

DIRECCION REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
FORMULARIO EIA-001

RECEPCIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO: PH Serena

PROMOTOR: Promotora R-U, S.A.

CATEGORÍA: I

FECHA DE RECEPCIÓN: DÍA 6 MES: febrero AÑO: 2025

DOCUMENTOS		SI	NO	OBSERVACIÓN
1	UN (1) ORIGINAL IMPRESO DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	✓		
2	DOS (2) COPIAS EN FORMATO DIGITAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	✓		
3.	SOLICITUD DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL NOTARIADA Y EN PAPEL SIMPLE 8 ½ X 13 o 14	✓		
4	CERTIFICADO DE REGISTRO PÚBLICO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA PROPIEDAD DE LAS FINCA (S), TERRENOS, ETC, DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO, CON UNA VIGENCIA NO MAYOR DE SEIS (6) MESES.	✓		
4.1	DOCUMENTOS QUE VALIDEN LA TENENCIA DEL PREDIO, ANUENCIAS, AUTORIZACIONES Y CONTRATOS. (EN CASO QUE EL TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LA(S) FINCA (S) SEA DISTINTO QUE EL PROMOTOR).	✓		
5	CERTIFICADO DE PAGO PAZ Y SALVO A NOMBRE DEL PROMOTOR EXPEDIDO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIGENTE.	✓		
6	RECIBO DE COBRO ORIGINAL EN CONCEPTO PAGO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, PARA LA CATEGORÍA I. (B/. 350.00). (RESOLUCIÓN No. 0333-2000 DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2000.)	✓		
7	FOTOCOPIA DE CÉDULA DE IDENTIDAD AUTENTICADA DEL PROMOTOR DEL PROYECTO. (PERSONA NATURAL O JURÍDICA).	✓		
8	CERTIFICADO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA EMPRESA PROMOTORA, EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO (EN CASO DE TRATARSE DE PERSONA JURÍDICA), CON UNA VIGENCIA NO MAYOR A TRES (3) MESES.	✓		
9	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ORDENADO, MANTIENE LA INTEGRIDAD DEL DOCUMENTO YA SEA ENGARGOLADO U ORGANIZADO EN CARPETAS DE ANILLAS AL MOMENTO DE LA ENTREGA.	✓		
10	PLANOS, FOTOGRAFÍAS IMÁGENES, ENTRE OTROS ESTÁN LEGIBLES, DOBLADOS Y CON SU RESPECTIVA NUMERACIÓN.	✓		
11	FIRMAS NOTARIADAS DE CONSULTORES AMBIENTALES INCRITOS, ACTUALIZADOS Y HABILITADOS.	✓		
12	COPIA RESOLUCIÓN DE INSCRIPCIÓN O ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO DE CONSULTORES.	✓		

Entregado por:

Nombre: Thaana De Alba

Cédula: 3-713-456

Firma: Thaana De Alba

Recibido por: (Ministerio de Ambiente)

Técnico: [Firma]

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL PANAMA METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO FA-003

CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I
Artículo 25. DECRETO EJECUTIVO No. 1 DE 1 DE MARZO DE 2023.
Modificado por el Artículo 6. DECRETO EJECUTIVO No. 2 DE 27 DE MARZO DE 2024

PROYECTO: PH SERENA

PROMOTOR: PROMOTORA R-M, S.A.

Nº DE EXPEDIENTE: DRPM-IF-022-2024

FECHA DE ENTRADA: 6 DE FEBRERO 2025

REALIZADO POR (CONSULTORES):

REVISADO POR (MINISTERIO DE AMBIENTE): FLOR RIOS

		SI	NO	OBSERVACIONES
1.0	INDICE.	✓		
2.0.	RESUMEN EJECUTIVO.	✓		
2.1.	Datos generales del promotor, que incluya: a) Nombre del Promotor, b) En caso de ser persona jurídica el nombre del representante legal c) Persona a contactar; d) Domicilio o sitio en donde se reciben notificaciones profesionales o personales, con la indicación del número de casa o de apartamento, nombre del edificio, urbanización, calle o avenida, corregimiento, distrito y provincia. e) Números de teléfonos; f) Correo electrónico; g) Página Web; h) Nombre y registro del Consultor.	✓		
2.2.	Descripción de la actividad, obra o proyecto; ubicación, propiedad (es) donde se desarrollará y monto de inversión.	✓		
2.3.	Síntesis de las características físicas, biológicas y sociales del área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	✓		
2.4.	Síntesis de los impactos ambientales y sociales más relevantes, generados por la actividad, obra o proyecto, con las medidas de mitigación, seguimiento, vigilancia y control.	✓		
3.0.	INTRODUCCIÓN.	✓		
3.1.	Importancia y alcance de la actividad, obra o proyecto que se propone realizar.	✓		

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL PANAMA METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO FA-003

4.6.	Uso de suelo o esquema de ordenamiento territorial (EOT) y plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar. De no contar con el uso de suelo o EOT. Ver artículo 9 que modifica el artículo 31.	✓		
4.7	Monto global de la inversión.	✓		
4.8.	Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con la actividad, obra o proyecto.	✓		
5.0.	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO	✓		
5.3.	Caracterización del suelo del sitio de la actividad, obra o proyecto.	✓		
5.3.1.	Caracterización del área costera marina.	✓		
5.3.2.	La descripción del uso del suelo.	✓		
5.3.4	Uso Actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto.	✓		
5.4.	Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento.	✓		
5.5.	Descripción de la Topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno.	✓		
5.5.1.	Plano topográfico del área del proyecto, obra o actividad a desarrollar y sus componentes, a una escala que permita su visualización.	✓		
5.6	Hidrología.	✓		
5.6.1.	Calidad de aguas superficiales.	✓		
5.6.2.	Estudio Hidrológico.	✓		
5.6.2.1	Caudales (máximo, mínimo y promedio anual).	✓		
5.6.2.3.	Plano del polígono del proyecto, identificando los cuerpos hídricos existentes (lagos, ríos, quebradas y ojos de agua) y establecer de acuerdo al ancho del cauce, el margen de protección conforme a la legislación correspondiente.	✓		
5.7.	Calidad de aire.	✓		

GOBIERNO NACIONAL
★ CON PASO FIRME ★
 MINISTERIO DE AMBIENTE
 MINISTERIO DE AMBIENTE
 DIRECCIÓN REGIONAL PANAMA METROPOLITANA
 SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO FA-003

7.2.	Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de participación ciudadana.	✓		
7..	Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	✓		
7.3.	Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto, de acuerdo a los parámetros establecidos en la normativa del Ministerio de Cultura.	✓		
7.4.	Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	✓		
8.0.	IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS, Y CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	✓		
8.1.	Análisis de la línea base actual (físico, biológico y socioeconómico) en comparación con las transformaciones que generara la actividad, obra o proyecto en el área de influencia, detallando las acciones que conlleva en cada una de sus fases.	✓		
8.2.	Analizar los criterios de protección ambiental, determinando los efectos, características o circunstancias que presentará o generará la actividad, obra o proyecto en cada una de sus fases, sobre el área de influencia.	✓		
8.3.	Identificación de los impactos ambientales y socioeconómicos de la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases; para lo cual debe utilizar el resultado del análisis realizado a los criterios de protección ambiental.	✓		
8.4.	Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cualitativa y cuantitativa), que incluya sin limitarse a ello: carácter, intensidad, extensión del área, duración, reversibilidad, recuperabilidad, acumulación, sinergia, entre otros. Y en base a un análisis, justificar los valores asignados a cada uno de los parámetros antes mencionados, los cuales determinaran la significancia de los impactos.	✓		
8.5.	Justificación de la categoría del Estudio de Impacto Ambiental propuesta, en función al análisis de los puntos 8.1 a 8.4.	✓		
8.6.	Identificar y valorizar los posibles riesgos al ambiente, que puede generar la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases.	✓		

GOBIERNO NACIONAL

★ CON PASO FIRME ★

MINISTERIO DE AMBIENTE

MINISTERIO DE AMBIENTE

DIRECCIÓN REGIONAL PANAMA METROPOLITANA

SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO FA-003

14.4	Copia del certificado de propiedad (es) donde se desarrollará la actividad, obra o proyecto, con una vigencia no mayor de seis (6) meses, o documento emitido por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATT) que valide la tenencia del predio.	✓	
14.4.1.	En caso de que el promotor no sea propietario de la finca presentar copia de contratos, anuencias o autorizaciones de uso de finca, copia de cédula del propietario, para el desarrollo de la actividad, obra o proyecto.	✓	

	S	NO	OBSERVACIÓN
SEGÚN TIPO DE PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD	I		
PROYECTOS HIDROELECTRICOS Certificación de conduencia remitida por la ASEP (copia autenticada).		✓	
PROYECTOS EN ÁREAS PROTEGIDAS Viabilidad por parte de Áreas protegidas (copia simple).		✓	
PROYECTOS FORESTALES Documento con el Plan de reforestación.		✓	
PROYECTOS EN ÁREA DEL CORREDOR BIOLÓGICO Análisis de compatibilidad.		✓	

INGENIERO EDGAR NATERÓN, DIRECTOR REGIONAL DEL MINISTERIO DE AMBIENTE, PANAMÁ METROPOLITANA, E. S. D.:

Por este medio, **Alejandro Antonio Roy Ortega**, varón, mayor de edad, con cédula de identidad personal 8-751-1442, actuando en nombre de la Sociedad **PROMOTORA R-M, S.A.** (en adelante Promotor), debidamente registrada al Folio 837313 (S) de la Sección Mercantil del Registro Público; concurren ante su despacho y con el debido respeto.

EXPONE:

1. Domicilio detallado donde se recibe notificaciones: San Francisco, Avenida Matilde Obarrio de Mallet, entre Calle 72 y 73, No. 104, ciudad de Panamá. Las notificaciones se recibirán a través de Rodrigo Henríquez, quien es localizable en los teléfonos de oficina: +507 270-0922, celular: 6565-1890 y por correo electrónico rodrigohenriquez@ingenieriar-m.com

2. Datos de inscripción en el Registro Público: La Sociedad **PROMOTORA R-M, S.A.**, se encuentra inscrita al Folio 837313 (S) y la representación legal la ejercerá **Alejandro Antonio Roy Ortega**.

3. Nombre y localización de la actividad, obra o proyecto objeto del estudio: El nombre del proyecto objeto del estudio es "PH SERENA"; el cual se desarrollará en la Finca con Folio Real 30170663; con código de ubicación 8712, corregimiento de Juan Díaz, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

4. La categoría del Estudio de Impacto Ambiental: Categoría I.

5. Cantidad de páginas que lo conforman: 442

6. Datos de los consultores del Estudio de Impacto Ambiental (persona natural y/o jurídica) que elaboraron el estudio: La persona jurídica que elaboró el Estudio de Impacto Ambiental es la empresa Corporación de Desarrollo Ambiental, S.A. (CODESA), debidamente inscrita en el registro de consultores ambientales del Ministerio de Ambiente con la Idoneidad No. IAR-098-99; y cuyo representante legal es el Sr. Ceferino Villamil, con domicilio en Ciudad de Panamá, Betania, Avenida 14B Norte, Casa 6E. CODESA es localizable a los teléfonos (507) 236-4723/4827, y dirección postal Apdo. 10530, Panamá, República de Panamá. Este estudio fue elaborado además con la participación de los siguientes consultores como responsables: Joana De Alba IRC-049-08, Roy Quintero IRC-009-09 y Ceferino Villamil DEIA-IRC-034-2019.

En cumplimiento de la normativa ambiental vigente hacemos entrega de la presente solicitud de evaluación, la cual acompañamos de los siguientes documentos:

- Documento impreso del Estudio de Impacto Ambiental y sus anexos.
- Dos (2) copias digitales.

Panamá, a la fecha de presentación

No. Loto, Souhail M. Halwany Cigarruiza, Notario Público Cuadrémo del Oro del
de la Provincia de Panamá, con licencia de ejercicio No. 9-122-2-23.

CERTIFICADO

Que hemos coleccionado la(s) firma(s) anterior(es) con la que suscribió la cédula
o testador del firmante (s) y al que se le ha considerado auténtica, por lo que la
consideramos auténtica.

04 FEB 2025

ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA

Representante legal

PROMOTORA R-M, S.A.



Loto, Souhail M. Halwany Cigarruiza
Notario Público Duodécimo



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: GLADYS EVELIA
JONES CASTILLO
FECHA: 2025.02.04 12:16:30 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

Ady E. Jones

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

48000/2025 (0) DE FECHA 04/02/2025

QUE LA PERSONA JURÍDICA

PROMOTORA R-M, S.A.

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 837313 (S) DESDE EL VIERNES, 27 DE JUNIO DE 2014

- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: LUIS CARLOS ESCALONA CASTILLERO

SUSCRIPTOR: JUAN FERNANDO CORRO CORREA

DIRECTOR / PRESIDENTE: ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA

DIRECTOR / SECRETARIO: LUIS FERNANDO JOVANE DENIS

DIRECTOR / TESORERO: LAURENCIO JAEN LIMNIO

AGENTE RESIDENTE: MARCIA ELENA AROSEMENA AROSEMENA

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:
LA EJERCERA EL PRESIDENTE Y EL SECRETARIO INDISTINTAMENTE.

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR NOMINAL
EL CAPITAL AUTORIZADO DE LA SOCIEDAD CONSISTIRA DE DIEZ 10 ACCIONES SIN VALOR NOMINAL. LAS
ACCIONES NO PODRAN SER EMITIDAS AL PORTADOR.

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA
- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , PROVINCIA PANAMÁ

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL MARTES, 4 DE FEBRERO DE 2025 A LAS 11:36 A. M..

**NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE
LIQUIDACIÓN 1404994400**



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: FCD8FA89-C4CA-461D-8CD0-44DD14BBE19E
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

75
11

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

**Alejandro Antonio
Roy Ortega**

NOMBRE USUAL
FECHA DE NACIMIENTO: 24-NOV-1981
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M TIPO DE SANGRE: B+
EXPEDIDA: 12-ENE-2016 EXPIRA: 12-ENE-2026

8-751-1442



Yo, Lcdo. Souhail M. Halwany Cigarruista, Notario Público Duodécimo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad No. 8-722-2125.

CERTIFICO:

Que este documento ha sido cotejado y encontrado en todo conforme con su original.

04 FEB 2025

Panamá,



Lcdo. Souhail M. Halwany Cigarruista
Notario Público Duodécimo del Circuito de Panamá



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: RITA YARISETH
TEJADA DOMINGUEZ
FECHA: 2025.02.03 16:36:19 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

R. Tejada

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 43763/2025 (0) DE FECHA 31/01/2025

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ Código de Ubicación 8712, Folio Real Nº 30170663 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ESTADO DEL FOLIO: ABIERTO
UBICADO EN PISO 000, EDIFICIO P.H. ORIGINARIO RESIDENCIAL SANTA MARIA, LOTE SM PARCELA MD-7-30, CORREGIMIENTO JUAN DÍAZ, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ
CON UNA SUPERFICIE DE 2.263.53m²
CON UN VALOR DE B/.184,020.30 (CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL VEINTE BALBOAS CON TREINTA)

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

PROMOTORA R-M, S.A.TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

QUE NO CONSTAN GRAVAMENES INSCRITOS VIGENTES A LA FECHA.

RESTRICCIONES: SUJETO AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD....INSCRITO AL ASIENTO 2, EL 03/03/2016, CON NÚMERO DE ENTRADA 76805/2016 (0)

RESTRICCIONES: SE HACE CONSTAR CON BASE A LO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 42 DE LA LEY 31 DE JUNIO DE 2010, ESTE LOTE QUEDA SUJETO A EL PAGO PENDIENTE EN EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LAS MEJORAS A CONSTRUIRSE Y A LA CORRESPONDIENTE CERTIFICACION DE DICHO MINISTERIO PARA EL LEVANTAMIENTO ES ESTA MARGINAL.

INSCRITO AL ASIENTO 3, EL 03/03/2016, CON NÚMERO DE ENTRADA 76805/2016

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA LUNES, 3 DE FEBRERO DE 2025 4:35 P. M., POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404989864



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 700C3675-6FC5-42FD-A938-F895D9312DB7
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



ALCALDÍA
DE PANAMÁ



Dirección de Obras



RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

ANTEPROYECTO N°:

RLAO-1/2

FECHA:

14/11/2024

REF N°:

CONS-27419

ANÁLISIS TÉCNICO:

ACEPTADO

EL (LA) ARQUITECTO (A):		EN REPRESENTACIÓN DE:	
IGNACIO MALLOL AZCARRAGA		ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA	
CORREO ELECTRÓNICO:	TELÉFONO:	PROPIETARIO DE LA FINCA (S) N°:	
francisco.cheng@hotmail.com	CEP-2363123	30170663	
LOTE N°:	UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA:	URBANIZACIÓN:	CORREGIMIENTO
0	The Crescent	SANTA MARIA GOLF & COUNTRY CLUB	JUAN DÍAZ

SOLICITA A ESTA DIRECCIÓN, SE LE INDIQUEN LOS REQUISITOS TÉCNICOS A CUMPLIR CON EL PRESENTE ANTEPROYECTO

ANÁLISIS		CUMPLE	REQUERIDO	PROPUESTO
1. CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN	pag # 28, 33	Cumple	RM2	EDIFICIO DE APARTAMENTOS
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)		Cumple	S=15.80m	S=15.80m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN		Cumple	C=2.50m a partir de la L.P.	C=7.50m a partir de la L.P.
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O ZONIFICACIÓN		Cumple	1000P/Ha ó 226 personas	63 personas
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO		Cumple	*Adosamiento con pared ciega acaba en Planta Baja y 4 altos *1.50m en Área de Servicio *2.50m en Área habitable	*A 0.10m de la L.P. con pared ciega en Planta baja y 2 altos *Niv. 300 al 1300: A 7.50m de la L.P.
6. RETIRO LATERAL DERECHO		Cumple	*Adosamiento con pared ciega acaba en Planta Baja y 4 altos *1.50m en Área de Servicio *2.50m en Área habitable	*A 0.10m de la L.P. con pared ciega en Planta baja y 2 altos *Niv. 300 al 1300: A 7.50m de la L.P.
7. RETIRO POSTERIOR		Cumple	*Adosamiento con pared ciega acaba en Planta Baja y 4 altos *5.00m En la Torre	*Adosado a la L.P. con pared ciega en Planta baja y 2 altos *Niv. 300 al 1300: A 5.00m de la L.P.
8. ALTURA MAXIMA		Cumple	Según densidad	Planta Baja y 13 altos
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD		Cumple	79 espacios (incluyendo 7 espacios para visitas)	83 espacios (incluye 1 espacio para personas con discapacidad)
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA		Cumple	100%	49.98%
11. AREA LIBRE MINIMA		Cumple	La que resulte por retiro	50.02%
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		
16D. DENTRO DE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN		No Aplica		
17. PLANO DE URBANIZACIONES		No Aplica		
17A. SELLO DE CONSTRUCCIÓN (MIVIOT)		No Aplica		



ALCALDÍA
DE PANAMÁ



RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

ANTEPROYECTO N°:	RLAO-1/2
FECHA:	14/11/2024
REF N°:	CONS-27419
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

1. ESTE ANÁLISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA RECONSIDERACIÓN DE ANTEPROYECTO PREVIAMENTE ACEPTADO CON FECHA 31 DE OCTUBRE DE 2024, LA RECONSIDERACIÓN CONSISTE EN LA CORRECCIÓN DE LA DESCRIPCIÓN EN LA CANTIDAD DE UNIDADES DE APARTAMENTOS, PARA UN EDIFICIO DE APARTAMENTOS DE PLANTA BAJA Y 13 ALTOS, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA: NIVEL 000: ACCESO, LOBBY, ÁREA DE TINAQUERA, ÁREA DE BICICLETAS, ADMINISTRACIÓN, DEPÓSITO, ESTACIONAMIENTOS, TANQUE DE AGUA SOTERRADO, CUARTO DE BOMBAS, CUARTO ELÉCTRICO, CUARTO DE GENERADOR; NIVEL 100: DEPÓSITOS, ESTACIONAMIENTOS; NIVEL 200: DEPÓSITOS, ESTACIONAMIENTOS, CUARTO DE CHOFERES, CUARTO DE RECOLECCIÓN; NIVEL 300: ÁREA SOCIAL CON PISCINA, JACUZZI, SALA DE BELLEZA, SALA DE MASAJE, ÁREA DE TERRAZA, ÁREA DE COCINA, GIMNASIO, ÁREA DE JUEGOS, SERVICIOS SANITARIOS; NIVEL 400 AL 900: DOCE (12) UNIDADES DE APARTAMENTOS DE CUATRO RECÁMARAS; NIVEL 1000: UN APARTAMENTO DE TRES RECÁMARAS Y PLANTA BAJA DE UN APARTAMENTO DE CINCO RECÁMARAS; NIVEL 1100: UN APARTAMENTO DE TRES RECÁMARAS Y PLANTA ALTA DE APARTAMENTO; NIVEL 1200: DOS APARTAMENTOS DE CUATRO RECÁMARAS (PARA UN TOTAL DE 17 UNIDADES DE APARTAMENTOS); 1300: ÁREA DE TERRAZA, DEN, DEPÓSITO, ÁREA DE PANELES SOLARES, CUARTO TÉCNICO.
2. PARA EL INGRESO DE PLANOS, VERIFIQUE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN PROYECTADA, COLINDANTE CON EL ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS.
3. SU PROYECTO REQUIERE DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE. PARA EL INGRESO DE PLANOS, DEBERÁ PRESENTAR LA RESOLUCIÓN QUE LO APRUEBA.
4. SU PROYECTO SERÁ EVALUADO POR LAS ENTIDADES ESTATALES DURANTE EL PROCESO DE REVISIÓN Y REGISTRO DE PLANOS.

OBSERVACIONES:

1. ESTE ANTEPROYECTO SE DESARROLLA SOBRE LA FINCA 30170663, UBICADA EN EL CORREGIMIENTO DE JUAN DIAZ, PROPIEDAD DE SANTA MARIA 30 MD-7, S.A.
2. ESTE ANTEPROYECTO CUENTA CON VISTO BUENO EMITIDO POR EL COMITÉ DE DISEÑO DE SANTA MARIA GOLF & COUNTRY CLUB.



Yo, **Licda. Delia L. Rodríguez G.**, Notario Público
Noveno, del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad
N° 8-448-211.

CERTIFICO:

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia
fotostática con su original y la he encontrado en todo
conforme.

Panamá,

30 DE ENERO 2025



Licda. Delia L. Rodríguez G.
Notario Público Noveno

Firmado por: [F] NOMBRE CARBALLEDA
DOMINGUEZ LUIS ALBERTO - ID 4-287-782
Cargo: Director de Obras y Construcciones
Fecha: 2024.11.14 15:30
Huella Digital:
0C027CEC8FF0F96DB0143800BD7F3C6CB5D
D86A4

copi
14

Mallo!

Panamá, 17 de diciembre 2024



Ingeniero
JULIO LASSO
Director de Ingeniería
Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales
Ciudad Panamá

Estimado Ingeniero:

Por este medio solicitamos nos certifique el Sistema de Acueducto y Alcantarillado para el proyecto **PH SERENA**, propiedad de **SANTA MARÍA 30 MD7 S.A.**, a proyectarse sobre las Fincas 30170663. La finca está ubicada en la calle Crescent Lane, Santa María, Corregimiento de Juan Díaz, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, con una superficie total de 2,263.53 m2.

El Proyecto consiste en un edificio habitacional de planta baja y trece altos, el cual consta de 17 apartamentos. La superficie total construida de este proyecto será de 17,673.97m².

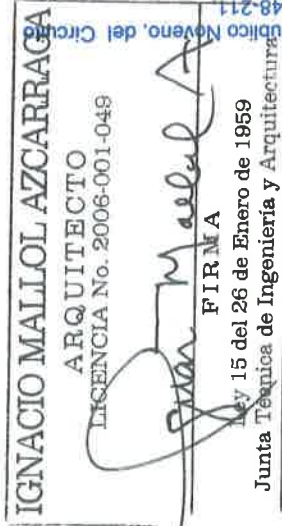
El consumo de agua potable será de aproximadamente 5000 galones por día. La descarga de aguas servidas será de 4000 galones por día, valor de demanda pico.

La persona de contacto para este proyecto será la Arq. Elda Campos, con teléfono 265-54-44.

Atentamente,

ARQ. IGNACIO MALLOL

MALLOL & MALLOL ARQUITECTOS S.A.



INSTITUTO DE ACUEDUCTOS Y ALCA
Código: IDAAN-2024-030876
Contraseña consulta web: 39B7E47E
Registrada el: 26-dic-2024 08:08:49
Registrado por: ARAUZ, YESSICA
Para consulta en línea, visite la Web:
<https://sigob.idaan.gob.pa/consulta>
Telef.:

CERTIFICO:
Que hemos cotejado la(s) firma(s) anterior(es) con la que aparece en la Cédula del Firmante(s) y a nuestro parecer son iguales por la que la consideramos auténticas.

30 ENE 2025

Panamá,

Testigo



Licda. Della L. Rodríguez G.
Notario Público Noveno

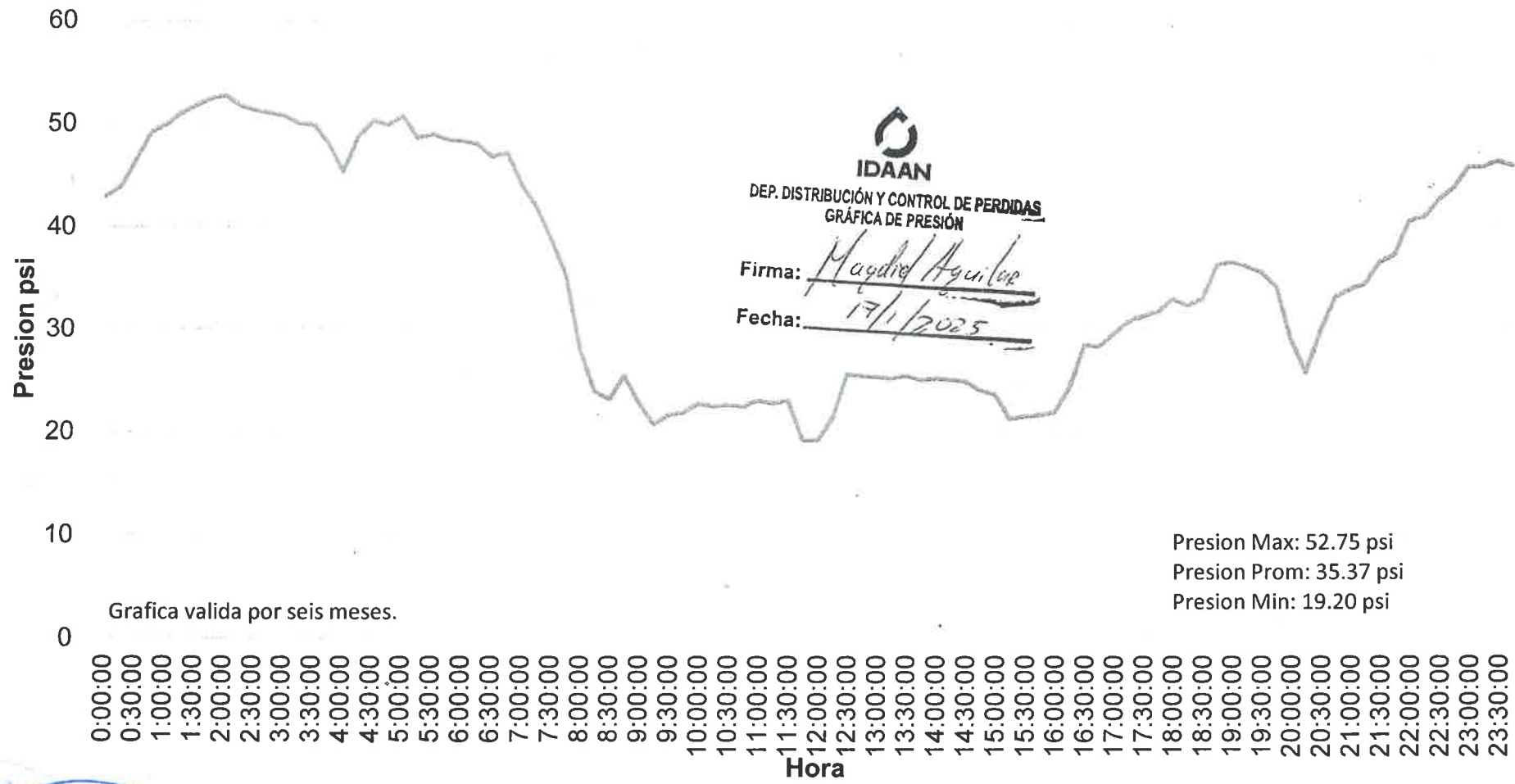
17

305G-DCP-24 Proyecto PH Serena
16-17/01/2025



DEP. DISTRIBUCIÓN Y CONTROL DE PERDIDAS
GRÁFICA DE PRESIÓN

Firma: Magdalen Aguilar
Fecha: 17/1/2025







CERTIFICACION DE USO DE SUELO No. 1330-2024

DATOS DE LA PROPIEDAD

Distrito: Panamá
Corregimiento: Juan Díaz
Ubicación: Calle The Crescent, Santa María
Folio Real: 30170663 PH Código de Ubicación: -
Superficie del Lote: -

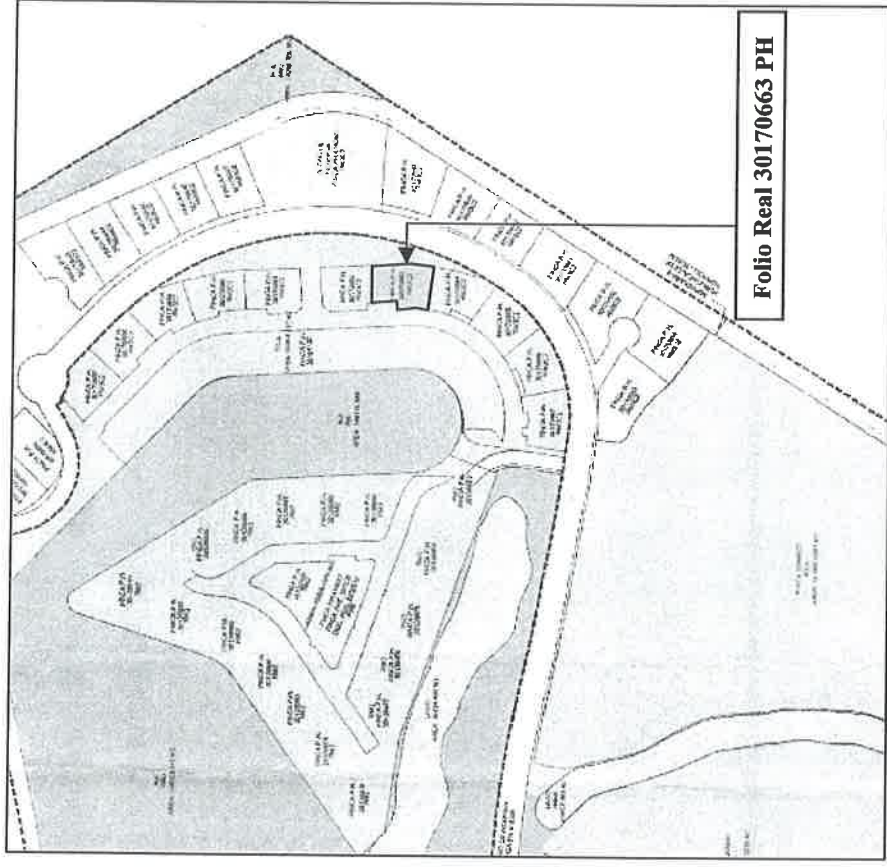
Fecha: 6 de noviembre de 2024
Elaborado por: Hernán Pérez
H. Pérez

INFORMACION DEL PROPIETARIO

Nombre del Interesado: Ignacio Mallol Azcárraga
Mosaico: -

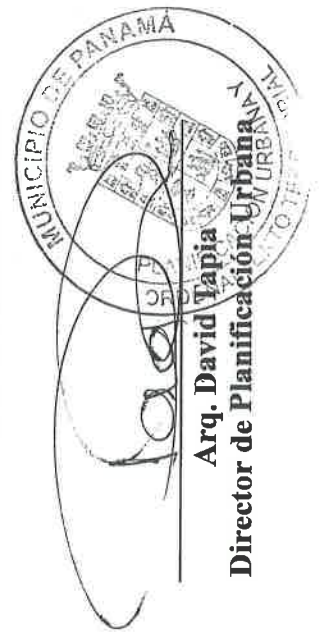
LA DIRECCION DE PLANIFICACION URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CERTIFICA
QUE EL USO DE SUELO Y CÓDIGO DE ZONA QUE APLICA PARA ESTA SOLICITUD ES:

RM3-C2 (RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD–COMERCIAL DE INTENSIDAD ALTA O CENTRAL)



BASE LEGAL:

- ✓ Resolución Ministerial No.91-2022 de 8 de febrero de 2022 | Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) SANTA MARÍA GOLF & COUNTRY CLUB | MIVIOT
- ✓ Resolución Ministerial No.169-2004 de 08 de octubre de 2004 | Normas Ciudad de Panamá
- ✓ Resolución Ministerial No.188-1993 de 13 de septiembre de 1993



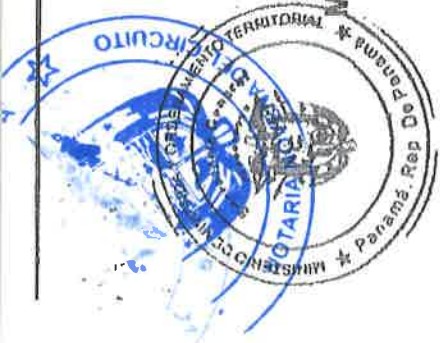


Comercial de Intensidad Alta o Central

Fundamento Legal: Resolución 188-1993 de 13 de septiembre de 1993

Usos Permitidos: Instalaciones comerciales, oficinas y de servicios en general, relacionadas con las actividades mercantiles y profesionales del centro urbano. La actividad comercial incluirá el manejo, almacenamiento y distribución de mercancías. Se permitirá, además, el uso residencial multifamiliar de alta densidad (RM2 y RM3), así como los usos complementarios a la actividad de habitar, ya sea en forma combinada o independiente (Ver anexo N°1)

Área Mínima de Lote	800.00m2
Frente Mínimo de Lote	20.00 ml
Fondo Mínimo de Lote	40.00ml
Área Libre Mínima	La que resulte al aplicar los retiros
Línea de Construcción	La establecida o 5.00ml mínimo, a partir de la línea de propiedad
Área de Ocupación Máxima	100% del área construible por retiros (en planta baja)
Retiro Lateral	Cuando colinde con residencial de alta densidad: En RM2: Ninguno en planta baja y cuatro altos con pared ciega acabada hacia el vecino. En RM3: Ninguno en planta baja y cinco altos con pared ciega acabada hacia el vecino. Cuando colinde con residencial de baja y mediana densidad: aplicar las opciones ilustradas (ver anexo N°2).
Retiros Posteriores	Cuando colinde con residencial de alta densidad: En RM2: Ninguno en planta baja y cuatro altos con pared ciega acabada hacia el vecino. En RM3: Ninguno en planta baja y cinco altos con pared ciega acabada hacia el vecino. Cuando colinde con residencial de baja y mediana densidad: aplicar las opciones ilustradas (anexo N°3). Torre: 5.00ml.
Estacionamientos	Un espacio por cada 150.00 m2, para edificios de depósitos Un espacio por cada 60.00m2 de uso comercial u oficina y un espacio por cada 150.00 m2 de depósito. Para centros comerciales urbanos: un espacio por cada 40.00m2



REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESOLUCIÓN No. 91-2022

(De 8 de Febrero de 2022)

“Por la cual se aprueba la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SANTA MARÍA GOLF & COUNTRY CLUB**, ubicado en el corregimiento de Juan Díaz, distrito y provincia de Panamá”.

**EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,**

CONSIDERANDO:

Que es competencia del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de conformidad con el artículo 2 de la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, en los ordinales:

- “11. Disponer y ejecutar los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y de vivienda aprobados por el Órgano Ejecutivo, y velar por el cumplimiento de las disposiciones legales sobre la materia.
12. Establecer las normas sobre zonificaciones, consultando a los organismos nacionales, regionales y locales pertinentes.
14. Elaborar los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y de vivienda a nivel nacional y regional con la participación de organismos y entidades competentes en la materia, así como las normas y los procedimientos técnicos respectivos.”

Que es función de esta institución por conducto de la Dirección de Ordenamiento Territorial, proponer normas reglamentarias sobre desarrollo urbano y de vivienda y aplicar las medidas necesarias para su cumplimiento;

Que el Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SANTA MARÍA GOLF & COUNTRY CLUB**, fue aprobado mediante la Resolución No.53-2007 de 18 de diciembre de 2007, modificado mediante Resolución No.51-2010 de 1 de febrero de 2010, Resolución No.648-2010 de 4 de octubre de 2010, Resolución No.15-2011 de 18 de enero de 2011, Resolución No.99-2011 de 25 de febrero de 2011, Resolución No.100-2011 de 25 de febrero de 2011, Resolución No.101-2011 de 25 de febrero de 2011, Resolución No.102-2011 de 25 de febrero de 2011, Resolución No.279-2013 de 13 de mayo de 2013, Resolución No.256-2014 de 22 de abril de 2014, Resolución No.570-2014 de 3 de octubre de 2014, Resolución No.855-2015 de 30 de diciembre de 2015, Resolución No.369-2019 de 27 de mayo de 2019, Resolución No.200-21 de 29 de marzo de 2021 y Resolución No. 245-2021 de 16 de abril de 2021;

Que formalmente fue presentada a la Dirección de Ordenamiento Territorial de este Ministerio, para su revisión y aprobación la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SANTA MARÍA GOLF & COUNTRY CLUB**, ubicado en el corregimiento de Juan Díaz, distrito y provincia de Panamá, que se desarrollará sobre el siguiente folio real:

[Handwritten signature]



FOLIO REAL	CÓDIGO DE UBICACIÓN	SUPERFICIE	PROPIETARIO
30123301 Lote Globo 1	8712	1 ha + 3057 m2 + 77 dm2	Santa María Hotel & Golf, S.A.

Que la citada modificación consiste en el cambio de uso de suelo PRU (Parque Recreativo Urbano) a RM3C2 (Residencial de Alta Densidad con Comercio de Alta Intensidad);

Que a fin de cumplir con el proceso de participación ciudadana, de conformidad a lo dispuesto en la Ley 6 de 22 de enero de 2002, la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007 y su modificación, el Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de diciembre de 2010, se procedió a realizar los avisos de convocatoria a los que había lugar, sin que dentro del término, para este fin establecido, se recibiera objeción alguna por parte de la ciudadanía;

Que revisado el expediente objeto, para la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SANTA MARÍA GOLF & COUNTRY CLUB**, se pudo verificar que cumple con todos los requisitos establecidos en la Resolución No.732-2015 de 13 de noviembre de 2015, y que contiene el Informe Técnico No.04-22 de 14 de enero de 2022, que considera viable la solicitud presentada;

Que con fundamento en lo anteriormente expuesto,

RESUELVE

PRIMERO: APROBAR la propuesta de modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SANTA MARÍA GOLF & COUNTRY CLUB**, ubicado en el corregimiento de Juan Díaz, distrito y provincia de Panamá, sobre el folio real:

FOLIO REAL	CÓDIGO DE UBICACIÓN	SUPERFICIE	PROPIETARIO
30123301 Lote Globo 1	8712	1 ha + 3057 m2 + 77 dm2	Santa María Hotel & Golf, S.A.

SEGUNDO: APROBAR la propuesta de modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SANTA MARÍA GOLF & COUNTRY CLUB** que consiste en el cambio de uso de suelo PRU (Parque Recreativo Urbano) a RM3C2 (Residencial de Alta Densidad con Comercio de Alta Intensidad), donde se aprueban los siguientes códigos de zona o usos de suelo:

USO DE SUELO	FUNDAMENTO LEGAL
RM3 – Residencial de Alta Densidad	- Resolución No.169-2004 de 8 de octubre de 2004.
C2- Comercio de Alta Intensidad	- Resolución No.188-1993 de 13 de septiembre de 1993.

[Handwritten signature]



Resolución No. 91-2022
de Feb. del 2022

Parágrafo:

- Se mantienen los usos de suelo o códigos de zona aprobados mediante la Resolución No.53-2007 de 18 de diciembre de 2007, exceptuando el cambio propuesto.
- Se mantiene el plan vial.
- Todo cambio a lo aprobado en esta Resolución, requerirá de la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando este sujeto a los lineamientos de la Resolución No.732-2015 de 13 de noviembre de 2015.
- El aumento y reducción de macrolotes no requieren de la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando mantengan los usos de suelo o códigos de zona en los macrolotes.

TERCERO: El documento y los planos de la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SANTA MARIA GOLF & COUNTRY CLUB**, cuya propuesta ha sido aprobada en el artículo primero de este instrumento legal, servirán de consulta y referencia, en la ejecución del proyecto y formarán parte de esta Resolución.

CUARTO: Enviar copia de esta Resolución a la Dirección Nacional de Ventanilla Única de este ministerio, al Municipio correspondiente y a la Dirección de Estudios y Diseños del Ministerio de Obras Públicas.

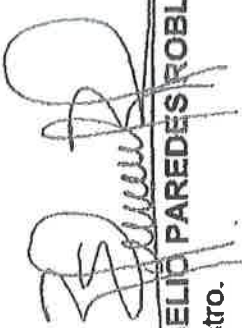
QUINTO: Esta Resolución se encuentra sujeta a la veracidad de los documentos aportados por el profesional idóneo y responsable del proyecto.

SEXTO: Esta Resolución no otorga permiso para movimiento de tierra, de construcción, ni de segregación de macrolotes, sobre el Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SANTA MARIA GOLF & COUNTRY CLUB**.

SÉPTIMO: Contra esta Resolución cabe el Recurso de Reconsideración ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, dentro de un período de cinco (5) días hábiles contado a partir de su notificación.

FUNDAMENTO LEGAL: Ley 6 de 22 de enero de 2002; Ley 6 de 1 de febrero de 2006; Ley 61 de 23 de octubre de 2009; Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007; Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de diciembre de 2010; Decreto Ejecutivo No.150 de 16 de junio de 2020; Resolución No.188-1993 de 13 de septiembre de 1993; Resolución No.169-2004 de 8 de octubre de 2004; Resolución No.732-2015 de 13 de noviembre de 2015;

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE,


ROGELIO PAREDES ROBLES
Ministro.


ARQ. JOSÉ A. BATISTA G.
Viceministro de Ordenamiento Territorial.



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL
MINISTERIO DE VIVIENDA Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
10/2/2022



Certificado de Paz y Salvo

N° 251094

Fecha de Emisión:	05	02	2025	Fecha de Validez:	07	03	2025
	(día / mes / año)				(día / mes / año)		

La Dirección de Administración y Finanzas, certifica que la Empresa:

PROMOTORA R-M, S.A.

Representante Legal:

ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA

Inscrita

2625728-1-837313

Se encuentra PAZ y SALVO, con el Ministerio del Ambiente, a la
fecha de expedición de esta certificación.

Certificación, válida por 30 días


Jefe de la Sección de Tesorería.



INFORMACION GENERAL

Hemos Recibido De	PROMOTORA R-M, S.A. / 2625728-1-837313	Fecha del Recibo	2025-2-5
Administración Regional	Dirección Regional MIAMBIENTE Panamá Metro	Guía / P. Aprov.	
Agencia / Parque	Ventanilla Tesorería	Tipo de Cliente	CONTADO
Efectivo / Cheque	TRANSFERENCIA	No. de Cheque / Trx	97871622
			B/. 350.00

La Suma De TRESCIENTOS CINCUENTA BALBOAS CON 00/100 B/. 350.00

DETALLE DE LAS ACTIVIDADES

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		1.3.2.1	Evaluaciones de Estudios Ambientales, Categoría I	B/. 350.00	B/. 350.00
Monto Total				B/. 350.00	

OBSERVACIONES

EVALUACION DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I MONTO 350.00

Día	Mes	Año	Hora
5	2	2025	10:58:21 AM

Firma

Nombre del Cajero JULIO GONZALEZ



IMP 1

28

VERIFICACIÓN DE REGISTRO PARA CONSULTORES – PERSONA JURÍDICA

Consultor Jurídico (Nombre)	Registro de Inscripción	Ultimo Registro de Actualización	ESTADO DE REGISTRO		
			Actualizado	No Actualizado	Inhabilitado
CORPORACIÓN DE DESARROLLO AMBIENTAL, S.A.	IAR-098-99		✓		
Consultores principales responsables del EsIA					
JHOANA DE ALBA	IRC-049-08		✓		
ROY QUINTERO	IRC-009-09		✓		
CEFERINO VILLAMIL	DEIA-IRC- 034-2019		✓		
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADO:					
“PH SERENA”			Categoría: I		
PROMOTOR					
PROMOTORA R-M, S.A.					
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA PROMOTORA					
ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA			8-751-1442		
Observaciones:					

Consultores Ambientales Inscritos durante su última actualización en la Empresa Consultora.

Consultores	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización

Departamento de Gestión de Impacto Ambiental
Gestor de Impacto Ambiental (Responsable de la Verificación)

Nombre	LORENZO ALDOBAN
Firma	
Fecha de Verificación	06/02/2025

