

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

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

Panamá, 27 de noviembre de 2024
DRPM-985-2024

Señor

ALBERT ELIAS ISRAEL

Representante Legal

PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S. A.

E. S. D.

Estimado señor Israel:

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted de acuerdo con lo establecido en el artículo 62 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, para solicitarle información aclaratoria a la solicitud de Modificación al Estudio de Impacto Ambiental (EslA) categoría I, del proyecto denominado **PH AURORA**, del promotor **PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S. A.**, aprobado mediante la Resolución DRPM-SEIA-035-2021 de 26 de mayo de 2021, al respecto las siguientes observaciones:

1. Presentar coordenadas UTM o geográficas del área aprobada en el Estudio de Impacto Ambiental y de las modificaciones que se proponen de acuerdo a los requerimientos establecidos por la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente, debido a que se presentaron coordenadas que no corresponden al polígono aprobado y tampoco se indican las coordenadas correspondientes a la modificación propuesta.
2. Presentar mapa de ubicación en el que se proyecten las coordenadas UTM o geográficas del área aprobada en el Estudio de Impacto Ambiental y de las modificaciones que se proponen.
3. Presentar firmas notariadas de los consultores ambientales encargados de la elaboración de la modificación propuesta, debido a que las que fueron presentadas no fueron notariadas.
4. Presentar Certificación actualizada emitida por el Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados Nacionales en la que se indique que el sistema instalado tiene la capacidad de agua potable a total de la población que ocupará la edificación en la etapa de operación del proyecto y que el sistema de alcantarillado tiene es capaz de receptor los desechos líquidos que generarán dicha población en esta etapa, ya que la modificación

Nota DRPM-985-2024.

Pág. 1 - 2

EN/JC/yyg.



propuesta identificó un incremento respecto al consumo de agua potable y generación de aguas residuales.

5. Presentar planos de anteproyecto legibles de la modificación propuesta aprobado por la autoridad competente., debido a que los presentados no son legibles y no están aprobados.
6. Presentar cálculos de la densidad respecto a la densidad aprobada, la permitida y la solicitada en la presente modificación.

Por lo descrito anteriormente, queremos informarle que tendrá un plazo no mayor de quince (15) días hábiles contados a partir de la notificación de la presente solicitud de aclaración, para presentar la información correspondiente. De no presentarse la información solicitada dentro del plazo otorgado, o si la misma se presenta de la forma incompleta o no responde a lo solicitado, o se ha incorporado o suministrado información falsa y/o inexacta, plagio u omite información fundamental, se procederá a tomar la decisión correspondiente.

Agradeciendo su atención, sin más me despidó.

Atentamente,

EDGAR R. NATERÓN N.

Director Regional Panamá Metropolitana, encargado



Nota DRPM-985-2024.

Pág. 2 -2

EN/JC/ys.

Panamá, 04 de diciembre de 2024.

Ingeniero Edgar R. Naterón N.
Director Regional Encargado.
Dirección Regional de Panamá Metropolitana.
Ministerio de Ambiente.
E.S.D

Señor director.

Sirva esta nota en primer lugar para saludarlo, deseándole éxitos en sus funciones y a la vez para **notificarle por escrito** de la NOTA ACLARATORIA No. DRPM-985-2024 de 27 de NOVIEMBRE de 2024, relacionada con la Evaluación de la Solicitud de Modificación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del Proyecto PH AURORA, cuya promotora es la sociedad Premium Plaza Development, S.A. Aprobado mediante la Resolución No. DRPM-SEIA-035-2021 de 26 de mayo de 2021, el Proyecto está localizado en la Calle 73 Este, San Francisco, Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, cuya promotora es la Sociedad: Premium Plaza Development, S, A.

Igualmente autorizo al Señor Teófilo Jurado Guerra, con C.I.P 4-72-8176 para retirar la precitada NOTA.

Se suscribe,

Muy atentamente,



Albert Elias Israel.
Cédula No. E-8-163598.
Representante Legal de la Empresa
Premium Plaza Development, S.A.

ESTE AMBIETE

Por:

FECHA: 5 Dec 2024 HORA 9:36am

SECCIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN REGIONAL
PANAMA METROPOLITANA



La suscrita, Licda. Ela Marife Jaén Herrera, Notaria Pública Quinta, del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad No. 7-95-522.

CERTIFICO:

Que la (s) firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s) como suya (s) por los firmantes, por consiguiente, dicha (s) firma (s) es (son) auténtica(s)

Panamá, 04 DIC 2024

Testigo 

Testigo 
Licda. Ela Marife Jaén Herrera
Notaria Pública Quinta

REPÚBLICA DE PANAMÁ

CARNÉ DE RESIDENTE PERMANENTE

Albert Elias

Israel

NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 20-MAR-1981

LUGAR DE NACIMIENTO: VENEZUELA

NACIONALIDAD: FRANCESA

SEXO: M

EXPEDIDA: 31-AGO-2018

E

5

1

M

TIPO DE SANGRE:

EXPIRA: 31-AGO-2028

E-8-163598

TE

TRIBUNAL

ELECTORAL

LA PATRIA ES NUESTRO FORTALEZ

DIRECTOR NACIONAL DE CEEULACION

2AAA7RI0051

E-8-163598

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Teofilo
Jurado Guerra

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 28-ABR-1944
LUGAR DE NACIMIENTO: CHIRIQUÍ, DAVID
SEXO: M
TIPO DE SANGRE: A+
EXPIRA: 28-MAY-2021

4-72-817

Teofilo Jurado G

TE TRIBUNAL
ELECTORAL

DIRECTOR NACIONAL DE CENSILACION

72A66NI0003

4-72-817

Panamá, 12 de diciembre de 2024.

Ingeniero Edgar R. Naterón N.
Director Regional Encargado.
Dirección Regional de Panamá Metropolitano.
Ministerio de Ambiente.
E.S.D

Galdm.
12 DIC 24 8:41AM

Señor director.

Sirva esta nota en primer lugar para saludarlo, deseándole éxitos en sus funciones y a la vez para dar respuesta a la Nota DRPM-985-2024 de 27 de NOVIEMBRE de 2024, en relación con INFORMACIÓN ACLARATORIA en el proceso de Evaluación de la MODIFICACIÓN del Estudio de Impacto Ambiental (EIA), Categoría I, del proyecto denominado: PH AURORA, a desarrollarse en las Fincas 27854 y 32554, empresa Promotora PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A. ubicadas en la Calle 73 Este, corregimiento de SAN FRANCISCO, distrito y provincia de PANAMA.

En atención a lo solicitado en la Adenda No. 1 se han incluido las informaciones aclaratorias solicitadas con las respectivas respuestas.

Se suscribe,

Muy atentamente,

Albert Elías Israel

ALBERT ELIAS ISRAEL.
CIP: E-8-163598

Representante Legal de la Sociedad Promotora PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A.

La suscrita, Licda. Ela Marife Jaén Herrera, Notaría Pública Quinta, del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad No. 7-95-522.

CERTIFICO:

Que la (s) firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s) como suya (s) por los firmantes, por consiguiente, dicha (s) firma (s) es (son) auténtica(s).

Panamá, 11 DIC 2024
Ela Marife Jaén Herrera
Licda. Ela Marife Jaén Herrera
Notaría Pública Quinta



REPÚBLICA DE PANAMÁ

CARNÉ DE RESIDENTE PERMANENTE

Albert Elias
Israel

NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 20-MAR-1981

LUGAR DE NACIMIENTO: VENEZUELA

NACIONALIDAD: FRANCESA

SEXO: M

EXPEDIDA: 31-AGO-2018

TIPO DE SANGRE:

EXPIRA: 31-AGO-2028



E-8-163598

Albert Elias



TE TRIBUNAL
ELECTORAL

LA PATRIA ES MÁS QUE UN LUGAR

DIRECTOR NACIONAL DE CENSILACION



2AAA7RI0051



E-8-163598

*MODIFICACIÓN A Estudio de Impacto
Ambiental, CATEGORÍA I*

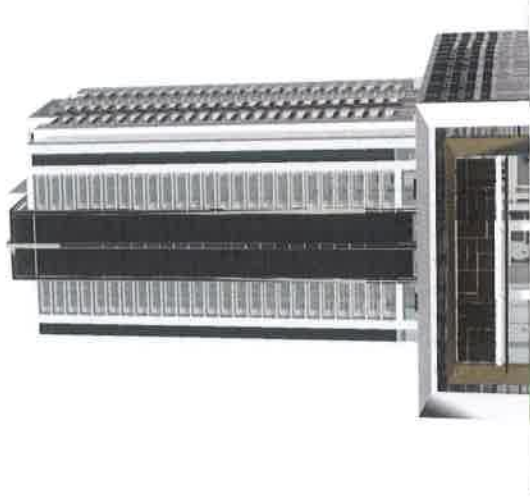
ADENDA NO.1

RESPUESTAS A NOTA ACLARATORIA.

PROYECTO: PH AURORA.

Galdm.

DEA. 16D1U'24 8:42AM



Localización: Calle 73 Este, Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

PROMOTORA: PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A.

Preparado por:

Ing. Teófilo Jurado G.

IAR: 053-1999 Teléfono móvil: 6656-9443

Correo electrónico: tjurado_1@hotmail.com

Técnico Forestal: Julio A. Díaz A.

IRC 046 -2002. Teléfono móvil: 6860-3041.

Correo electrónico: julioverde54@hotmail.com

Panamá, 12 de DICIEMBRE de 2024,

2017

RESPUESTAS A LAS AMPLIACIONES SOLICITADAS.

1. Presentar coordenadas UTM o geográficas del área aprobada en el Estudio de Impacto Ambiental y de las modificaciones que se proponen de acuerdo a los requerimientos establecidos por la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente, debido a que se presentaron coordenadas que no corresponden al polígono aprobado y tampoco se indican las coordenadas correspondientes a la modificación propuesta.

RESPUESTAS:

El polígono conformado por las fincas No. 27854 y 32554, constituye la huella del proyecto, tanto en el estudio aprobado como en la modificación, dado que esta última solamente se refiere al incremento de niveles del edificio, de 34 a 38, es decir se añaden 4 niveles de apartamentos y del aumento de apartamentos de 126 a 150

En el estudio aprobado se tenían apartamentos de nivel 600 a 2600.

En la modificación propuesta se tendrán apartamentos de nivel 600 a 3000.

En el siguiente cuadro se presentan las coordenadas del polígono del área aprobada en el Estudio de Impacto Ambiental.

Punto	Coordenadas Este.	Coordenadas Norte.
1	664205.6151	994135.8505
2	664202.5612	994150.5364
3	664146.2655	994138.8297
4	664149.3194	994124.3194
5	664199.5073	994165.2222
6	664143.2116	994153.5155

En el Anexo No.1 se presentan estas coordenadas en EXCEL, formato establecido por la Dirección de Información Ambiental.

2. Presentar mapa de ubicación en el que se proyecten las coordenadas UTM o geográficas del área aprobada en el Estudio de Impacto Ambiental y de modificaciones que se proponen.

28

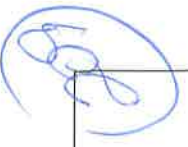
RESPUESTAS.

En **Anexo No.2** se presenta el mapa de ubicación del proyecto con las coordenadas UTM del polígono tanto en el estudio aprobado como en la Modificación Propuesta.

Adicional se presentan dos (2) planos a saber, **Anexo No.3: Plano Topográfico** de las fincas Nos. No. 27854 y 32554, en donde se presentan las coordenadas de estas dos fincas y en el **Anexo No 4: Plano ANT-01, Localización Regional**, en donde se presentan las coordenadas del Proyecto tanto del estudio aprobado como de la Modificación propuesta.

A continuación, cuadros de coordenadas de las fincas No. 32554 y 27854, respectivamente:

CUADRO DE DATOS				
PTO.	DIST.	RUMBO	NORTE	ESTE
1			994135.8505	664205.6151
	15.000	N11°44'50"W		
2			994150.5364	664202.5612
	57.500	S78°15'10"W		
3			994138.8297	664146.2655
	15.000	S11°44'50"E		
4			994124.1438	664149.3194
	57.500	N78°15'10"E		
1			994135.8505	664205.6151
AREA : 0 Has. + 0,862.50 M²				
CUADRO DE DATOS				
PTO.	DIST.	RUMBO	NORTE	ESTE
2			994150.5364	664202.5612
	15.000	N11°44'50"W		
5			994165.2222	664199.5073
	57.500	S78°15'10"W		
6			994153.5155	664143.2116
	15.000	S11°44'50"E		
3			994138.8297	664146.2655
	57.500	N78°15'10"E		
2			994150.5364	664202.5612
AREA : 0 Has. + 0,862.50 M²				

- 
3. Presentar firmas notarias de los consultores ambientales encargados de la elaboración de la modificación propuesta,

RESPUESTA.

En el **Anexo No.5**, se presentan las firmas de los consultores, debidamente notariadas.

4. Presentar Certificación actualizada emitida por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales en la que se indique que el sistema instalado tiene capacidad de agua potable a total de la población que ocupará la edificación en la etapa de operación del proyecto y que el sistema de alcantarillado es capaz de receptor los desechos líquidos que generarán dicha población en esta etapa, ya que la modificación propuesta identificó un incremento respecto al consumo de agua potable y generación de aguas residuales.

RESPUESTA.

La empresa Promotora Premium Plaza Development, Inc, a través del Ing. Marco A. Urriola Pinzón, ha solicitado la Renovación de la certificación con Nota No. 93 Cert-DNING, del 15 de diciembre 2020.

En el **Anexo No.6**, se presenta copia de la Nota del Ing, Marco A. Urriola Pinzón, con el sello del IDAAN y copia de la Nota No. 93 Cert-DNING, del 15 de diciembre 2020.

En el **Anexo No.7**, se presenta copia Gráfica de la presión de agua potable de fecha 7 de marzo de 2024.

5. Presentar planos del anteproyecto legibles de la modificación propuesta aprobado por la autoridad competente, debido a que los presentados no son legibles y no están aprobados.

RESPUESTA.

En el **Anexo No.8**, se presentan los siguientes planos del anteproyecto aprobado donde se visualizan la modificación propuesta.

1. ANT-07, Planta Arquitectónica Nivel 600 a 3000.

En este plano se observan los seis apartamentos por nivel, del nivel 600 a nivel 3000. Incluye los 4 niveles nuevos.

2. ANT-14, Sección transversal.

En este plano se observan los niveles del edificio de la Modificación propuesta. Incluye los 4 niveles nuevos.

3. ANT-15, Sección Longitudinal.

En este plano se observan los niveles del edificio de la Modificación propuesta. Incluye los 4 niveles nuevos.

6. Presentar cálculos de la densidad respecto a la densidad aprobada, la permitida y la solicitada en la presente modificación.

RESPUESTA.

En el **Anexo No.9**, se presentan los planos ANT-01, Localización Regional y el Plano ANT-06, Área Bonificación, Nivel 500, Esquema de Egresos.

En estos planos se presentan: Cuadro de Normas de Zonificación RM2, Estudio de Densidad RM2 y Cálculo de Bonificación.

En los mismos se indica:

Residencial de Alta Densidad, RM-2: Densidad Neta: 1200 hab/ha, Área mínima de lote 800 m².

Total, de apartamentos: 150, distribuidos en 144 de una recamara, 2 de dos recamaras y 4 de tres recamaras, según densidad por tipo de apartamento da un total de 235 personas requeridas.

Mediante formula se tiene que la densidad permitida son 207 personas. Ver cuadro en el plano.

Lo que requiere una bonificación, la que se estima también mediante fórmula.

Los cuadros concluyen que:

- El proyecto Requiere: 235 personas.
- La Norma permite: 207 personas.
- La bonificación produce: 28 personas.

18

ANEXOS

Anexo No.1. Cuadro de Coordenadas UTM en formato EXCEL.

Punto	Coordenadas Este.	Coordenadas Norte.
1	664205.6151	994135.8505
2	664202.5612	994150.5364
3	664146.2655	994150.5364
4	664149.3194	994124.3194
5	664199.5073	994165.2222
6	664143.2116	994153.5155

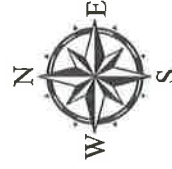
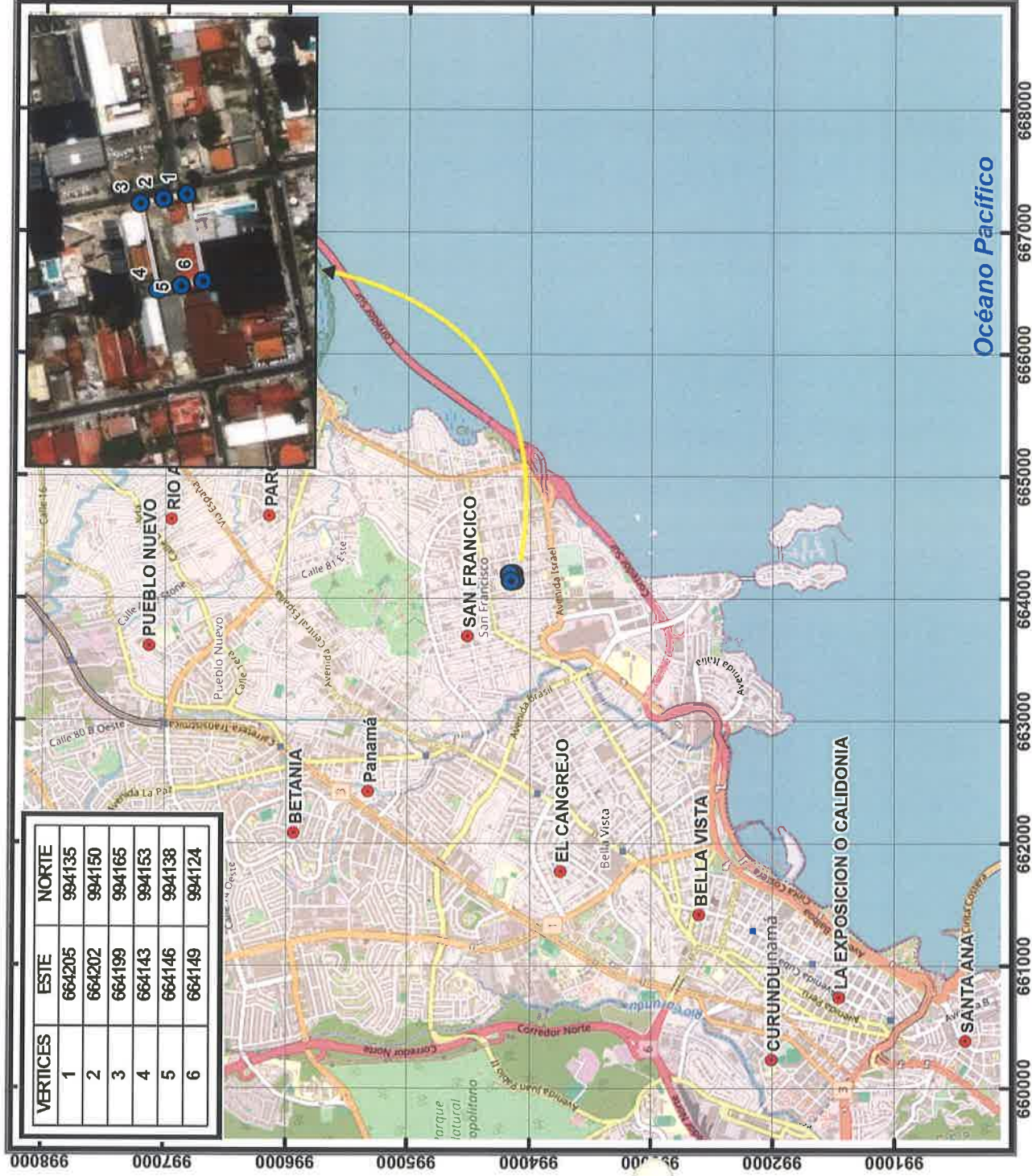
HK

En Anexo No.2. Mapa de ubicación del proyecto.

Proyecto PH AURORA

Promotor PREMIUN PLAZA DEVELOPMENT INC

Ubicación calle 73 este, urbanización San Francisco, corregimiento San Francisco, distrito de Panamá.



Escala 1:50,000



Proyección Universal Transverse Mercator
Elipsoide Clarke 1866
Datum WGS84
Zona Norte 17

Localización Regional



Leyenda

- Vertices
- Poblados
- Polígono

Anexo No.3. Plano topográfico de las fincas 27854 y 32554.

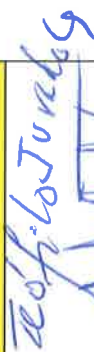
Anexo No.4 Plano del Proyecto No. ANT-01. Localización Regional.

22

Anexo No.5. Firmas de los consultores, debidamente notariadas.

22

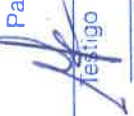
11. FIRMA DE LOS CONSULTORES RESPONSABLES INSCRITOS Y ACTUALIZADOS.

No.	Nombre Profesional	Número del Registro en Miambiente y Actualización.	Profesión/ Temas.	Firmas.
1	Teófilo Jurado G.	IAR-053-1999, Actualización: DEIA-ARC No.062.2023 de 30 de AGOSTO de 2023.	Ing. Civil y Sanitario. Responsable técnico del Documento.	
2	Julio A. Díaz A.	IRC 046-2002,	Técnico Consultor participante. Forestal.	

La suscrita, **Licda. Ela Marife Jaén Herrera**, Notaria Pública Quinta, del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad No. 7-95-522.

CERTIFICO:

Que la (s) firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s) como suya (s) por los firmantes, por consiguiente, dicha (s) firma (s) es (son) auténtica(s) **13 DIC 2024**

Panamá,  Testigo 
Licda. Ela Marife Jaén Herrera
Notaria Pública Quinta





Anexo No.6, Nota del Ing, Marco A. Urriola Pinzón, con el sello del IDAAN y
copia de la Nota No. 93 Cert-DNING, del 15 de diciembre 2020

ING. MARCO ANTONIO URRIOLA

Consultor Ambiental - Diseñador - Constructor de Sistemas Sanitarios, Agua Potable y pluvial



Panamá, 6 de diciembre de 2024

Ing. Julio Lasso Vaccaro
Director Nacional de Ingeniería
Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (I.D.A.A.N.)
E. S. D.

Estimado Ing. Lasso

Sean estas líneas portadoras de un cordial saludo y éxitos en sus funciones.

Referencia: Proyecto "P.H. AURORA" Renovación de la certificación con Nota N° 93 Cert-DNING. del 15 de diciembre 2020

Asunto: Renovación de la certificación

Estimados Señores:

Por medio de la presente yo Marco Antonio Urriola, panameño, mayor de edad con cédula de identidad personal No. 8-375-251, con número de RUC 8-375-251 Dv. 07, con domicilio en la República de Panamá Se Solicita la Renovación de la certificación con Nota N° 93 Cert-DNING. para el Proyecto "P.H. AURORA", con finca N° 27854 , propiedad de **PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A.** la misma se requiere para cumplir con las recomendaciones del IDAAN, ya que la certificación actual tiene 4 años.

Nota: la certificación anterior era de 126 apartamentos y se requiera la actualización con 150 apartamentos

También se adjunta la nota

Le agradezco

0.000



REPÚBLICA DE PANAMÁ
— GOBIERNO NACIONAL —

INSTITUTO DE
ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS
NACIONALES



Nota N° 93 Cert - DNING

15 de diciembre 2020

Ingeniero:

Marcos Urriola Pinzón

Proyecto Residencial

"P.H. AURORA"

En su Despacho

En atención a su nota, mediante la cual nos solicita que certifiquemos la capacidad de los sistemas de Acueducto y Alcantarillado Sanitario, para el proyecto residencial, **"P.H. AURORA"**, a desarrollarse sobre finca **N°27854**, propiedad de **PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A.**, localizado en la calle 73 E, corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá. El proyecto tendrá un consumo de agua potable de 260,00 GLD. El mismo consiste en la construcción de un (1) edificio de 126 apartamentos, le informamos lo siguiente:

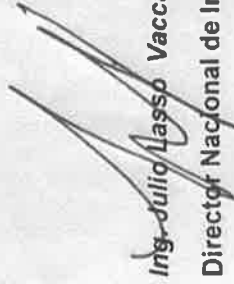
SISTEMA DE AGUA POTABLE:

Para el sistema de agua potable, contamos con red de acueductos y sistemas de agua potable. La gráfica de presión realizada por el Departamento de Optimización se ejecutó en la tubería de 8"Ø H.F., que pasa por la calle 73 Este, San Francisco. Adjuntamos la gráfica de presión en esta nota.

SISTEMA DE ALCANTARILLADO:

Para el sistema de aguas servidas, contamos con líneas de alcantarillados por parte del IDAAN en el área del proyecto. Deberá presentar al Departamento de Inspección un cálculo hidráulico sanitario, refrendado por un ingeniero, para así determinar la capacidad de estas líneas sanitarias existentes, ante la descarga del proyecto residencial.

Atentamente,


Ing. Julio Lasso Vaccaro
Director Nacional de Ingeniería



Anexo No.7. Copia Gráfica de la presión de agua potable de fecha 7 de marzo de 2024.

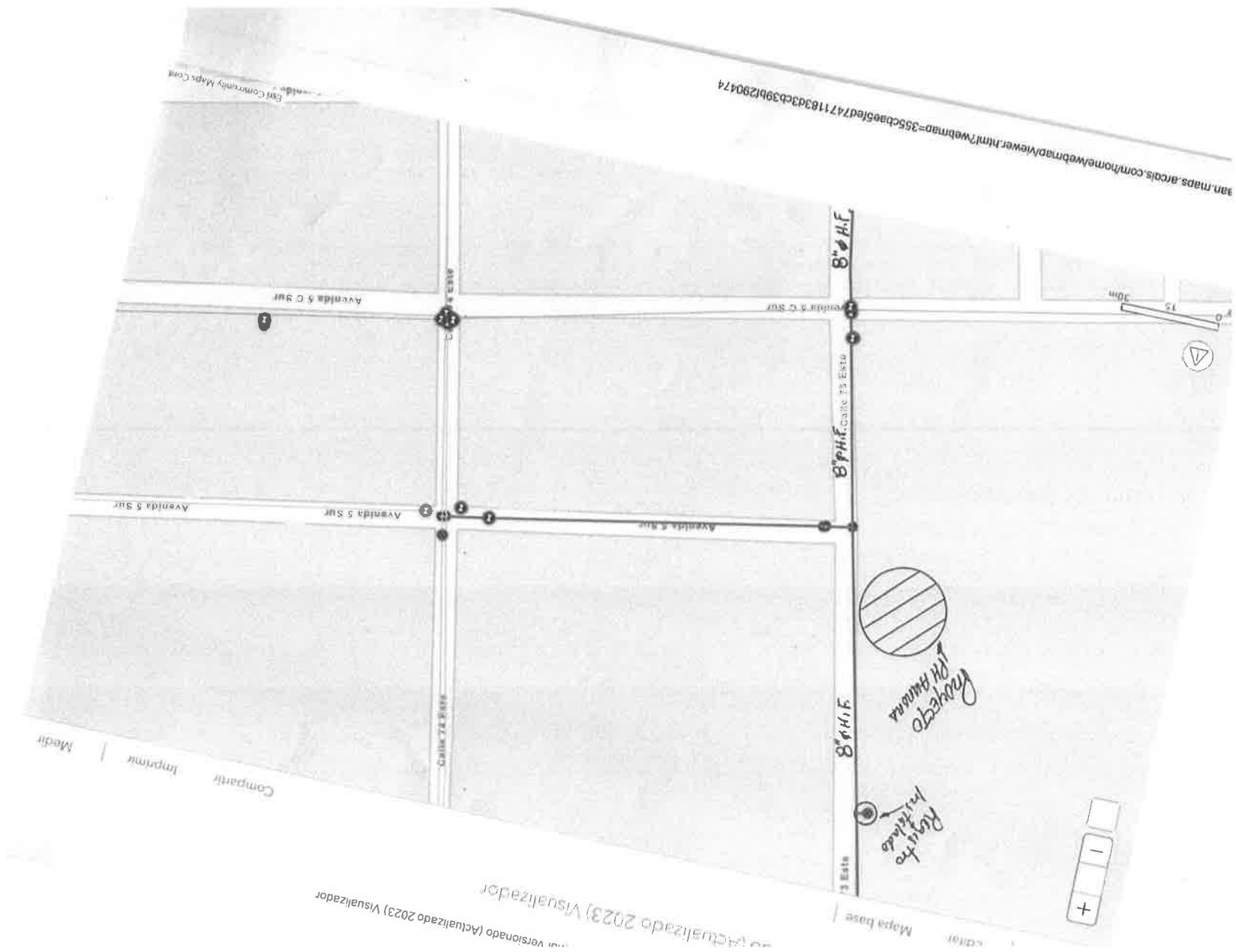
Handwritten signature or initials in a circle.



FORMA DE REGISTRO
DEPARTAMENTO DE
IDAAN
7/3/2024

PROYECTO PH AURORA 0496-DCP-24
FECHA: 5 AL 6 DE MARZO 2024

258



Anexo No.8. Copia de los Planos ANT-07, Planta Arquitectónica Nivel 600 a 3000, ANT-14, Sección transversal y ANT-15, Sección Longitudinal.

14/5

propietario del lote N.º

PROPUESTO

1. Los espacios destinados a estacionamientos deben proponerse dentro de la línea de propiedad, no permitiéndose la construcción de los mismos, con retraseo directo a la vía.

2. Proveer los diseños de accesibilidad y movilidad para el uso de personas con discapacidad, según la ley N° 42 del 27 de agosto de 1999.
3. Para la revisión y registro de anteproyectos, deberá cumplir con las normas de zonificación urbana, vigentes. Acuerdo Municipal N° 281 de 6 de diciembre de 2016 y demás normas institucionales relacionadas con la revisión y registro de Planos y Anteproyectos.
4. Esta solicitud es válida por tres (3) años. Este periodo podrá extenderse una sola vez por un año adicional mediante el recurso de reválida, en caso de haber sufrido el anteproyecto alguna modificación. En caso de una segunda solicitud de reconsideración, la misma será revisada como si fuese totalmente nueva.

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

Informe Técnico Modificación por Cambio que se Enmarca dentro del Alcance del
Proyecto, Obra o Actividad
DRPM-SEIA- MOD-No. 001-2025

I. DATOS GENERALES

Nombre del proyecto del EsIA aprobado.	PH AURORA
Promotor	PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A.
Categoría:	I
Localización del proyecto:	CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO, DISTRITO DE PANAMÁ Y PROVINCIA DE PANAMÁ.
Fecha de informe:	07 DE ENERO DE 2025
Participantes:	ITZEL GONZÁLEZ T.

II. OBJETIVOS:

Evaluar si la Modificación por cambio que se enmarca dentro del alcance del proyecto, obra o actividad del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado **PH AURORA**, cumple con los siguientes aspectos:

- Requisitos mínimos establecidos en los artículos 75 y 77 del Decreto Ejecutivo 1 de 01 de marzo de 2023 y el artículo 20 del DE 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica el DE 1 de 01 de marzo de 2023.
- Indicar si la modificación del proyecto no altera significativamente los componentes básicos del EsIA aprobado.
- Mantener el Plan de Manejo, con las 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.

III. ANTECEDENTES

Que mediante la Resolución **DRPM-SEIA-035-2021** del 26 de mayo de 2021, se aprobó el Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado **PH AURORA** promovido por la sociedad **PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A.**, inscrita en: el Registro Público Folio No. 827498.

Que el día 10 de octubre de 2024, la sociedad **PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A.**, cuyo representante legal es el señor **ALBERT ELIAS ISRAEL**, varón, de nacionalidad francesa, con carné de residente permanente No. E-8-163598, presentó ante la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la Solicitud de Evaluación de Modificación por **CAMBIO QUE SE ENMARCA DENTRO DEL ALCANCE DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD** del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado **PH AURORA**.

IV. EVALUACIÓN Y ANÁLISIS:

Que mediante la Resolución **DRPM-SEIA-035-2021** del 26 de mayo de 2021, se aprobó el Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado **PH AURORA** promovido por la sociedad **PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A.**, el cual consiste en: una torre de apartamentos consta de 21 niveles en total, de nivel 600 a 2600, servidos por cuatro ascensores con capacidad de trece (13) personas y dos (2) escaleras de

emergencia. Se propone una distribución de seis (6) apartamentos por piso. Se propone un total de ciento veintiséis (126) unidades residenciales de apartamentos de 79.97 m², 106.43 m² y 121.02 m². Distribuidos de la siguiente manera:

Nivel -200: se encuentra el tanque para agua y el cuarto para bombas

Nivel -100: nivel de estacionamientos

Planta Baja (Nivel 000): entrada y salida de residentes, área de carga y descarga, tanque de gas soterrados, depósito para basura y zona para transformador eléctrico, veinte (20) puesto para estacionamientos, cuarto eléctrico, cuatro para la planta generadora de electricidad y área de 248.70 m² para local comercial.

Niveles 100, 200, 300 y 400: estacionamientos elevados es el primero de los niveles de estacionamientos elevados.

Niveles 500 y 550: área social, piscina para adultos, piscina para niños, área techada para mesas, bar, baños para damas y caballeros, duchas, vestidores para damas y caballeros, área cerrada para juegos infantiles, teatro en casa con capacidad para dieciséis butacas, gimnasio, sala para eventos con cocineta, cuarto spa, library tools, per care, playground y caminería para mascotas.

Nivel 600 a 2600: se encuentran seis apartamentos por nivel.

Nivel 2700: Azotea se accede a este nivel las dos escaleras.

Nivel 2800: se accede a este nivel mediante una escalera, cuarto de maquinas de los ascensores, apoyando sobre este se encuentra el tanque de agua elevado.

Nivel 2900: tanque de agua, se accede a este nivel mediante una escalerilla de gato.

Nivel 3000: Tapa de tanque de agua, se accede por una escalerilla de gato

La modificación presentada al proyecto denominado **PH AURORA**, solicitada por la sociedad **PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A.**, consta de incluir tres niveles de apartamentos de seis (6) apartamentos por nivel, quedando de la siguiente manera:

- **Solicitud de Modificación:** El proyecto consiste en un edificio habitacional de ciento cincuenta (150) apartamentos; tiene dos (2) escaleras cerradas por nivel, cuatro (4) ascensores por nivel, sistema de alarma de detección de incendios y sistema húmedo contra incendios y rociadores, estructura de concreto, paredes de bloques de hormigón, paredes ligeras de plyrock, y cuenta con:
Nivel -200: tanque de agua y cuarto de bomba;
Nivel -100: cinco depósitos, estacionamientos, acceso a cuarto de bomba y cuarto eléctrico;
Nivel 000: tanque de gas de 500 galones soterrado, transformador eléctrico, tinaquera, cuarto de conserje, lobby de apartamentos, local comercial, cuarto eléctrico, cuarto de generador eléctrico y estacionamientos;
Nivel 050: condensadoras de aire acondicionado y estacionamientos;
Nivel 100 @ 400: tres depósitos y estacionamientos;
Nivel 500: área social, área de juegos para niños abierta y cerrada, terraza, salón de eventos, servicios sanitarios, saunas, terraza de piscina y piscina;
Nivel 550: salones de reuniones, espacio de coworking, cuartos de aire acondicionado;
Nivel 600 @ 3000: seis apartamentos por nivel;
Nivel 3100: sky lounge, terraza, gimnasio;
Nivel 3200: cuarto de máquinas, cuarto de bombas;
Nivel 3300: tanque de almacenamiento de agua;
Nivel 3400: Tapa de tanque de agua.

Que mediante nota **DRPM-985-2024**, con fecha **27 de noviembre de 2024**, se solicitó al promotor: Presentar coordenadas UTM o geográficas del área aprobada y de la modificación propuesta, mapa de ubicación. Presentar firmas notariadas de los consultores ambientales encargados de la elaboración de la modificación propuesta. Presentar certificación actualizada del IDAAN en la que se indique que el sistema instalado tiene la

capacidad de dotar a la población que ocupará, así como el sistema de alcantarillado que cuente con la capacidad de receptor los desechos líquidos que generará dicha población, ya que la modificación identificó un incremento respecto al consumo de agua potable y generación de desechos líquidos. Planos de anteproyecto legibles de la modificación propuesta aprobado por la autoridad competente. Presentar cálculos de densidad respecto a la densidad aprobada, la permitida y la solicitada en la presente modificación.

Que en fecha **16 de diciembre de 2024**, se presenta la respuesta a la aclaración emitida mediante nota **DRPM-985-2024**, en donde se aclara lo siguiente:

- El polígono conformado por las fincas No. 27854 y 32554, constituye la huella del proyecto, tanto en el estudio aprobado como en la modificación, dado que esta última solamente se refiere al incremento de niveles del edificio, de 34 a 38, es decir se añaden 4 niveles de apartamentos y del aumento de apartamentos de 126 a 150.
- En el *estudio aprobado* tenían apartamentos desde el nivel 600 a 2600. En la *modificación propuesta* se tendrán apartamentos de nivel 600 a 3000.
- Se presentan las *coordenadas del polígono* del área aprobada en el Estudio de Impacto Ambiental. (Anexo No.1 se presentan estas coordenadas en EXCEL, formato establecido por la Dirección de Información Ambiental).
- En *Anexo No.2* se presenta el mapa de ubicación del proyecto con las coordenadas UTM del polígono tanto en el estudio aprobado como en la Modificación Propuesta.
- Adicional se presentan dos (2) planos a saber, Anexo No.3: Plano Topográfico de las fincas Nos. No. 27854 y 32554, en donde se presentan las coordenadas de estas dos fincas y en el Anexo No.4: Plano ANT-01, Localización Regional, en donde se presentan las coordenadas del Proyecto tanto del estudio aprobado como de la Modificación propuesta.
- En el *Anexo No.5*, se presentan las firmas de los consultores, debidamente notariadas.
- La empresa Promotora Premium Plaza Development, Inc, a través del Ing. Marco A. Urriola Pinzón, ha solicitado la Renovación de la certificación (IDAAAN) con Nota No. 93 Cert-DNING, del 15 de diciembre 2020.
- En el *Anexo No.6*, se presenta copia de la Nota del Ing, Marco A. Urriola Pinzón, con el sello del IDAAAN y copia de la Nota No. 93 Cert-DNING, del 15 de diciembre 2020.
- En el *Anexo No.7*, se presenta copia Gráfica de la presión de agua potable de fecha 7 de marzo de 2024.
- En el *Anexo No.8*, se presentan los siguientes planos del anteproyecto aprobado donde se visualizan la modificación propuesta.
- En el *Anexo No.9*, se presentan los planos ANT-01, Localización Regional y el Plano ANT-06, Área Bonificación, Nivel 500, Esquema de Egresos.
- En estos planos se presentan: Cuadro de Normas de Zonificación RM2, Estudio de Densidad RM2 y Cálculo de Bonificación.
- Se presentó *Resolución de Anteproyecto* R-161-18 de 19 de mayo de 2023 emitido por el Municipio de Panamá, el cual contiene la modificación propuesta.

Después de analizados los documentos presentados por ambas sociedades podemos indicar lo siguiente:

- Que la modificación del proyecto cumple con todos los requisitos establecidos en los artículos 75 y 77 del Decreto Ejecutivo 1 de 01 de marzo de 2023 y el artículo 20 del DE 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica el DE 1 de 01 de marzo de 2023.
- Que dicha modificación no altera significativamente los componentes básicos del mismo, por lo que no se evidencian nuevos impactos ambientales y se mantienen las medidas de mitigación, prevención o compensación presentadas en el Plan de Manejo del Estudio de Impacto Ambiental aprobado.

V. FASE DE DECISIÓN:

Que la solicitud de modificación por cambio que se enmarca dentro del alcance del proyecto, obra o actividad del proyecto del Estudio de Impacto Ambiental aprobado bajo la

Resolución DRPM-SEIA-035-2021 del 26 de mayo de 2021, categoría I, del proyecto denominado PH AURORA, es procedente.

VI. RECOMENDACIONES

Este informe recomienda **APROBAR** la solicitud de la modificación por cambio que se enmarca dentro del alcance del proyecto, obra o actividad del proyecto del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado **PH AURORA**, y mantener en todas sus partes, la Resolución **DRPM-SEIA-035-2021** del 26 de mayo de 2021, de la siguiente forma:

- **Solicitud de Modificación:** El proyecto consiste en un edificio habitacional de ciento cincuenta (150) apartamentos; tiene dos (2) escaleras cerradas por nivel, cuatro (4) ascensores por nivel, sistema de alarma de detección de incendios y sistema húmedo contra incendios y rociadores, estructura de concreto, paredes de bloques de hormigón, paredes ligeras de plyrock, y cuenta con:
Nivel -200: tanque de agua y cuarto de bomba;
Nivel -100: cinco depósitos, estacionamientos, acceso a cuarto de bomba y cuarto eléctrico;
Nivel 000: tanque de gas de 500 galones soterrado, transformador eléctrico, tinaquera, cuarto de conserje, lobby de apartamentos, local comercial, cuarto eléctrico, cuarto de generador eléctrico y estacionamientos;
Nivel 050: condensadoras de aire acondicionado y estacionamientos;
Nivel 100 @ 400: tres depósitos y estacionamientos;
Nivel 500: área social, área de juegos para niños abierta y cerrada, terraza, salón de eventos, servicios sanitarios, saunas, terraza de piscina y piscina;
Nivel 550: salones de reuniones, espacio de coworking, cuartos de aire acondicionado;
Nivel 600 @ 3000: seis apartamentos por nivel;
Nivel 3100: sky lounge, terraza, gimnasio;
Nivel 3200: cuarto de máquinas, cuarto de bombas;
Nivel 3300: tanque de almacenamiento de agua;
Nivel 3400: Tapa de tanque de agua.

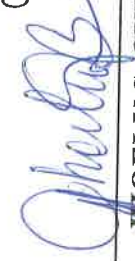
Elaborado por:

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


ITZEL GONZÁLEZ T.
Técnica Evaluadora

Revisado por:

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


JHOELY S. CUEVAS B.

Jefa de la Sección de Evaluación
Impacto Ambiental

Refrendado por:


EDGAR R. NATERON N.

Director Regional de Panamá Metropolitana, encargado.





GOBIERNO NACIONAL
★ CON PASO FIRME ★

MINISTERIO
DE AMBIENTE

242

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA

MEMORANDO
DRPM-SEIA-009-2025

PARA: YANILSA GIRON
Jefa de Asesoría Legal


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

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

ASUNTO: Resolución de Modificación

FECHA: 8 de enero de 2025

Por medio de la presente se le remite a su despacho, el expediente **IF-026-2021** del proyecto cat. I denominado “**PH AURORA**”, promovido por la sociedad **PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A.**, para su revisión en formatos y aspectos legales de su competencia; adicional se envía por correo la resolución de aprobación para su revisión.

JC


2.1.15
1.4A 100

243

Panamá, 14 de enero de 2025.

Ingeniero Edgar R. Naterón N.
Director Regional Encargado.
Dirección Regional de Panamá Metropolitano.
Ministerio de Ambiente.
E.S.D

Edgar R. Naterón N.
DEA: 16ENE'25 8:47AM

Señor director.

Sirva esta nota en primer lugar para saludarlo, deseándole éxitos en sus funciones y a la vez para enviarle adjunto la Nota No. 04-Cert.DINING de 8 de enero de 2025, del IDAAN, en relación con INFORMACIÓN ACLARATORIA en el proceso de Evaluación de la MODIFICACIÓN del Estudio de Impacto Ambiental (EslA), Categoría I, del proyecto denominado: PH AURORA, a desarrollarse en las Fincas 27854 y 32554, empresa Promotora PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A. ubicadas en la Calle 73 Este, corregimiento de SAN FRANCISCO, distrito y provincia de PANAMA.

En atención a lo solicitado en la Adenda No. 1 se han incluido las informaciones aclaratorias solicitadas con las respectivas respuestas.

Se suscribe,

Muy atentamente,

Albert Elías Israel

Albert Elías Israel
CIP: E-8-163598
Representante Legal
Promotora Premium Plaza Development



La suscrita, Licda. Ela Marife Jaén Herrera, Notaria Pública Quintana, del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad No. 7-95-522.

CERTIFICO:

Que la (s) firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s) como suya (s) por los firmantes, por consiguiente, dicha (s) firma (s) es (son) auténtica(s).

Panamá, 15 ENE 2025
Ela Marife Jaén Herrera
Testigo
Licda. Ela Marife Jaén Herrera
Notaria Pública Quintana

Nota N° 04 Cert - DNING
8 de enero de 2025

Ingeniero
Marco Urriola
CONSULTORIA URRIOLOA
E. S. D.

Estimado Ingeniero Urriola:

En atención a su nota, mediante la cual nos solicita Certificación de los Sistemas de Acueducto y Alcantarillado Sanitario, para servir al proyecto “**P.H. AURORA**” a desarrollarse sobre la finca **N° 27854**, propiedad de **PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A.**, ubicada en la calle 73 Este, corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá. El proyecto consiste en un edificio habitacional de ciento cincuenta (150) apartamentos, con dos (2) escaleras cerradas por nivel, cuatro (4) ascensores por nivel, Sistema de Alarma y Detección de Incendio, Sistema Húmedo Contra Incendio, Rociadores, estructura de concreto, paredes de hormigón, paredes ligeras de playrock. El consumo de agua potable será de 75,999.72 litros /día y la descarga sanitaria será de 64,534.31 litros/día. Le informamos lo siguiente:

SISTEMA DE AGUA POTABLE:

El **IDAAN**, cuenta con línea de distribución de 8" Ø HF, ubicada en la Calle de 73 Este, frente al lote del proyecto. Adicionalmente, la Promotora cuenta con plano de plomería del proyecto, aprobado por la Institución. Deberá solicitar a la Institución, gráfica de presión para determinar la capacidad del sistema ante la demanda del proyecto.

SISTEMA DE ALCANTARILLADO:

Basado en la inspección realizada al sitio, el **IDAAN** cuenta con sistema de alcantarillado donde se desarrollará el proyecto. Deberá presentar memorias de cálculos e información del proyecto, para evaluación de la Institución.

Atentamente,



Ing. Gonzalo Barahona
Director Nacional de Ingeniería
GB174



www.idaan.gob.pa

REPÚBLICA DE PANAMÁ

CARNE DE RESIDENTE PERMANENTE

Albert Elias
Israel

NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 20-MAR-1981

LUGAR DE NACIMIENTO: VENEZUELA

NACIONALIDAD: FRANCESA

SEXO: M

EXPEDIDA: 31-AGO-2018

TIPO DE SANGRE:

EXPIRA: 31-AGO-2028



E-8-163598



Handwritten signature

MS



DIRECCIÓN REGIONAL PANAMÁ METROPOLITANA
MEMORANDO
DRPM-AL-SEIA-010-2025

PARA: JHOELY CUEVAS

Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

DE: YANILSA GIRÓN

Jefa de Asesoría Legal-Panamá Metropolitana

J. Cuevas
23/1/25
11:00 a.m.

ASUNTO: Resolución de modificación

FECHA: 13 de enero de 2025

Por este medio, remitimos copia autenticada de la resolución de modificación del Estudio de Impacto Ambiental "PH AURORA", cuya promotora es PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A. para que continúe el trámite correspondiente.

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

YGC/ep

402

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
RESOLUCIÓN DRPM-SEIA-MOD- 004 -2025.

De 23 de enero de 2025.

Por la cual se aprueba la Solicitud de modificación de Cambio dentro del Alcance del Proyecto, Obra o Actividad del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **PH AURORA**, aprobado mediante Resolución **DRPM-SEIA-035-2021** del 26 de mayo de 2021, cuyo promotor es la sociedad **PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A.**, inscrita en el Registro Público Folio No. 827498.

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

CONSIDERANDO:

Que mediante la Resolución **DRPM-SEIA-035-2021** del 26 de mayo de 2021, se aprobó el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **PH AURORA**, el cual consiste en lo siguiente:

Una torre de apartamentos consta de 21 niveles en total, de nivel 600 a 2600, servidos por cuatro ascensores con capacidad de trece (13) personas y dos (2) escaleras de emergencia. Se propone una distribución de seis (6) apartamentos por piso. Se propone un total de ciento veintiséis (126) unidades residenciales de apartamentos de 79.97 m², 106.43 m² y 121.02 m². Distribuidos de la siguiente manera:

Nivel -200: se encuentra el tanque para agua y el cuarto para bombas

Nivel -100: nivel de estacionamientos

Planta Baja (Nivel 000): entrada y salida de residentes, área de carga y descarga, tanque de gas soterrados, depósito para basura y zona para transformador eléctrico, veinte (20) puesto para estacionamientos, cuarto eléctrico, cuatro para la planta generadora de electricidad y área de 248.70 m² para local comercial.

Niveles 100, 200, 300 y 400: estacionamientos elevados es el primero de los niveles de estacionamientos elevados.

Niveles 500 y 550: área social, piscina para adultos, piscina para niños, área techada para mesas, bar, baños para damas y caballeros, duchas, vestidores para damas y caballeros, área cerrada para juegos infantiles, teatro en casa con capacidad para dieciséis butacas, gimnasio, sala para eventos con cocineta, cuarto spa, library tools, per care, playground y caminería para mascotas.

Nivel 600 a 2600: se encuentran seis apartamentos por nivel.

Nivel 2700: Azotea se accede a este nivel las dos escaleras.

Nivel 2800: se accede a este nivel mediante una escalera, cuarto de máquinas de los ascensores, apoyando sobre este se encuentra el tanque de agua elevado.

Nivel 2900: tanque de agua, se accede a este nivel mediante una escalerilla de gato.

Nivel 3000: Tapa de tanque de agua, se accede por una escalerilla de gato

Que el día 10 de octubre de 2024 la sociedad **PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A.**, inscrita en el Registro Público Folio No. 827498, cuyo representante legal es el señor **ALBERT ELIAS ISRAEL**, varón, de nacionalidad francesa, con carné de residente permanente No. E-8-163598, presentó ante la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la Solicitud de Evaluación de Modificación de cambio que se enmarca dentro del alcance del proyecto, obra o actividad del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado **PH AURORA**.

[Firma]

Que el artículo 75 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de octubre de 2023 y el artículo 20 del Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica el artículo 77 del Decreto Ejecutivo No. 1; que a la letra dispone lo siguiente:

Artículo 75. *Se consideran modificaciones al Estudio de Impacto Ambiental, las siguientes:*

1. *Cambio de nombre del Estudio de Impacto Ambiental aprobado.*
2. *Cambio del promotor responsable de cumplir con la totalidad del Estudio de Impacto Ambiental aprobado y de la resolución administrativa correspondiente.*
3. *Cambio en la titularidad de la propiedad del Estudio de Impacto Ambiental aprobado.*
4. *Cambio que se enmarca dentro del alcance de la actividad, obra o proyecto y su área de influencia directa aprobada en el Estudio de Impacto Ambiental, y que no generen nuevos impactos.*

Artículo 20. *El artículo 77 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 2023, queda así:*

Artículo 77. *El promotor que proponga realizar modificaciones a los Estudios de Impacto Ambiental aprobados, conforme a lo establecido en el numeral 4 del artículo 75 del presente Decreto...*

Que la modificación de cambio que se enmarca dentro del alcance del proyecto, obra o actividad del Estudio de Impacto Ambiental aprobado bajo la Resolución **DRPM-SEIA-035-2021** del 26 de mayo de 2021, presentada por la sociedad **PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A.**, consta de incluir tres niveles de apartamentos de seis (6) apartamentos por nivel, quedando de la siguiente manera:

- **Solicitud de Modificación:** El proyecto consiste en un edificio habitacional de ciento cincuenta (150) apartamentos; tiene dos (2) escaleras cerradas por nivel, cuatro (4) ascensores por nivel, sistema de alarma de detección de incendios y sistema húmedo contra incendios y rociadores, estructura de concreto, paredes de bloques de hormigón, paredes ligeras de plyrock, y cuenta con:
 - Nivel -200:** tanque de agua y cuarto de bomba;
 - Nivel -100:** cinco depósitos, estacionamientos, acceso a cuarto de bomba y cuarto eléctrico;
 - Nivel 000:** tanque de gas de 500 galones soterrado, transformador eléctrico, tinaquera, cuarto de conserje, lobby de apartamentos, local comercial, cuarto eléctrico, cuarto de generador eléctrico y estacionamientos;
 - Nivel 050:** condensadoras de aire acondicionado y estacionamientos;
 - Nivel 100 @ 400:** tres depósitos y estacionamientos;
 - Nivel 500:** área social, área de juegos para niños abierta y cerrada, terraza, salón de eventos, servicios sanitarios, saunas, terraza de piscina y piscina;
 - Nivel 550:** salones de reuniones, espacio de coworking, cuartos de aire acondicionado;
 - Nivel 600 @ 3000:** seis apartamentos por nivel;
 - Nivel 3100:** sky lounge, terraza, gimnasio;
 - Nivel 3200:** cuarto de máquinas, cuarto de bombas;
 - Nivel 3300:** tanque de almacenamiento de agua;
 - Nivel 3400:** Tapa de tanque de agua.

Que mediante nota **DRPM-985-2024**, con fecha **27 de noviembre de 2024**, se solicitó al promotor: Presentar coordenadas UTM o geográficas del área aprobada y de la modificación propuesta, mapa de ubicación. Presentar firmas notariadas de los consultores ambientales encargados de la elaboración de la modificación propuesta. Presentar certificación actualizada del IDAAN en la que se indique que el sistema instalado tiene la capacidad de dotar a la población que ocupará, así como el sistema de

alcantarillado que cuente con la capacidad de receptor los desechos líquidos que generará dicha población, ya que la modificación identificó un incremento respecto al consumo de agua potable y generación de desechos líquidos. Planos de anteproyecto legibles de la modificación propuesta aprobado por la autoridad competente. Presentar cálculos de densidad respecto a la densidad aprobada, la permitida y la solicitada en la presente modificación.

Que en fecha **16 de diciembre de 2024**, se presenta la respuesta a la aclaración emitida mediante nota **DRPM-985-2024**, en donde se aclara lo siguiente:

- El polígono conformado por las fincas No. 27854 y 32554, constituye la huella del proyecto, tanto en el estudio aprobado como en la modificación, dado que esta última solamente se refiere al incremento de niveles del edificio, de 34 a 38, es decir se añaden 4 niveles de apartamentos y del aumento de apartamentos de 126 a 150.
- En el estudio aprobado se tenían apartamentos de nivel 600 a 2600. En la modificación propuesta se tendrán apartamentos de nivel 600 a 3000.
- Se presentan las *coordenadas del polígono* del área aprobada en el Estudio de Impacto Ambiental. (Anexo No.1 se presentan estas coordenadas en EXCEL, formato establecido por la Dirección de Información Ambiental).
- En *Anexo No.2* se presenta el mapa de ubicación del proyecto con las coordenadas UTM del polígono tanto en el estudio aprobado como en la Modificación Propuesta.
- Adicional se presentan dos (2) planos a saber, Anexo No.3: Plano Topográfico de las fincas Nos. No. 27854 y 32554, en donde se presentan las coordenadas de estas dos fincas y en el Anexo No.4: Plano ANT-01, Localización Regional, en donde se presentan las coordenadas del Proyecto tanto del estudio aprobado como de la Modificación propuesta.
- En el *Anexo No.5*, se presentan las firmas de los consultores, debidamente notariadas.
- La empresa Promotora Premium Plaza Development, Inc, a través del Ing. Marco A. Urriola Pinzón, ha solicitado la Renovación de la certificación (IDAAAN) con Nota No. 93 Cert-DNNG, del 15 de diciembre 2020.
- En el *Anexo No.6*, se presenta copia de la Nota del Ing, Marco A. Urriola Pinzón, con el sello del IDAAAN y copia de la Nota No. 93 Cert-DNNG, del 15 de diciembre 2020.
- En el *Anexo No.7*, se presenta copia Gráfica de la presión de agua potable de fecha 7 de marzo de 2024.
- En el *Anexo No.8*, se presentan los siguientes planos del anteproyecto aprobado donde se visualizan la modificación propuesta.
- En el *Anexo No.9*, se presentan los planos ANT-01, Localización Regional y el Plano ANT-06, Área Bonificación, Nivel 500, Esquema de Egresos.
- En estos planos se presentan: Cuadro de Normas de Zonificación RM2, Estudio de Densidad RM2 y Cálculo de Bonificación.
- Se presentó *Resolución de Anteproyecto* R-161-18 de 19 de mayo de 2023 emitido por el Municipio de Panamá, el cual contiene la modificación propuesta.

Que mediante Informe Técnico **DRPM-SEIA- MOD-No. 001-2025** de 07 de enero de 2025, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental señala, que luego de evaluar la solicitud de modificación por cambio que se enmarca dentro del alcance del proyecto, obra o actividad del Estudio de Impacto Ambiental aprobado bajo la Resolución **DRPM-SEIA-035-2021** del 26 de mayo de 2021, Categoría I, del proyecto denominado **PH AURORA**, recomienda que la solicitud de modificación por cambio que se enmarca dentro del alcance del proyecto, obra o actividad del Estudio de Impacto Ambiental, sea procedente.

Que luego de efectuar la revisión integral de la solicitud de modificación por cambio que se enmarca dentro del alcance del proyecto, obra o actividad del Estudio de Impacto Ambiental aprobado bajo la Resolución **DRPM-SEIA-035-2021** del 26 de mayo de

2021, correspondiente al proyecto denominado **PH AURORA**, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, mediante Informe Técnico que consta en el expediente administrativo correspondiente, recomienda su aprobación fundamentándose en que la mencionada solicitud de modificación al Estudio de Impacto Ambiental aprobado, cumple con los requisitos técnicos y legales, dispuestos para tales efectos por el Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023 y Decreto No. 2 de 27 de marzo de 2024, ya que no excede las normas ambientales que los regula o que no hayan sido contemplados en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado, y por sí sola la modificación propuesta no constituye una nueva obra o actividad contenida en la lista taxativa.

Que dadas las consideraciones antes expuestas, el Director Regional de Panamá Metropolitana, encargado, del Ministerio de Ambiente,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: APROBAR la solicitud de modificación por cambio que se enmarca dentro del alcance del proyecto, obra o actividad del Estudio de Impacto Ambiental aprobado, Categoría I, del proyecto denominado **PH AURORA**, efectuada por la sociedad **PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A.**, de la siguiente manera:

- **Solicitud de Modificación:** El proyecto consiste en un edificio habitacional de ciento cincuenta (150) apartamentos; tiene dos (2) escaleras cerradas por nivel, cuatro (4) ascensores por nivel, sistema de alarma de detección de incendios y sistema húmedo contra incendios y rociadores, estructura de concreto, paredes de bloques de hormigón, paredes ligeras de plyrock, y cuenta con:
Nivel -200: tanque de agua y cuarto de bomba;
Nivel -100: cinco depósitos, estacionamientos, acceso a cuarto de bomba y cuarto eléctrico;
Nivel 000: tanque de gas de 500 galones soterrado, transformador eléctrico, tinaquera, cuarto de conserje, lobby de apartamentos, local comercial, cuarto eléctrico, cuarto de generador eléctrico y estacionamientos;
Nivel 050: condensadoras de aire acondicionado y estacionamientos;
Nivel 100 @ 400: tres depósitos y estacionamientos;
Nivel 500: área social, área de juegos para niños abierta y cerrada, terraza, salón de eventos, servicios sanitarios, saunas, terraza de piscina y piscina;
Nivel 550: salones de reuniones, espacio de coworking, cuartos de aire acondicionado;
Nivel 600 @ 3000: seis apartamentos por nivel;
Nivel 3100: sky lounge, terraza, gimnasio;
Nivel 3200: cuarto de máquinas, cuarto de bombas;
Nivel 3300: tanque de almacenamiento de agua;
Nivel 3400: Tapa de tanque de agua.

ARTÍCULO 2: MANTENER en todas sus partes, el resto de la Resolución **DRPM-SEIA-035-2021** del 26 de mayo de 2021, que aprueba el proyecto denominado **PH AURORA**, promovido por la sociedad **PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A.**

ARTÍCULO 3: INFORMAR a la sociedad **PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A.**, que deberá presentar formalmente la actualización de la certificación del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAAN), referente a la dotación de agua potable y recepción de desechos líquidos con la modificación propuesta.

152

ARTÍCULO 4: NOTIFICAR de la presente resolución a la sociedad **PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A.**

ARTÍCULO 5: ADVERTIR a la sociedad **PREMIUM PLAZA DEVELOPMENT, S.A.**, que podrán interponer recurso de reconsideración contra la presente resolución, dentro de un plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de su notificación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Texto Único de la Ley 41 de 1998. Ley 8 de 25 de marzo de 2010. Decreto Ejecutivo 1 de 01 de marzo de 2023, Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica el Decreto Ejecutivo 1 de 01 de marzo de 2023, y demás normas complementarias y concordantes.

Dada en la ciudad de Panamá, a los veintitres (23) días, del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


Edgar R. Nateron N.

Director Regional de Panamá Metropolitana,
encargado.



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

Jhoely Cuevas
JHOELY CUEVAS

Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental.



**MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA**
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
Hoy 30 de enero de 2025 siendo
10:07 de la mañana, No.
personalmente a Albert Israel.
de la presente Resolución
por escrito Aladm
Notificado
Cédula E-8-163598
Quién Notifica
Cédula

Ingeniero Edgar R. Naterón N.
Director Regional Encargado.
Dirección Regional de Panamá Metropolitana.
Ministerio de Ambiente.
E.S.D

Señor director.

Sirva esta nota en primer lugar para saludarlo, deseándole éxitos en sus funciones y a la vez para **notificarme por escrito** de la resolución No. DRPM-SEIA-MOD-004-2025, modificación del Estudio de Impacto Ambiental, del Proyecto PH AURORA, cuya promotora es la sociedad Premium Plaza Development, Inc. Aprobado mediante la Resolución No. DRPM-SEIA-035-2021 de 26 de mayo de 2021, el Proyecto está localizado en la Calle 73 Este, San Francisco, Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, cuya promotora es la Sociedad: Premium Plaza Development, S, A

Igualmente autorizo al Señor Teófilo Jurado Guerra, con C.I.P 4-72-817, para retirar la precitada NOTA.

Se suscribe,

Muy atentamente,

La suscrita, Licda. **Ela Marife Jaén Herrera**,
Notaria Pública Quinta, del Circuito de Panamá, con
Cédula de Identidad No. 7-95-522.

CERTIFICO:

Que la (s) firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s)
como suya (s) por los firmantes, por consiguiente,
dicha (s) firma (s) es (son) auténtica(s).




Albert Elías Israel.
Cédula No. E-8-163598.
Representante Legal de la Empresa Promotora: Premium Plaza Development, S.A.


Licda. Ela Marife Jaén Herrera
Notaria Pública Quinta

29 ENE 2025

33

Panamá, 28 de enero de 2025.

Ingeniero Edgar R. Naterón N.
Director Regional Encargado.
Dirección Regional de Panamá Metropolitana.
Ministerio de Ambiente.
E.S.D

Señor director.

Sirva esta nota en primer lugar para saludarlo, deseándole éxitos en sus funciones y a la vez para **notificarle por escrito** de la resolución No. DRPM-SEIA-MOD-004-2025, modificación del Estudio de Impacto Ambiental, del Proyecto PH AURORA, cuya promotora es la sociedad Premium Plaza Development, Inc. Aprobado mediante la Resolución No. DRPM-SEIA-035-2021 de 26 de mayo de 2021, el Proyecto está localizado en la Calle 73 Este, San Francisco, Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, cuya promotora es la Sociedad: Premium Plaza Development, S, A

Igualmente autorizo al Señor Teófilo Jurado Guerra, con C.I.P 4-72-817, para retirar la precitada NOTA.

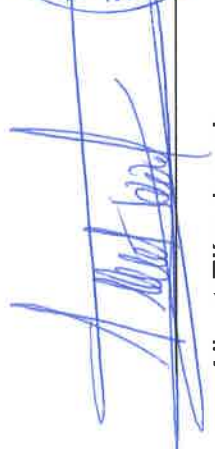
Se suscribe,

Muy atentamente,

La suscrita, **Licda. Ela Marife Jaén Herrera**,
Notaria Pública Quinta, del Circuito de Panamá, con
Cédula de Identidad No. 7-95-522.

CERTIFICO:

Que la (s) firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s)
como suya (s) por los firmantes, por consiguiente,
dicha (s) firma (s) es (son) auténtica(s).



Panamá, **29 ENE 2025**

Licda. Ela Marife Jaén Herrera
Notaria Pública Quinta

Albert Elías Israel.

Cédula No. E-8-163598.

Representante Legal de la Empresa Promotora: Premium Plaza Development, S.A.

REPÚBLICA DE PANAMÁ

CARNÉ DE RESIDENTE PERMANENTE

**Albert Elias
Israel**

NOMBRE USUAL

FECHA DE NACIMIENTO 20-MAR-1981

LUGAR DE NACIMIENTO VENEZUELA

NACIONALIDAD: FRANCESA

SEXO: M

EXPEDIDA: 31-AGO-2018

TIPO DE SANGRE:

EXPIRA 31-AGO-2028



E-8-163598



Albert Elias Israel

1574