

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

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

FORMATO EIA FEVA-011

Panamá, 20 de septiembre de 2024
DRPM-793-2024

Señor

EVERARDO ESPINOSA DE LEON
RIO ABAJO STATES, S.A.

E. S. D.

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA

Hoy 03 de octubre de 2024, siendo la hora 12:07 de la Mañana, Notifiqué personalmente a Everardo Espinosa de León de la presente Resolución de la presente Resolución.

Notificado
Cédula 8-340530

Quien Notifica
Cédula 8-215-1034

Estimado Señor ESPINOSA DE LEON:

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted, para informarle que de acuerdo con lo establecido en el artículo 62, del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024; es preciso solicitarle la segunda información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado PH OASIS ZEN, promovido por ustedes como persona jurídica y que a continuación le detallamos:

1. En la pág. 142 hace referencia al Anexo Certificación de uso de suelo emitidas por la DIRECCIÓN DE OBRA Y CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO DE PANAMÁ; no obstante, solo se presenta la Resolución de Anteproyecto. Adicionalmente en la Pág. 40, contenido 7.1. Uso actual del suelo de la zona de influencia del proyecto, obra o actividad, no consta Certificación de uso de suelo, por lo que deberá aportarlo para el proceso de evaluación de todo el documento.
2. En relación a la nota N° 223 Cert-DNING de 14 de noviembre de 2023, el IDAAN solicita entregar los cálculos y memorias de diseño, para su revisión y evaluación. Informar el status de esta solicitud.

En este sentido contará con un plazo no mayor de quince (15) días hábiles para presentar la documentación e información correspondiente, de no presentarse la documentación e información solicitada dentro del plazo otorgado para tal efecto, se tomará la decisión correspondiente.

Agradeciendo su atención, sin más me despido.

Atentamente,

EDGAR R. NATERON N.
Director Regional, encargado



Cc: Expediente

ENVIAR

REPÚBLICA 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



[Handwritten signature]

RIO ABAJO STATE S.A.
CALLE 50, EDIFICIO DEL BCI BANK, PISO 17
TEL. 2699652

Oasis Zen

Panamá, 24 de octubre de 2024.10.24

Atención.
Ing. Edgardo R. Naterón N.
Director Regional Encargado
Dirección Regional de Panamá Metropolitana
MINISTERIO DE AMBIENTE.
E. S. D.

RECIBIDO
J. Cuevas
2024 OCT 24 11:43AM

CRP/PA

REFERENCIA: TRAMITE DRPM-793-2024

Respetado Ing. Nateron, por este medio le deseamos muchos éxitos en sus funciones y le hacemos entrega de la documentación solicitada mediante Nota DRPM-793-2024, referente al trámite de aprobación del Estudio de Impacto Ambiental para el proyecto, Oasis Zen.

Detallamos:

1.0 Certificación de USO DE SUELO N° 1299-2024, con fecha del 14 de octubre de 2024, emitida por Dirección de Planificación Urbana del Municipio de Panamá, en donde se indica que sobre la Finca Folio Real 13552, esta aprobado y vigente el Anteproyecto RLA-168/1, aprobado por la Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá el 27-12-2023, para el desarrollar un Edificio de Apartamentos bajo el Código **RMI-C2** (Residencial de Alta Densidad - Comercial de Alta Intensidad), según Resolución N° 169-2004 y la Resolución N° 188-1993.

2.0 En relación a la Nota N°223- Cert-DNING de 14 de noviembre de 2023, el IDAAN solicita entregar los cálculos y memorias de diseño, para su revisión y evaluación correspondiente, le informamos al respecto que nos encontramos en el proceso de la ejecución de los diseños y cálculos de todas las disciplinas técnicas del proyecto, incluidos los diseños de agua potable y aguas negras, la información solicitada por el IDAAN se entregan junto con los planos de construcción en el momento que los planos del proyecto ingresan al Municipio de Panamá para su aprobación.

En espera de haber podido aclarado los puntos solicitados y en espera de su amable y pronta respuesta.

Atentamente,



Everardo Espinosa
Apoderado General
Rio Abajo State, S.A.

Anexo de Regulación Predial

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO1	RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R4	DENSIDAD MÁXIMA 300 pers/ha
ACTIVIDADES PERMITIDAS			
VOCACIÓN DE USO	Vivienda unifamiliar aislada, bifamiliar una sobre otra, bifamiliar adosada e hilera		
SOS PERMITIDOS			
COMERCIAL	Comercio vecinal		
TERCIARIO O DE SERVICIOS	N/A		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	N/A		
INSTITUCIONAL	Estaciones de policía, bomberos y otras dotaciones		
EDUCATIVO	Guardería, educación primaria, educación media y educación superior		
ASISTENCIAL	Centros y unidades de salud, asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)		
CULTURAL	Centro comunitario, centro cívico e instituciones religiosas		
DEPORTIVO	Canchas, polideportivos y piscinas.		
INFRAESTRUCTURA URBANA	N/A		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos, gasolineras e instalaciones complementarias		
REGULACIÓN PREDIAL			
➤ LOTE DE TERRENO			
Área Mínima	160 m ²	▪ Unifamiliar Aislada ▪ Bif. Una sobre otra	
	100m ²	▪ Bif. Adosada	
	100 m ²	▪ Hilera	
Frente Mínimo	9m (A)	6m (B)	6m (C)
Fondo Mínimo	Libre		
Ocupación Máxima	70% (huella)		
Área Libre Mínima	30%		
Área Verde Mínima	15% del Área Libre		
➤ RETIROS MÍNIMOS			
Frontal Lateral Posterior	▪ La establecida ó 2.50m; 0 en B y C ▪ 1.50 m en lateral (A y B) ▪ 2.50 m en posterior		
➤ ALTURA MÁXIMA	PB + 2 Pisos		
➤ MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO			
Unidad de Vivienda	Un(1) espacio: 0.5 (B y C)		
➤ ACERA MÍNIMA	1.20m		

R4

➤ DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

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 DECIMA	CORREGIMIENTO RIO 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 BONIFICACION		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 OBJECCIÓN" (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 REVALIDA 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 INERENCIA 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

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

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

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, DEPOSITOS; 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

BA
33



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:

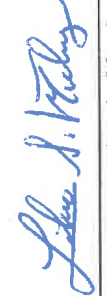
- Niv. -200: cto. de bombas SHCl, tanque de reserva de agua SHCl, cto. técnico, estacionamientos.
- Niv. -100: estacionamientos, dos (2) ctos. de aseo y ocho (8) depósitos.
- Niv. 000: estacionamientos, piscina, terraza de eventos, gimnasio, generador eléctrico, tinaquera, tanque de gas de LP de 250 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 se 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





REPÚBLICA DE PANAMÁ
GOBIERNO NACIONAL

INSTITUTO DE
ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS
NACIONALES



IDAAN

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- RíoAbajo. 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.

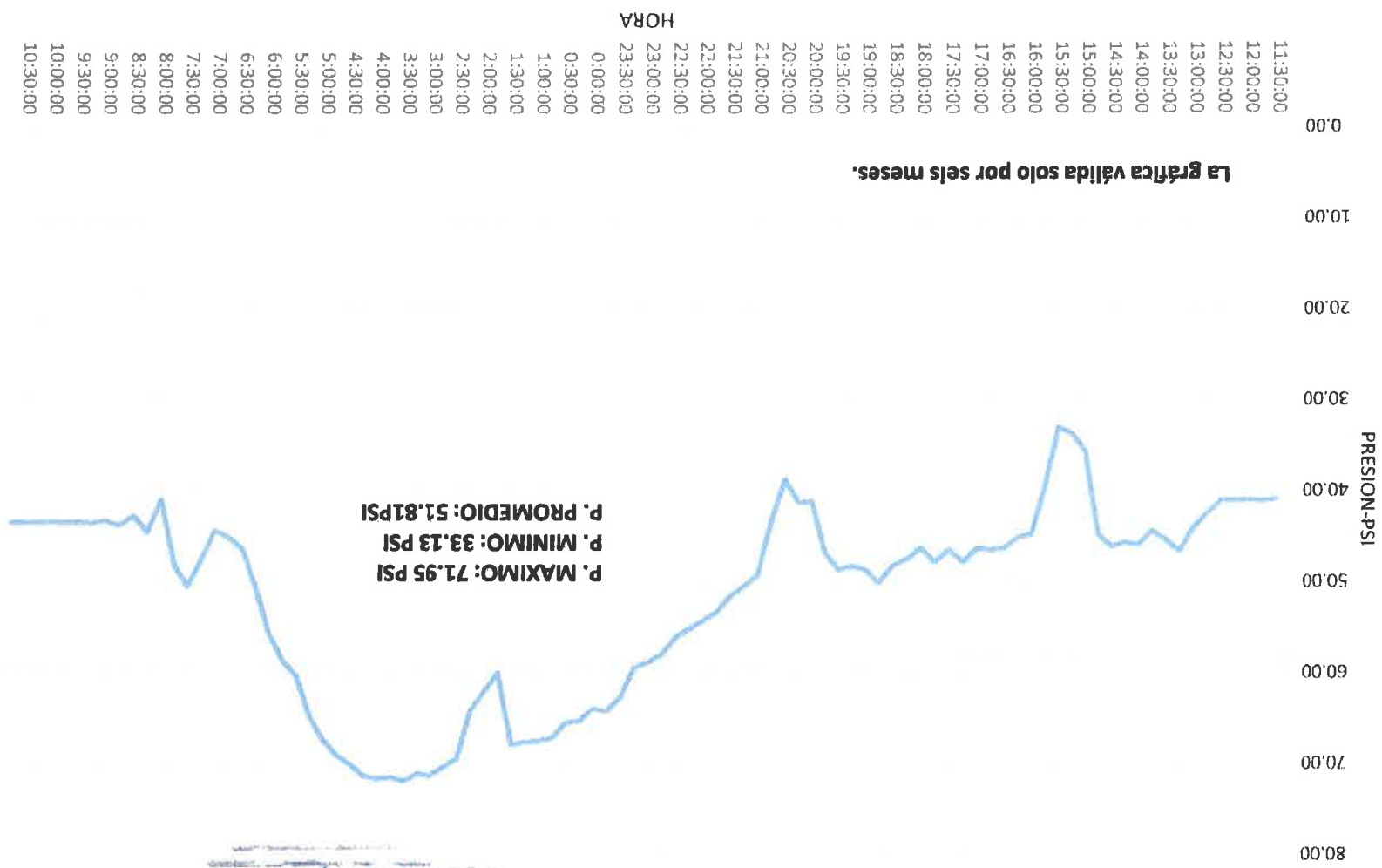
Atentamente,

Ing. Julio Lasso Vaccaro
Director Nacional de Ingeniería



www.idaan.gob.pa

04



La gráfica válida solo por seis meses.

IDAAN
DEPARTAMENTO DE
OPERACION
30/11/2023

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



42.

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME SECRETARIAL No 1 -2024

FECHA DE INFORME: 26 de noviembre 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

Pongo en conocimiento y dejo constancia en el expediente que, por correcciones en el orden de dicho expediente, hemos refoliado desde la foja 29 a la 42.

Sin más que agregar.

 
FLORIANOS
Técnica Ambiental

43

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
DRPM-SEIA-IA-No. 138 -2024

I. DATOS GENERALES

FECHA DE INFORME:	25 de noviembre 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

II. OBJETIVOS

Evaluar si el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto “PH OASIS ZEN”, cumple con los siguientes aspectos:

- Requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023.
- Identifica adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en las normativas ambientales vigentes y reglamentarias aplicables a la actividad.
- Si el Plan de Manejo, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativos, a generarse por el desarrollo de la actividad; de allí la sustentabilidad ambiental de la misma.

III.FASE DE RECEPCIÓN:

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la Ley 41 del 1 de julio de 1998, el día 15 de agosto de 2024; la sociedad **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**, con folio No. 812692 (s), a través de su representante legal el señor **EVERARDO ESPINOSA DE LEON**, varón, de nacionalidad panameña, con documento de identidad personal 8-340-530, presentó ante el Ministerio de Ambiente para el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **PH OASIS ZEN**; elaborado bajo la responsabilidad de **DIGNO ESPINOSA IAR-037-98** y **JORGE CARRERA IRC-006-03** personas naturales, debidamente inscritas en el Registro de empresas que lleva el Ministerio de Ambiente.

IV.FASE DE ADMISIÓN:

En fecha el 16 de agosto de 2024, mediante Proveído DRPM-SEIA-126-2024; la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, ADMITE el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado **PH OASIS ZEN**, y ORDENA el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

V. ANÁLISIS TÉCNICO:

Después de revisado y analizado el EsIA y cada uno de los componentes ambientales del mismo, así como su Plan de Manejo Ambiental, pasamos a revisar algunos aspectos destacables en el proceso de evaluación del Estudio.

44

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El proyecto consistirá en la construcción de un edificio de 15 niveles, que contará con dos niveles subterráneos (sótanos), una planta baja y doce altos, para un total de quince niveles.

- En el sótano inferior (-200) se acondicionarán 43 estacionamientos, un lobby, depósitos, cuarto de elevador y escalera.
- En el sótano superior (-100) se ubicarán 72 estacionamientos, un lobby, depósitos, cuarto de elevador y escalera.
- En el nivel de la planta baja (000), se acondicionarán rampas y 16 estacionamientos, área de tinaquera, una garita, el cuarto eléctrico, área de jardines, un gimnasio, área de terraza, piscina, patio de juegos, lobby, escalera, cuarto de elevadores, pasillos y seis apartamentos.
- A partir del primer alto (nivel 100) hasta el piso N 11 (nivel 1100), se acondicionarán en cada uno de estos niveles 10 apartamentos, lobby, escaleras y pasillos.
- En el nivel 1200 se ubicará una terraza y cuarto de máquinas. El área de los apartamentos oscilará entre los 51.21 metros cuadrados y los 60.82 metros cuadrados.

El proyecto será desarrollado en un área de dos mil seiscientos cuarenta metros cuadrados (2640.00 m²).

El proyecto se ubica en un sector céntrico de la ciudad de Panamá, específicamente en el lateral derecho de la avenida Tercera Norte, en dirección hacia la calle Cuarta, Río Abajo, correspondiendo a la jurisdicción del corregimiento de Río Abajo, distrito de Panamá, provincia de Panamá. Es necesario aclarar que si bien el globo de terreno para el proyecto que comprende la finca N° 13552, por razones político-administrativas, actualmente se ubica en el corregimiento de Río Abajo, en la certificación del Registro Público aparece anotado que la misma se ubica en el corregimiento Ciudad de Panamá. En consecuencia, se ha iniciado el trámite correspondiente para subsanar dicha incongruencia, se adjunta documento que certifica el inicio de dicho trámite (foja 135 del Estudio de Impacto Ambiental).

La infraestructura del edificio de apartamentos ocupará aproximadamente un 85% de la totalidad de la finca N° 13552, quedando espacios que se adecuarán como jardines y patios de esparcimiento (juegos).

Las coordenadas del polígono de la finca se presentan a continuación:

PUNTO	E	N
1	664209.48	996674.50
2	664259.99	996603.99
3	664280.53	996617.59
4	664261.14	996654.31
5	664248.77	996674.12
6	664245.36	996677.41
7	664234.37	996692.34

Dichas coordenadas fueron enviadas para su revisión a la Dirección de Información Ambiental, determinándose que las mismas se ubican en el corregimiento de Río Abajo, distrito de Panamá, provincia de Panamá. Con los datos proporcionados se generó un polígono (0 ha + 2,554.977 m²).

La Dirección de Obras y Construcción, emitió la Resolución del Anteproyecto N° RLA-1681/1, donde se anota que el uso de suelo y código de zona que aplica para esta área es la RM1-C2

(Residencial Multifamiliar de Alta Densidad y Comercial de Intensidad Alta o Central), zonificación esta que permite el tipo de proyecto que se pretende llevar a cabo.

Monto de inversión: El monto estimado para la ejecución del proyecto "P.H. OASIS ZEN" es de B/ 7 000 000.00 (siete millones de balboas con 00/100), que corresponde directamente a la etapa de construcción e incluye mano de obra, materiales, equipos, servicios profesionales y otros..

DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO

El sitio del proyecto es un área altamente intervenida, con poca vegetación interna. Se ubica en una zona de área poblada, según el mapa de cobertura boscosa y uso de suelo del 2021 elaborado por la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente.

Uso actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto.

La finca que comprende el globo de terreno donde se construirá el edificio, tiene su colindancia en parte con la avenida Tercera Norte, por el lado norte, hacia el este y hacia el sur colinda con fincas ocupadas por residencias familiares y hacia el oeste se observa edificios tipo bodegas comerciales.

Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento

El sitio destinado para el proyecto de construcción del edificio de apartamentos se ubica en un área relativamente plana no propensa a erosión ni deslizamientos. Con el acondicionamiento del terreno se reducirá cualquier efecto de este tipo.

Descripción de la topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno.

El terreno presenta una topografía relativamente plana, en términos generales. No habrá cortes. Sólo se realizará un emparejamiento del terreno con el fin buscar los niveles adecuados para iniciar la construcción, por lo que no se alterará la topografía actual. Se mantendrá el nivel por debajo de la altura de la calle principal para aprovecharlo en el acondicionamiento de los sótanos.

Hidrología

Dentro del polígono de la finca y por ende del sitio del proyecto, no se ubican fuentes hídricas de ningún tipo. Por ser un área altamente intervenida y localizada en una zona urbana, las aguas de escorrentía corren hacia los drenajes artificiales construidos para tal fin.

Calidad de aire

Con la ejecución del proyecto, se estima que los niveles no superarán la norma. Los resultados obtenidos en las mediciones de campo son comparados con la Resolución N° 21 de 24 de enero de 2023 del Ministerio de Ambiente. Los gases involucrados y medidos, en las cuantificaciones se normalizan a TPN, es decir a 25°C y a 760 mm de Hg (1 atmósfera de presión.) y están dentro de la normativa. A continuación, resultados en la tabla siguiente:

Punto	Parámetro	Resultados (1 hora)	Valor normalizado a TPN (25°C y 1 atm)	Resolución 021 del 24 enero 2023
1	CO	2.6 mg/m3	2.69 mg/m3	4 mg/m3 (24 horas)
	SO2	>1 µg/m3	0.98 µg/m3	20 µg/m3 (24 horas)
	NO2	>1 µg/m3	1.03 µg/m3	25 µg/m3 (24 horas)
	PM10	114 µg/m³	NA	75 µg/m3 (24 horas)

Ruido

El valor Leq obtenido durante la medición fue de 65.0 dBA en horario diurno y el 90 percentil (L90) de 71.0 dBA. La cual se encuentra por encima de lo establecido en el Decreto ejecutivo No. 1 de 15 de enero de 2004 del Ministerio de Ambiente. A continuación, resultados en la tabla siguiente:

Leq	Lmax	Lmin	L90	Límite máximo
65.0 dBA	104.0 dBA	52.8 dBA	71.0	60 dBA

Dado que hay fuentes externas, generadoras de ruido, que escapan del control de los promotores (flujo de vehículos sobre la vía transitada) el promotor tomará en consideración las diversas actividades que se vayan a desarrollar con el proyecto, a fin de evitar que la generación de ruido afecte, sobre todo a los colaboradores y vecinos al proyecto.

Vibraciones

Del informe se desprende que este componente se ve afectado por la cercanía del sitio del proyecto a las vías transitadas dándose valores más altos en la banda 25 hz en 1/3 de octava X 0.114 m/s²; Y: 0.324m/s2; Z:0.128 m/s².

Aspectos climáticos

Para los efectos de los datos de la precipitación en la zona, se escogió la estación meteorológica de Hato Pintado, ubicada en la cuenca N° 142, entre el río Caimito y el Juan Díaz, en los 09° 00' latitud norte y los 79° 31' longitud oeste, por ser la más cercana al sitio del proyecto.

Temperatura

De igual forma se tomó la información de la misma fuente para establecer los datos de la temperatura promedio en la zona de influencia del proyecto.

Humedad

El promedio de humedad de la zona donde se ubica el sitio para el proyecto oscila entre un 86.0 % y un 88 % para el mes de agosto de 2023, según los datos que ofrece la empresa Accu Weather, Inc. (2) con sede en Arraiján.

Presión atmosférica

La misma empresa, Accu Weather Inc., ofrece datos de presión atmosférica para la zona, en el mes de agosto de 1012 milibar (mb).

DESCRIPCIÓN DEL MEDIO BIOLÓGICO

Características de la flora

Los árboles que se pudieron observar en la inspección de campo consisten en: un Mango, un Cedro, un Terminalia y dos Mamones. En total cinco individuos de las especies mencionadas que de ser necesaria la tala de estos, el promotor deberá tramitar el permiso correspondiente ante el Ministerio de Ambiente. Adicional se observó, también, un remanente de grama y rastrojo achaparrado

Características de la fauna

El área del proyecto mantiene una nula diversidad con respecto a la fauna. Esto se debe, principalmente, a la alta intervención antrópica que existe en el área, sobre todo a la cercanía del sitio a un sector altamente poblado y movimiento comercial. No habrá afectación sobre este componente, con la ejecución del proyecto.

DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO

El proyecto "PH OASIS ZEN" se contempla ejecutar en un área urbana en Río Abajo, corregimiento de Río Abajo, distrito y provincia de Panamá, República de Panamá.

Resultados de la Participación Ciudadana

- Se graficó los encuestados de acuerdo con su género obteniendo el 50% tanto para los masculinos y como femeninos.
- Se observa el nivel de educación de los encuestados, sobresaliendo el 75% de los encuestados mantienen estudios secundarios, un 25% universitario y 0% primaria.
- El proyecto colinda principalmente residencias reflejando un 75%, con actividades comerciales por lo cual el 25% de los encuestados fueron sus trabajadores; dieron su opinión en referente al proyecto; no se entrevistó a ningún transeúnte; Sin embargo, se reitera que se entregó una volante informativa a la Policía Nacional que realizaba patrullaje en la zona.
- los encuestados indicaron en que sí o no tenían conocimiento del proyecto, se les consultó como se informaron en la cual 42% señaló que fue por el promotor; otro 58% consultoría ambiental, es decir, al momento de realizar la consulta ciudadana; 0% por otros medios.
- De acuerdo a los datos obtenidos indican el 83% de los encuestados respondieron que "Si" es beneficioso el proyecto porque generará empleo; un 17% señaló que No.
- Los encuestados señalaron que "Si" puede causar algún daño tanto a su persona como a la comunidad o las propiedades colindantes, en la cual comentaron lo siguiente: una es colindante con el proyecto y tiene un niño que sufre problemas respiratorios; por el movimiento de equipo pesado; más de uno indico que por ruido y aumento de polvo, preocupación por la altura del edificio; incremento del tráfico, disminución de estacionamientos para los moradores, manejo de las aguas pluviales; el 58% señaló que "No".

Entre las recomendaciones dadas por algunos de los encuestados son:

- Tomar las medidas para el control del polvo y las aguas pluviales.
- Trabajo a los moradores
- Tengan cuidado si van a meter equipo pesado
- Deben tomar medidas para no afectar el entorno como vecinos del proyecto.
- Se requiere mayor información en cuanto a la protección de las viviendas más cercanas al proyecto.
- Que trabajen en horario diurno.

- Que tengan un buen plan para manejar las aguas pluviales.

Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto. El paisaje general de la zona de estudio mantiene configuración de planicie relativamente ondulada correspondiente a las llanuras litorales del pacífico, existiendo específicamente en los alrededores del proyecto el tejido urbano de Río Abajo con características plenamente desarrolladas, con accesos a todos los servicios públicos consistente con este tipo de unidad paisajística, por lo cual es justamente una zona intervenida desde hace ya varias décadas y la misma posee usos definidos como residencial y comercial principalmente.

IMPACTOS A GENERARSE DURANTE EL DESARROLLO DEL PROYECTO:

- Erosión
- Compactación del suelo
- Contaminación del suelo por derrames de hidrocarburos
- Mejoramiento del uso del suelo
- Generación de gases.
- Generación de polvo
- Generación de ruido.
- Generación de vibración
- Parte de la grama existente se verá afectada
- Accidentes laborales
- Generación de desechos sólidos.
- Accidentes de tránsito
- Aumento de servicios diversos en la región
- Generación de Empleos.
- Incremento de la economía local y nacional.

Que, mediante nota DRPM-793-2024, con fecha 20 de septiembre de 2024, se solicitó al promotor:

- a. "...Presentar Resolución de Anteproyecto..."
- b. "...Informar el status de la solicitud del IDAAN..."

Que en fecha 24 de octubre de 2024, se presenta la respuesta a la aclaración emitida mediante nota DRPM-793-2024, en donde se presenta la:

- Certificación de Uso de Suelo N° 1299-2024 con fecha del 14 de octubre de 2024.
- Resolución de Anteproyecto N° RLA-1681/1

Después de haber realizado la evaluación del contenido del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "**PH OASIS ZEN**", se puede indicar que dicha documentación cumple con los requisitos mínimos establecidos, que se consideró la normativa ambiental vigente y reglamentarias aplicables a la actividad y que en la misma se hace cargo adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas, así como también el Plan de Manejo Ambiental del proyecto propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativos, a generarse por el desarrollo del mismo. Siendo así, podemos considerar que dicho proyecto es ambientalmente VIABLE, siempre y cuando cumpla con todas las medidas y normas establecidas en el EsIA.

VI. CONCLUSIONES

Una vez revisado el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto “**PH OASIS ZEN**”, presentado por el representante legal de la sociedad promotora del proyecto, se concluye lo siguiente:

- El Estudio de Impacto Ambiental presentado cumple con los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023.
- El Estudio de Impacto Ambiental en mención consideró la normativa ambiental vigente y reglamentaria aplicable a la actividad y el mismo se hace cargo adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 y Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024.
- El Plan de Manejo, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativas, a generarse por el desarrollo de la actividad; de allí la sustentabilidad ambiental de la misma.

VII. RECOMENDACIONES

Con lo antes expuesto, se recomienda **ACEPTAR** el Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto “**PH OASIS ZEN**”, además, se sugiere que, en adición a las medidas y compromisos establecidos en el Plan de Manejo del Estudio de Impacto Ambiental presentado, que el promotor cumpla con las recomendaciones abajo señaladas, y que las mismas sean incluidas en la parte resolutive de la Resolución de aprobación:

- a) El promotor deberá informar formalmente ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, el inicio de la ejecución de su proyecto.
- b) Colocar dentro del área del proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
- c) Construir una cerca perimetral temporal, la cual servirá de protección al realizar las actividades contempladas en la fase de construcción del proyecto.
- d) Previo inicio de actividades: Presentar la certificación de registro público o nota emitida por ANATI, donde indique la ubicación o corregimiento correcto del proyecto, en este caso corregimiento de Río Abajo.
- e) Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada tres (3) meses una vez iniciados la fase de construcción y un (1) informe final; sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta resolución. Estos informes deberán ser elaborados por un consultor Ambiental debidamente habilitados ante el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).
- f) Previo inicio de actividades de demolición y la fase de excavación y cimentación:
 - a. Tramitar el pago en concepto de indemnización ecológica, por lo que contará con 30 días hábiles, previo inicio de la construcción. Una vez realizada la eliminación de la cobertura vegetal se deberá cumplir con la adecuada recolección, almacenamiento y disposición final de estos desechos antes de la ejecución de los trabajos de movimiento de tierras.
 - b. Tramitar los permisos correspondientes para demolición, fase de excavación y cimentación.
- g) Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (MiCULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- h) El promotor del proyecto deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 036-03 de 17 de septiembre de 2003, publicado en la Gaceta Oficial No. 24892 de 22 de septiembre “Por el cual se establece una Política Nacional de hidrocarburos en la República de Panamá y se toman otras medidas”.

- i) Cumplir con la Ley 6 de 11 de enero de 2007, que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional.
- j) Responsabilizarse del Manejo Integral de los Desechos Sólidos que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono; cumpliendo con la ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.
- k) Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2000, que reglamenta la salud, la higiene en la industria de la construcción.
- l) Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 43-2001 que Adopta el Reglamento para la Higiene y Seguridad Industrial para el Control de la Contaminación Atmosférica en ambientes de Trabajo producidas por Sustancias Químicas.
- m) AGUA. Previo inicio de las actividades deberá contar con las autorizaciones emitidas por las autoridades competentes y cumplir con especificaciones técnicas tanto para el consumo como para las descargas de aguas residuales. Cumplir con el Decreto DGNTI-COPANIT 39-2000 /Descarga de Efluentes Líquidos Directamente a Sistemas de Recolección de Aguas Residuales.
- n) Queda prohibido:
- a. Afectar cursos de agua naturales o artificiales colindantes directa o indirectamente con:
 - Desechos comunes y/o peligrosos, Desecho líquidos peligrosos o biológicos, Aporte de sedimentos y obstrucción del libre flujo.
 - b. No deberán efectuarse excavaciones sin protección lateral cuando se encuentren ubicadas fundaciones de estructuras adyacentes a menos de cinco (5) metros de distancia.
- o) Contar con letrinas portátiles en la fase de ejecución y presentar en los informes de seguimiento ambiental evidencia de su disposición final.
- p) De requerir uso de agua deberá tramitar los permisos correspondientes.
- q) De requerirse, deberá establecer medidas de protección y drenajes temporales para proteger a los sitios colindantes durante la ejecución de los trabajos.
- r) Establecer estrategias coordinadas con las autoridades competentes a fin de definir los accesos para el traslado de material sobrante de las excavaciones o de cualquier otro material que no afecten los accesos principales.
- s) Todas las vías públicas deberán ser limpiados diariamente de la suciedad, lodo u otros residuos producto de los trabajos de movimiento de tierras.
- t) Cumplir con las medidas de mitigación establecidas para evitar el arrastre de sedimentos.
- u) Cumplir con las especificaciones técnicas para el manejo de las aguas pluviales dentro del polígono y sus colindancias, para fase de construcción y operación.
- v) Cumplir con el Decreto No. 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el Reglamento para el Control de Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales o de Habitación, así como también en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.
- w) Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en ambiente de trabajo donde se genera vibraciones.
- x) Realizar monitoreo de **ruido y calidad de aire** cada tres (3) meses durante la fase de construcción del proyecto e incluir los resultados en los informes de seguimiento ambiental correspondiente. Los puntos de monitoreo deberán ser representativos considerando el área total del proyecto.
- y) De presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasione afectaciones a la población contigua al mismo, el promotor del proyecto deberá actuar siempre mostrando su mejor disposición y buena fe en función de conciliar con las partes involucradas y resolver las preocupaciones de la comunidad. El promotor debe establecer medidas para atender cualquiera de los puntos o preocupaciones resultado de la Participación ciudadana quienes enfatizaron en los siguientes puntos:

- Tomar las medidas para el control del polvo y las aguas pluviales.
 - Trabajo a los moradores
 - Tengan cuidado si van a meter equipo pesado
 - Deben tomar medidas para no afectar el entorno como vecinos del proyecto.
 - Se requiere mayor información en cuanto a la protección de las viviendas más cercanas al proyecto.
 - Que trabajen en horario diurno.
 - Que tengan un buen plan para manejar las aguas pluviales.
- z) El promotor deberá contar con las aprobaciones de las autoridades competentes y cumplir con las recomendaciones de los estudios preliminares y planos a fin de garantizar durante la construcción y operación el cumplimiento del diseño y metodología constructiva.
- aa) Cualquier error u omisión realizados en el diseño de los planos presentados, y estudios previos realizados, serán responsabilidad única y exclusiva del promotor y solidariamente de los profesionales idóneos que efectuaron los mismos.
- bb) El promotor deberá cumplir con la certificación de uso de suelo emitido por la autoridad competente y sus autorizaciones y restricciones para la ejecución de la obra.

Preparado por:

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
Y MEDIO AMBIENTE
FLOR RÍOS
4-18
Técnica Ambiental

Revisado por:

CIENCIAS BIOLÓGICAS
Jhoely S. Cuevas B.
C.T. Idoneidad N° 1442
JHOELY CUEVAS

Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

Refrendado por:

EDGAR R. NATERON N.
Director Regional, encargado





GOBIERNO NACIONAL
★ CON PASO FIRME ★

MINISTERIO
DE AMBIENTE

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA

MEMORANDO DRPM-SEIA-351-2024

PARA: YANILSA GIRON
Jefa de Asesoría Legal

DE:  **JHOELY CUEVAS**
Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

CIENCIAS BIOLÓGICAS
Jhoely S. Cuevas B.
C.T. Identidad N° 1442

ASUNTO: Resolución de Aprobación

FECHA: 25 de noviembre de 2024

Por medio de la presente se le remite a su despacho, el expediente **IF-145-2024** del proyecto cat. I denominado “**PH OASIS ZEN**”, promovido por la sociedad **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**, para su revisión en formatos y aspectos legales de su competencia, con 51 fojas; adicional se envía por correo la resolución de aprobación para su revisión.

JC


25/11/24
V: 24 por

DIRECCIÓN REGIONAL PANAMÁ METROPOLITANA
MEMORANDO
DRPM-AL-315-2024

PARA: JHOELY CUEVAS
Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

DE: YANILSA GIPÓN
Jefa de Asesoría Legal-Panamá Metropolitana

ASUNTO: Resolución de aprobación

FECHA: 6 de diciembre de 2024

Por este medio, remitimos la resolución de aprobación del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "PH OASIS ZEN", cuyo promotor es la sociedad RIO ABAJO ESTATES, S.A. para que continúe el trámite correspondiente.

Adjunto, Estudio de Impacto Ambiental y expediente de evaluación respectivos.

YGC/ra

recibido
10/12/24
16:54 pm

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

RESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 133 -2024
De 10 de diciembre de 2024

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **PH OASIS ZEN**, cuyo promotor es la sociedad **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**

El suscrito Director Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, encargado, en uso de sus facultades legales y,

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**, registrada en (MERCANTIL) Folio No. 812692 (S), a través de su representante legal el señor **EVERARDO ESPINOSA DE LEON**, varón, de nacionalidad panameña, con documento de identidad personal 8-340-530, presentó ante el Ministerio de Ambiente para el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **PH OASIS ZEN**.

Que en virtud de lo antedicho, el 12 de agosto de 2024; la sociedad **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**, con folio No. 812692 (s), a través de su apoderado general, el señor **EVERARDO ESPINOSA DE LEON**, varón, de nacionalidad panameña, con documento de identidad personal 8-340-530, presentó ante el Ministerio de Ambiente para el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **PH OASIS ZEN**; elaborado bajo la responsabilidad de **DIGNO ESPINOSA IAR-037-98** y **JORGE CARRERA IRC-006-03** personas naturales, debidamente inscritas en el Registro de empresas que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que mediante Proveído DRPM-SEIA-126-2024 de 16 de agosto de 2024, se admitió la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, categoría 1, del proyecto denominado "PH OASIS ZEN", del promotor RIO ABAJO ESTATES, S.A. y se ordenó el inicio de la fase de evaluación y análisis de dicho estudio.

Que de acuerdo a la documentación aportada por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto consistirá en la construcción de un edificio de 15 niveles, que contará con dos niveles subterráneos (sótanos), una planta baja y doce altos, para un total de quince niveles. En el sótano inferior (-200) se acondicionarán 43 estacionamientos, un lobby, depósitos, cuarto de elevador y escalera. En el sótano superior (-100) se ubicarán 72 estacionamientos, un lobby, depósitos, cuarto de elevador y escalera. En el nivel de la planta baja (000), se acondicionarán rampas y 16 estacionamientos, área de terraza, una garita, el cuarto eléctrico, área de jardines, un gimnasio, área de terraza, piscina, patio de juegos, lobby, escalera, cuarto de elevadores, pasillos y seis apartamentos. A partir del primer alto (nivel 100) hasta el piso N 11 (nivel 1100), se acondicionarán en cada uno de estos niveles 10 apartamentos, lobby, escaleras y pasillos. En el nivel 1200 se ubicará una terraza y cuarto de máquinas. El área de los apartamentos oscilará entre los 51.21 metros cuadrados y los 60.82 metros cuadrados.

Que dicho proyecto es promovido por la sociedad RIO ABAJO ESTATES, S.A., siendo su representante legal el señor JOSUE SHEIK ARMUELLES, varón, panameño, con cédula de identidad personal No. 8-783-638 y como apoderado general el señor EVERARDO ESPINOSA DE LEON, varón, panameño, con cédula de identidad personal N° 8-340-530, según consta en poder amplio y general otorgado por la sociedad RIO ABAJO ESTATES, S.A., protocolizado mediante escritura pública N° 490 de 10 de enero de 2024.

Que el proyecto será desarrollado en un área de dos mil seiscientos cuarenta metros cuadrados (2640.00 m2), correspondiente a la finca con código de ubicación 8700, folio real N° 13552 (F), propiedad de RIO ABAJO ESTATES, S.A., de acuerdo al Certificado de Propiedad del Registro Público de Panamá.

Que el proyecto se ubica en un sector céntrico de la ciudad de Panamá, específicamente en el lateral derecho de la avenida Tercera Norte, en dirección hacia la calle Cuarta, Río Abajo, correspondiendo a la jurisdicción del corregimiento de Río Abajo, distrito de Panamá, provincia de Panamá (ver Figura N° 1). Es necesario aclarar que si bien el globo de terreno para el proyecto que comprende la finca N° 13552, por razones político-administrativas, actualmente se ubica en el corregimiento de Río Abajo, en la certificación del Registro Público aparece anotado que la misma se ubica en el corregimiento Ciudad de Panamá. En consecuencia, se ha iniciado el trámite correspondiente para subsanar dicha incongruencia. Se adjunta documento que certifica el inicio de dicho trámite.

Que la infraestructura del edificio de apartamentos ocupará aproximadamente un 85% de la totalidad de la finca N° 13552, quedando espacios que se adecuarán como jardines y patios de esparcimiento (juegos).

Las coordenadas del polígono de la finca se presentan a continuación:

PUNTO	E	N
1	664209.48	996674.50
2	664259.99	996603.99
3	664280.53	996617.59
4	664261.14	996654.31
5	664248.77	996674.12
6	664245.36	996677.41
7	664234.37	996692.34

Que dichas coordenadas fueron enviadas para su revisión a la Dirección de Información Ambiental, determinándose que las mismas se ubican en el corregimiento de Río Abajo, distrito de Panamá, provincia de Panamá. Con los datos proporcionados se generó un polígono (0 ha + 2,554.977 m2).

La Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá, emitió la Resolución del Anteproyecto N° RLA-1681/1, donde se anota que el uso de suelo y código de zona que aplica para esta área es la RM1-C2 (Residencial Multifamiliar de Alta Densidad y Comercial de Intensidad Alta o Central), zonificación esta que permite el tipo de proyecto que se pretende llevar a cabo.

Monto de inversión: El monto estimado para la ejecución del proyecto “P.H. OASIS ZEN” es de B/ 7,000,000.00 (siete millones de balboas con 00/100), que corresponde directamente a la etapa de construcción e incluye mano de obra, materiales, equipos, servicios profesionales y otros.

Que mediante nota DRPM-793-2024, con fecha 20 de septiembre de 2024, se solicitó al promotor:

- a. “...Presentar Certificación de Uso de Suelo...”

b. “...Informar el status de la solicitud del IDAAN...”

Que en fecha 24 de octubre de 2024, se presenta la respuesta a la aclaración emitida mediante nota DRPM-793-2024, en donde se presenta la:

- Certificación de Uso de Suelo N° 1299-2024 con fecha del 14 de octubre de 2024.

• Resolución de Anteproyecto N° RLA-1681/1

Que luego de la evaluación integral del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado “PH OASIS ZEN”, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional de Ambiente en Panamá Metropolitana, mediante **Informe Técnico No. 138-2024**, recomienda su aprobación, fundamentándose en que el mismo cumple los requisitos dispuestos 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, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales bajos a generarse por el desarrollo del proyecto. Siendo así, podemos considerar que dicho proyecto es ambientalmente VIABLE, siempre y cuando cumpla con todas las medidas y normas establecidas en el EsIA.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. APROBAR el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado “PH OASIS ZEN”, cuyo promotor es la sociedad **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**, con todas las medidas contempladas en el referido estudio, la documentación presentada en Fase de Evaluación y Análisis, el informe técnico respectivo y la presente resolución, las cuales se integran y forman parte de esta resolución.

ARTÍCULO 2. ADVERTIR a la sociedad **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**, que deberá incluir en todos los contratos y/o acuerdos que suscriba para su ejecución o desarrollo, el cumplimiento de la presente resolución y de la normativa ambiental vigente.

ARTÍCULO 3. ADVERTIR a la sociedad **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**, que esta resolución no constituye una excepción para el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias aplicables a la actividad correspondiente.

ARTÍCULO 4. ADVERTIR a la sociedad **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**, que, en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, tendrá que:

- El promotor deberá informar formalmente ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, el inicio de la ejecución de su proyecto.
- Colocar dentro del área del proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
- Construir una cerca perimetral temporal, la cual servirá de protección al realizar las actividades contempladas en la fase de construcción del proyecto.
- Presentar en el primer informe de implementación de las medidas de prevención y mitigación la certificación de registro público o nota emitida por ANATI, donde indique la ubicación o corregimiento correcto del proyecto, en este caso corregimiento de Río Abajo.
- Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada tres (3) meses una vez iniciados la fase de construcción y un (1) informe final; sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta resolución. Estos informes deberán ser elaborados por un consultor Ambiental debidamente habilitados ante el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).
 - Previo inicio de actividades de demolición y la fase de excavación y cimentación:
 - Tramitar el pago en concepto de indemnización ecológica, por lo que contará con 30 días hábiles, previo inicio de la construcción. Una vez realizada la eliminación de la cobertura vegetal se deberá cumplir con la adecuada recolección, almacenamiento y disposición final de estos desechos antes de la ejecución de los trabajos de movimiento de tierras.
 - Tramitar los permisos correspondientes para demolición, fase de excavación y cimentación.
- Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (MiCULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.

- h) El promotor del proyecto deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 036-03 de 17 de septiembre de 2003, publicado en la Gaceta Oficial No. 24892 de 22 de septiembre "Por el cual se establece una Política Nacional de hidrocarburos en la República de Panamá y se toman otras medidas".
- i) Cumplir con la Ley 6 de 11 de enero de 2007, que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional.
- j) Responsabilizarse del Manejo Integral de los Desechos Sólidos que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono; cumpliendo con la ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.
- k) Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2000, que reglamenta la salud, la higiene en la industria de la construcción.
- l) Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 43-2001 que Adopta el Reglamento para la Higiene y Seguridad Industrial para el Control de la Contaminación Atmosférica en ambientes de Trabajo producidas por Sustancias Químicas.
- m) AGUA. Previo inicio de las actividades deberá contar con las autorizaciones emitidas por las autoridades competentes y cumplir con especificaciones técnicas tanto para el consumo como para las descargas de aguas residuales. Cumplir con el Decreto DGNTI-COPANIT 39-2000 /Descarga de Efluentes Líquidos Directamente a Sistemas de Recolección de Aguas Residuales.
- n) Queda prohibido:
- a. Afectar cursos de agua naturales o artificiales colindantes directa o indirectamente con: Desechos comunes y/o peligrosos, Desecho líquidos peligrosos o biológicos, Aporte de sedimentos y obstrucción del libre flujo.
 - b. No deberán efectuarse excavaciones sin protección lateral cuando se encuentren ubicadas fundaciones de estructuras adyacentes a menos de cinco (5) metros de distancia.
- o) Contar con letrinas portátiles en la fase de ejecución y presentar en los informes de seguimiento ambiental evidencia de su disposición final.
- p) De requerir uso de agua deberá tramitar los permisos correspondientes.
- q) De requerirse, deberá establecer medidas de protección y drenajes temporales para proteger a los sitios colindantes durante la ejecución de los trabajos.
- r) Establecer estrategias coordinadas con las autoridades competentes a fin de definir los accesos para el traslado de material sobrante de las excavaciones o de cualquier otro material que no afecten los accesos principales.
- s) Todas las vías públicas deberán ser limpiados diariamente de la suciedad, lodo u otros residuos producto de los trabajos de movimiento de tierras.
- t) Cumplir con las medidas de mitigación establecidas para evitar el arrastre de sedimentos.
- u) Cumplir con las especificaciones técnicas para el manejo de las aguas pluviales dentro del polígono y sus colindancias, para fase de construcción y operación.
- v) Cumplir con el Decreto No. 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el Reglamento para el Control de Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales o de Habitación, así como también en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.
- w) Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en ambiente de trabajo donde se genera vibraciones.
- x) Realizar monitoreo de **ruido y calidad de aire** cada tres (3) meses durante la fase de construcción del proyecto e incluir los resultados en los informes de seguimiento ambiental correspondiente. Los puntos de monitoreo deberán ser representativos considerando el área total del proyecto.
- y) De presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasione afectaciones a la población contigua al mismo, el promotor del proyecto deberá actuar siempre mostrando su mejor disposición y buena fe en función de conciliar con las partes involucradas y resolver las preocupaciones de la comunidad. El promotor debe establecer medidas para atender cualquiera de los puntos o preocupaciones resultado de la Participación ciudadana quienes enfatizaron en los siguientes puntos:
- Tomar las medidas para el control del polvo y las aguas pluviales.
 - Trabajo a los moradores
 - Tengan cuidado si van a meter equipo pesado
 - Deben tomar medidas para no afectar el entorno como vecinos del proyecto.

- Se requiere mayor información en cuanto a la protección de las viviendas más cercanas al proyecto.
 - Que trabajen en horario diurno.
 - Que tengan un buen plan para manejar las aguas pluviales.
- z) El promotor deberá contar con las aprobaciones de las autoridades competentes y cumplir con las recomendaciones de los estudios preliminares y planos a fin de garantizar durante la construcción y operación el cumplimiento del diseño y metodología constructiva.
- aa) Cualquier error u omisión realizados en el diseño de los planos presentados, y estudios previos realizados, serán responsabilidad única y exclusiva del promotor y solidariamente de los profesionales idóneos que efectuaron los mismos.
- bb) El promotor deberá cumplir con la certificación de uso de suelo emitido por la autoridad competente y sus autorizaciones y restricciones para la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 5. ADVERTIR a la sociedad **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**, que, si decide desistir de manera definitiva del proyecto, obra o actividad, deberá comunicarlo por escrito a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, antes de la fecha en que pretende iniciar la implementación de su Plan de Recuperación Ambiental y de Abandono.

ARTÍCULO 6. ADVERTIR a la sociedad **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**, que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto denominado **PH OASIS ZEN**, de conformidad con el artículo 75 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023.

ARTÍCULO 7. ADVERTIR a la sociedad **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**, que, si infringe la presente resolución o, de otra forma, provoca riesgo o daño al ambiente, se procederá con la investigación y sanción que corresponda, conforme a lo dispuesto en el Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, sus reglamentos y normas complementarias.

ARTÍCULO 8. ADVERTIR a la sociedad **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**, que, la presente resolución empezará a regir a partir de su notificación y tendrá vigencia de dos (2) años, para el inicio de la ejecución del proyecto, contados a partir de la misma.

ARTÍCULO 9. NOTIFICAR a la sociedad **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**, el contenido de la presente resolución.

ARTÍCULO 10. ADVERTIR a la sociedad **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**, que, contra la presente resolución, podrá interponer el recurso de reconsideración dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de su notificación.

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 y demás normas concordantes y complementarias.

Dada en la ciudad de Panamá, a los diez (10) días, del mes de diciembre, del año dos mil veinticuatro (2024).

MINISTERIO DE AMBIENTE

RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA-133-2024

FECHA 10 de diciembre de 2024

Página 5 de 6

EN / JC/fr/ra

CIENCIAS BIOLÓGICAS

Jhoely S. Cuevas B.

C.T. Idoneidad N° 1442

REPÚBLICA DE PANAMÁ

GOB. EJECUTIVO NACIONAL

MINISTERIO DE AMBIENTE

EDGAR R. NATERON N.

CIENCIA TECNOLÓGICA NACIONAL

JOELY CUEVAS

MINISTERIO DE AMBIENTE

DIRECCIÓN METROPOLITANA

EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Hoy 11 de Diciembre de 2024, siendo las: 9:15 de la mañana, Notifiqué personalmente a EVERARDO ESPINOZA DE LEON de la presente Resolución

Notificado 8:24:0530c Quién Notifica C.A. Julia

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. La leyenda del letrero se escribirá en cinco (5) planos con letras formales rectas, de la siguiente manera:

Primer Plano: PROYECTO: "PH OASIS ZEN"

Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN.

Tercer Plano: PROMOTOR: RIO ABAJO ESTATES, S.A.

Cuarto Plano: ÁREA: 0 ha + 2,554.977 m²

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I,

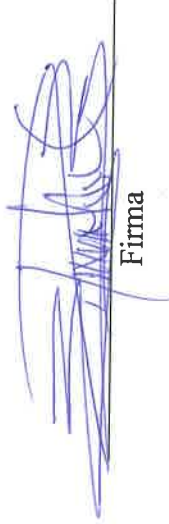
APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE

RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA- 133 -2024 DE 10 DE

diciembre DE 2024.

EVERALDO ESPINOZA

Nombre y apellidos
(en letra de molde)



Firma

8-340530

No. de Cédula de I.P.

11 DICIEMBRE 2024

Fecha

92

REPÚBLICA 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



[Handwritten signature]