN CIUDADANA



Reunión Informativa realizada el 15 de octubre de 2024



Fotografías del Proceso de Participación Ciudadana



Fotografías del Proceso de Participación Ciudadana





Fotografías de opinión de Actores Claves

	
Casa de Paz de Bella Vista	Junta Comunal de Bella Vista



ANEXO N°3
CERTIFICACIÓN DE SISTEMA DE ACUEDUCTO Y
ALCANTARILLADO SANITARIO

Nota N° 229 Cert - DNING.
9 de agosto 2024.

Señor
Isaac Mordok
Representante Legal
ZIMA LA CRESTA, S.A.
E. S. D.

Respetado Señor Mordok:

En atención a su nota, mediante la cual nos solicita que certifiquemos los Sistema de Acueducto y Alcantarillado Sanitario, para el proyecto **ZIMA** a desarrollarse sobre la finca folio real N° 8043 con código de ubicación 87 y finca folio real N° 74263 con código de ubicación 8706, propiedad de **Zima La Cresta, S.A.**; ambas fincas ubicadas en la calle 2° con ave. José Manuel Duque, sector La Cresta, corregimiento de Bella Vista distrito y provincia de Panamá. El proyecto tendrá un área de construcción cerrada de 14,320 m², área de construcción abierta de 960 m², para un total de 15, 280 m² y con norma de zonificación R2B-E (Residencial de Baja Densidad Especial). Le informamos lo siguiente:

SISTEMA DE AGUA POTABLE:

El IDAAN cuenta con línea de agua potable de 6" Ø HF, ubicada en la ave. Manuel Duque. Adicionalmente, la promotora presentó gráfica de presión con los siguientes valores: **p. máxima 41,521 psi y p. mínima -1 psi**. El área donde se localiza el proyecto, cuenta con servicio **deficiente** de suministro de agua potable y bajas presiones. Por lo tanto, recomendamos a la Promotora buscar otras alternativas para el abastecimiento de agua potable, como por ejemplo perforación de pozos, tanque de almacenamiento y componentes de funcionamiento; cumpliendo estos, con las normas y reglamentos vigentes de la República de Panamá.

SISTEMA DE ALCANTARILLADO:

Basado en la inspección realizada al sitio, el IDAAN cuenta con sistema de alcantarillado en el área donde se desarrollará el proyecto. Deberá entregar los cálculos y memorias de diseño, para su revisión y evaluación.

Atentamente,


Ing. Julip Lasso Vaccaro
Director Nacional de Ingeniería





Outlook

Seguimiento a Nota de Consulta - MI Ambiente

Desde Itzel del Carmen González Trejos <igonzalez@miambiente.gob.pa>

Fecha Jue 07/11/2024 10:03

Para margarita.campos@pty.gob.pa <margarita.campos@pty.gob.pa>

CC Jhoely Sugery Cuevas Barria <jcuevas@anamgobpa.onmicrosoft.com>

1 archivos adjuntos (130 KB)
2620_001.pdf;

Buenos días lcda. Campos,

La presente es para dar seguimiento y conocer el status de la nota de consulta **DRPM-746-2024** de 19 de septiembre de 2024, emitida por la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, referente a revisión de la Resolución de Anteproyecto **No. RLA-490/2** de 08 de septiembre de 2024, correspondiente al EsIA, categoría I, del proyecto denominado **P.H. ZIMA LA CRESTA** promovido por la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.**; la misma cuenta con sello QR Código: MUPA-ES-2024-31470, Contraseña: 46DAA424, Registrada el 24-sep-2024.

Adjunto nota de consulta.

Sin más y agradeciendo el apoyo brindado.

Saludos,

Itzel González T.

Sección Evaluación Ambiental/DRPM.



Outlook

RE: Seguimiento a Nota de Consulta - MI Ambiente

Desde Itzel del Carmen González Trejos <igonzalez@miambiente.gob.pa>

Fecha Vie 15/11/2024 9:25

Para margarita.campos@pty.gob.pa <margarita.campos@pty.gob.pa>

CC Jhoely Sugery Cuevas Barria <jcuevas@anamgobpa.onmicrosoft.com>

Buenos días lcda. Campos

La presente es para dar seguimiento al correo enviado el pasado 07 de noviembre del presente, en relación al status de la nota de consulta **DRPM-746-2024** de 19 de septiembre de 2024, emitida por la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, referente a revisión de la Resolución de Anteproyecto **No. RLA-490/2** de 08 de septiembre de 2024, correspondiente al EsIA, categoría I, del proyecto denominado **P.H. ZIMA LA CRESTA** promovido por la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.**

Dicha nota cuenta con sello QR Código: MUPA-ES-2024-31470, Contraseña: 46DAA424, Registrada el 24-sep-2024.; sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta de la misma.

De igual manera, se ha vuelto a llamar a la línea telefónica 506-9870, la cual corresponde a la *Oficina Técnico Legal* del Municipio de Panamá; sin embargo, no hemos tenido éxito en ser atendidos.

Quedo atenta en su respuesta.

Sin más y agradeciendo la atención al presente correo.

Atte.,

Itzel González T.

De: Itzel del Carmen González Trejos

Enviado: jueves, 7 de noviembre de 2024 10:03

Para: margarita.campos@pty.gob.pa <margarita.campos@pty.gob.pa>

Cc: Jhoely Sugery Cuevas Barria <jcuevas@anamgobpa.onmicrosoft.com>

Asunto: Seguimiento a Nota de Consulta - MI Ambiente

Buenos días lcda. Campos,

La presente es para dar seguimiento y conocer el status de la nota de consulta **DRPM-746-2024** de 19 de septiembre de 2024, emitida por la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, referente a revisión de la Resolución de Anteproyecto **No. RLA-490/2** de 08 de septiembre de 2024, correspondiente al EsIA, categoría I, del proyecto denominado **P.H. ZIMA LA CRESTA** promovido

15/11/24, 9:27

Correo: Itzel del Carmen González Trejos - Outlook

por la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.**; la misma cuenta con sello QR Código: MUPA-ES-2024-31470,
Contraseña: 46DAA424, Registrada el 24-sep-2024.

Adjunto nota de consulta.

Sin más y agradeciendo el apoyo brindado.

Saludos,

Itzel González T.

Sección Evaluación Ambiental/DRPM.



Outlook

nota de respuesta - Mi Ambiente

Desde Itzel del Carmen González Trejos <igonzalez@miambiente.gob.pa>

Fecha Vie 15/11/2024 9:46

Para carolinalaposta@me.com <carolinalaposta@me.com>

CC Jhoely Sugery Cuevas Barria <jcuevas@anamgobpa.onmicrosoft.com>

Buenos días Sra. Carolina Rodríguez,

La presente es para informar que en las Oficinas de la Regional Panamá Metropolitana se cuenta con la nota **DRPM-908-2024** de 31 de octubre de 2024, referente a la respuesta emitida por la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.**, en relación a las cartas entregadas por ustedes a otras entidades gubernamentales, en relación al Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado **P.H. ZIMA LA CRESTA**.

Saludos,

Itzel González T.

Técnica Evaluadora/DRPM.