

FORMATO EIA-FA-002
PORTADA PARA LOS EXPEDIENTES DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Nº de Expediente	DRPM-IF-145-2024	
Nombre del Proyecto	PH OASIS ZEN	
Sector	INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION	
Nombre del Promotor	RIO ABAJO ESTATES, S.A.	
Representante Legal	EVERARDO ESPINOSA DE LEON	
Nombre de los Consultores y número de Registro	DIGNO ESPINOSA IAR-037-98 JORGE CARRERA IRC-006-03	
Localización (Provincia/Comarca, Distrito y Corregimiento, Lugar Poblado)	PROVINCIA DE PANAMÁ, DISTRITO DE PANAMÁ, CORREGIMIENTO DE RIO ABAJO	
Fecha de Recepción del EsIA	15 DE AGOSTO DE 2024	
Etapa de Admisión	Admitido/ Fecha	No Admitido/ Fecha
	16 DE AGOSTO DE 2024	
Nombre del Técnico Evaluador que lleva el proceso de Admisión:	FLOR RIOS	
Nombre del Técnico Evaluador asignado para las Fases de Evaluación y Análisis, y Decisión del EsIA:	FLOR RIOS	



VER. 12AGO'24 11:51AM
2
Galdm-
DEA. 12AGO'24 11:51AM

Panamá, 1 de agosto de 2024

Ingeniero

EDGAR NATERÓN

Director Regional Ministerio de Ambiente
REGIONAL METROPOLITANA

E. S. D.

Respetado Ingeniero Naterón:

Quien suscribe, **EVERARDO ESPINOSA DE LEÓN** varón, panameño mayor de edad, empresario, con cédula de identidad personal N° 8-340-530, residente en la ciudad de Panamá, calle 50, edificio Panamá Business Hub, piso 17, oficina 17 D, corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá, teléfono celular N° 6615-4479, en calidad de apoderado por parte de la sociedad **RÍO ABAJO ESTATES, S.A.**, promotora del proyecto denominado **"P.H. OASIS ZEN"**, estoy adjuntándole los documentos correspondientes al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, respectivo, a fin de que sea evaluado por vuestra Institución el proyecto citado. Dicho proyecto lo pretendemos llevar a cabo en un sector de la ciudad de Panamá, lateral derecho de la avenida Tercera Norte, Río Abajo, dirección hacia la calle Cuarta, Río Abajo, correspondiente a la jurisdicción del corregimiento de Río Abajo, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

El documento en cuestión consta de un índice de tres páginas y un contenido de ~~21~~3 páginas debidamente foliadas, distribuidas en 14 secciones.

Para la confección del documento contraté los servicios de los Ingenieros Digno M. Espinosa, IAR-037-98 y Jorge L. Carreira A., IRC-006-03, ambos debidamente inscritos en el Registro de Consultores del Ministerio de Ambiente.

Fundamento de Derecho: Ley 41 de 1 de julio de 1998.

Decreto Ejecutivo N° 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo N° 2 de 27 de marzo de 2024.

Documentos adjuntos:

- Copias de cédulas notariadas
- Certificación de la finca expedida por el Registro Público
- Certificación de la sociedad emitida por el Registro Público.
- Recibo de pago del Estudio de Impacto Ambiental
- Paz y salvo del Ministerio de Ambiente
- Encuestas

EVERARDO ESPINOSA DE LEÓN
Apoderado Legal



REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Josue
Sheik Armuelles

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 11-ENE-1985
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M
EXPEDIDA: 07-OCT-2022

TIPO DE SANGRE: O-
EXPIRA: 07-OCT-2037

8-783-638



El Suscrito, ~~JORGE E. GANTES S.~~ Notario
Público Primero del Circuito de Panamá, con
cédula N° 8-509-985.
CERTIFICO: Que este documento es copia
autenticada de su original.
18 JUL 2024
Panamá

Testigos

Licdo. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero

④

4

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Everardo
Espinosa De Leon

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 14-ENE-1979
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M DONANTE TIPO DE SANGRE: O+
EXPEDIDA: 14-AGO-2021 EXPIRA: 14-AGO-2036

8-340-530



El Suscrito, JORGE E. GANTES S. Notario Público Primero del Circuito de Panamá, con cédula N° 8-509-985.

CERTIFICO: Que este documento es copia autenticada de su original.

Panamá 18 JUL 2024

Testigos

Ldo. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero

④



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: GERTRUDIS
BETHANCOURT GUZMAN
FECHA: 2024.08.05 08:54:05 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

Gertrudis de Hano

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

312410/2024 (0) DE FECHA 04/08/2024

QUE LA PERSONA JURÍDICA

RIO ABAJO ESTATES, S.A.

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 812692 (S) DESDE EL JUEVES, 29 DE AGOSTO DE 2013

- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: AMPARO AMEGLIO CORDERO

SUSCRIPTOR: JESUS MORENO

DIRECTOR / SECRETARIO: DANIEL ALTSHOUL

DIRECTOR / PRESIDENTE: JOSUE SHEIK ARMUELLES

DIRECTOR / TESORERO: REINELLY REYES

AGENTE RESIDENTE: JOSUE SHEIK ARMUELLES

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD SERA EL PRESIDENTE

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 DÓLARES AMERICANOS

EL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD SERA DE 10,000.00 DOLARES AMERICANOS DIVIDIDO EN 100 ACCIONES COMUNES, NOMINATIVAS, CON UN VALOR NOMINAL DE 100.00 DOLARES CADA UNA

- 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 LUNES, 5 DE AGOSTO DE 2024A LAS 8:32 A. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404734162



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: D89454D9-8849-4B1B-9306-FCCA52BFC783
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: RAFAEL ALEXIS DE GRACIA MORALES
FECHA: 2024.08.06 13:59:11 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 312409/2024 (0) DE FECHA 04/08/2024.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8700, FOLIO REAL Nº 13552 (F) UBICADO EN CORREGIMIENTO CIUDAD DE PANAMÁ, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ, OBSERVACIONES FINCA INSCRITA A TOMO 374 FOLIO 324 CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 2640 m² Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 2640 m² EL VALOR DE TRASPASO ES B/.25,000.00 (VEINTICINCO MIL BALBOAS) ADQUIRIDA EL 12 DE JULIO DE 2024.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS: NORTE: FAJA DE TERRENO DESTINADA PARA CALLE SUR: LOTE 14 DE LA COLINA ESTE: LOTE 24 OESTE : LOTE 26 MIDE 30 MTS DE FRENTE POR 88 MTS DE FONDO

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

RIO ABAJO ESTATES, S.A. TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

RIO ABAJO ESTATES, S.A. (RUC 2454264-1-812692) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

DECLARACIÓN DE MEJORAS: VALOR DE LAS MEJORAS CUATRO MIL BALBOAS (B/.4,000.00). DESCRIPCIÓN: MEJORA : ERNESTO MENDEZ DECLARA QUE HA CONSTRUIDO UNA CASA DE MADERA DE UN PISO SOBRE COLUMNAS DE CONCRETO, PISO DE MADERA Y TECHO DE HIERRO ESCRITURA Nº. 808 DEL 27 DE ABRIL DE 1948 NOT 1 CTO PANAMA TOMO 37 ASIENTO 5293 DEL DIARIO INSCRITO AL ASIENTO NÚMERO 1 INSCRITO AL ASIENTO 1, EL 25/01/2018, EN LA ENTRADA 32458/2018 (0) NO CONSTA GRAVAMENES INSCRITOS A LA FECHA .

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA MARTES, 6 DE AGOSTO DE 2024 1:55 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 1404734160



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 1F8A6ED4-83B4-4FEE-B6DB-777AF514D024
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



Ministerio de Ambiente

R.U.C.: 8-NT-2-5498 D.V.: 75

Dirección de Administración y Finanzas
Recibo de Cobro

No.

2019604

Información General

Hemos Recibido De	RIO ABAJO STATES, S.A. / 2454264-1-812692 DV-64	Fecha del Recibo	2024-8-5
Administración Regional	Dirección Regional MIAMBIENTE Panamá Metro	Guía / P. Aprov.	
Agencia / Parque	Ventanilla Tesorería	Tipo de Cliente	Contado
Efectivo / Cheque		No. de Cheque	
	Slip de deposito No.		B/. 353.00
La Suma De	TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES BALBOAS CON 00/100		B/. 353.00

Detalle de las Actividades

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		1.3.2.1	Evaluaciones de Estudios Ambientales, Categoría	B/. 350.00	B/. 350.00
1		3.5	Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00
Monto Total					B/. 353.00

Observaciones

CANCELA MEDIANTE REFERENCIA DE SLEP#380405049, EN CONCEPTO DE PAGO POR EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, CATEGORÍA 1, MAS PAZ Y SALVO DEMONIDADO "OASIS ZEN"

Día	Mes	Año	Hora
05	08	2024	02:51:19 PM

Firma

Nombre del Cajero Ilicena Hernández



IMP 1





República de Panamá
Ministerio de Ambiente
Dirección de Administración y Finanzas

Certificado de Paz y Salvo
N° 242094

Fecha de Emisión:

06	08	2024
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

05	09	2024
----	----	------

(día / mes / año)

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

RIO ABAJO STATES, S.A.

Representante Legal:

EVERARDO ESPINOSA DE LEON

Inscrita

Tomo	Folio	Asiento	Rollo
2454264	1	812692	DV-64
Ficha	Imagen	Documento	Finca

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

Certificación, válida por 30 días

Firmado

Director Regional





REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Lieda. Norma Marlenis Velasco C.

NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA

TELS.: 223-9423
223-4258

CAMPO ALEGRE EDIFICIO ANGELIKI, LOCAL 1A, PLANTA BAJA
APDO. POSTAL 0832-00402, REPÚBLICA DE PANAMÁ

Fax: 223-9429

COPIA

ESCRITURA N° 490 DE 10 DE enero DE 20 24

POR LA CUAL:

HORARIO:
Lunes a Viernes:
8:00 am a 5:00 pm

Sábados:
9:00 am a 12:00 pm

Por la cual, la Sociedad Anónima denominada **RIO ABAJO**
ESTATES, S.A. Otorga Poder General a favor de EVERARDO
ESPINOSA DE LEON.

JOSUE SHEIK ARMUELLES
8-783-638



REPÚBLICA DE PANAMÁ

PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

10

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CUATROCIENTOS NOVENTA (490)-----

Por la cual, la Sociedad Anónima denominada **RIO ABAJO ESTATES, S.A** , Otorga Poder General a favor de **EVERARDO ESPINOSA DE LEON**-----

-----Panamá, 10 de enero de 2024-----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los diez (10) días del mes de enero de dos mil veinticuatro (2024), ante mí, **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ochodocientos cincuenta-trescientos treinta y ocho (8-250-338), compareció personalmente, **JOSUE SHEIK ARMUELLES**, varón, panameño, mayor de edad, abogado, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal Número ocho-setecientos ochenta y tres- seiscientos treinta y ocho (8-783-638), quien actúa en nombre y representación de la Sociedad Anónima **RIO ABAJO ESTATES, S.A** , sociedad anónima debidamente inscrita al folio real número ocho uno dos seis nueve dos (812692), de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, debidamente facultado para este acto mediante Acta de Reunión Extraordinaria de Accionistas que se inserta más adelante, a quien en lo sucesivo denominaremos **EL PODERDANTE**, expone lo siguiente:-----

Por medio del presente documento otorgamos un **PODER GENEREAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** a favor del señor **EVERARDO ESPINOSA DE LEON** varón, panameño, mayor de edad, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-trescientos cuarenta- quinientos treinta (8-340-530), a quien denominaremos **EL APODERADO**, para actuar de forma **INDIVIDUAL e INDISTINTAMENTE**, con las siguientes facultades:-----

PRIMERO: Administrar todos los bienes pertenecientes a la Sociedad, ya sean estos muebles, inmuebles o semovientes y celebrar con relación a ellos toda clase de contratos relativos a su administración; facultándolo de modo expreso para venderlos, cederlos o enajenarlos en cualquier forma, imponerles toda clase de gravámenes, permutarlos o pignorarlos, firmando toda clase de documentos y/o Escrituras Públicas que tales actos requieran. **SEGUNDO:** Representar a la



Sociedad ante cualesquiera corporaciones, autoridades, tribunales, empleados y/o funcionarios del orden administrativo o del judicial, en toda clase de demandas, gestiones, diligencias, solicitudes etcétera, en las que la Sociedad deba intervenir como demandante o demandada o como tercerista, con las más amplias facultades para transigir, sustituir, renunciar, recibir, revocar y/o reasumir. **TERCERO:** Abrir, cerrar y manejar cuentas de toda índole, en cualquier lugar, en bancos, instituciones financieras o compañías de corretaje de bolsa. Girar, aceptar, avalar, endosar o descontar, pagarés, giros o letras de cambio, garantías, certificados, acuerdos o cualquier otro documento negociable extendido a favor de la Sociedad que el Apoderado considere conveniente para proteger los intereses de la sociedad sin reserva ni limitación alguna. Solicitar líneas de crédito, efectuar depósitos, girar y/o sobregirar fondos para o de cualquier cuenta a nombre de la Sociedad, depositar y retirar valores en custodia o en prenda; abrir y manejar cajas de seguridad; tomar y dar en préstamo, invertir o reinvertir fondos, fijando términos y condiciones; cancelar, cobrar, protestar y endosar cheques. Establecer y endosar depósitos a término. Abrir cuentas de cualquier naturaleza, firmar y cobrar cheques o cualquier otro instrumento negociable extendido a favor de la Sociedad. **CUARTO:** Representar a la Sociedad ante cualesquiera sociedades mercantiles o civiles en las que la mandante sea accionista, o socio con derecho a voz y voto; personalmente o mediante apoderado; reciba utilidades y/o dividendos que le correspondan a la Sociedad, y la represente en la liquidación o disolución de tales sociedades. **QUINTO:** Asumir la personería de la Sociedad siempre que lo estime conveniente y necesario, aún para actos y/o contratos no enumerados en éste instrumento, de manera que nunca queden sin representación y defensa sus intereses, pues el poder que para ello se requiera, se le confiere en forma amplia y suficiente, sin limitación alguna, para que sea ejercido en cualquier parte del territorio nacional o en cualquier país del mundo en que lo estime conveniente y necesario. **SEXTO:** Contratar los servicios de cualquier contador, abogado u otro consejero que estime necesario para proteger los intereses generales o relativos de la Sociedad, confiriendo u otorgando los poderes necesarios, con todas o parte de las facultades



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



RI

C. DE PANAMA

1. 1 24

800

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

12

que otorga el presente instrumento, sustituyéndolo total o parcialmente y revocando en cualquier momento cualquier poder o sustitución que hubiese otorgado; tomando las precauciones necesarias para el buen funcionamiento, desarrollo y administración de los asuntos de la Sociedad. **SEPTIMO:** El Poder que se otorga por este instrumento no está sujeto ni limitado a los actos anteriormente detallados, sino que tiene alcance y expresa facultad para todo acto de comercio, civil, laboral o de cualquier otra índole que guarde relación directa o indirecta con la sociedad. **OCTAVO:** La vigencia de este amplio poder será indefinida y seguirá vigente mientras no conste su revocación al margen del presente instrumento. **NOVENO:** Este poder tiene efecto ante terceras personas, corporaciones, instituciones crediticias, bancarias, entidades gubernamentales, empresas, compañías públicas o privadas, sean naturales o jurídicas a partir de su otorgamiento y formalización ante notario público de Panamá. _____

-----Acta de una Reunión Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad -----

-----RIO ABAJO ESTATES, S.A-----

En la ciudad de Panamá, siendo las 08:00 a.m. del día 10 de enero de 2024, se realizó una reunión extraordinaria de accionistas de la Sociedad **RIO ABAJO ESTATES, S.A** sociedad constituida y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita al folio (812692) (S), de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá. Actuó como Presidente de la reunión el señor **JOSUE SHEIK ARMUELLES** titular del cargo y actuó como Secretario Ad Hoc la señora **MARIA POVEDA**, en ausencia del titular del cargo. Estuvieron representadas en la reunión, la totalidad de las acciones suscritas con derecho a voz y voto, según lo establece el Pacto Social y así lo confirma el Secretario ad-hoc. En vista de que se encontraban representadas el 100% de las acciones emitidas y en circulación con derecho a voz y voto, los accionistas decidieron renunciar a la citación previa. Tomó la palabra el Presidente, manifestando a los accionistas que el motivo por la cual se había convocado a la presente reunión era el de aprobar un poder general amplio y suficiente a favor de **EVERARDO ESPINOSA DE LEON**



varón, panameño, mayor de edad, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-trescientos cuarenta- quinientos treinta (8-340-530), con el propósito de mejorar el desarrollo de los negocios de la sociedad. Después de comentar ampliamente entre los asistentes lo expuesto por el presidente, por unanimidad se aprobó la siguiente resolución.-----SE RESUELVE:---

ARTÍCULO ÚNICO: Aprobar como en efecto se aprueba, el otorgamiento de un Poder General, amplio y suficiente a favor de **EVERARDO ESPINOSA DE LEON** varón, panameño, mayor de edad, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-trescientos cuarenta- quinientos treinta (8-340-530).-----

Además se autoriza al Licenciado **JOSUE SHEIK ARMUELLES**, varón, panameño, mayor de edad, abogado, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número 8-783-638, para presentarse ante las autoridades a firmar todos los documentos necesarios para la legalización de la presenta acta. No habiendo ningún otro asunto pendiente que tratar, se clausuro la sesión siendo las 8:30 a.m. del mismo día.-----

(Fdos.) **JOSUE SHEIK ARMUELLES**, Presidente; **MARÍA POVEDA** Secretario Ad-hoc. El suscrito Secretario de la reunión, certifica que el Acta que antecede es fiel copia de su original.-----

Panamá, 10 de enero de 2024.-----

(Fdo.) **MARÍA POVEDA**, Secretario Ad- hoc.-----

Acta confeccionada y refrendada por el Licenciado **JOSUE SHEIK ARMUELLES**, abogado en ejercicio, portador de la cedula de identidad personal número 8-783-638 e idoneidad profesional 17112.-----

Queda hecha la protocolización solicitada y se expiden las copias que soliciten los interesados. Advertí a los comparecientes que una copia de esta escritura debe ser inscrita como les fue la misma, en presencia de los testigos instrumentales señores María Poveda, con cédula de identidad personal número ocho- novecientos noventa – mil seiscientos veintidós (8-990-1622) y Simión Rodríguez, con cédula de identidad personal número nueve-ciento setenta y cuatro-doscientos (9-174-200), ambos



NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

NOTARIA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco, son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, ante mí, el Notario que doy fe. -----

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CUATROCIENTOS NOVENTA (490)-----

(Fdo) JOSUE SHEIK ARMUELLES-----

(Fdos) María Poveda, Simion Rodriguez-----

NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO, Notario Público Duodécimo del Circuito de Panamá.-----

CONCUERDA con su original esta copia que expido, sello y firmo a los diez (10) días del mes de enero de dos mil veinticuatro (2024).



Licda. Norma Velasco C.
Notaria Pública Duodécima



Yo **JORGE ELIEZER GANTES SINGH**, Notario Primero del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal No. 8-509-985. **CERTIFICO:** que este documento es fiel copia de documento original electrónico.

Panamá 18 JUL 2024

Licdo. Jorge Eliezer Gantes Singh

Notario Primero del Circuito de Panamá

Digital

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

RECEPCIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO: P.H. Oasis Zen
PROMOTOR: Rio Abajo Estate, S.A.
CATEGORÍA: I.
FECHA DE RECEPCIÓN: DÍA 17 MES: Agosto AÑO: 2024

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 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.	✓		
6.	CERTIFICADO DE PAGO PAZ Y SALVO A NOMBRE DEL PROMOTOR EXPEDIDO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIGENTE.	✓		
7.	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.)	✓		
8.	FOTOCOPIA DE CÉDULA DE IDENTIDAD AUTENTICADA DEL PROMOTOR DEL PROYECTO. (PERSONA NATURAL O JURÍDICA).	✓		
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:

Recibido por: (Ministerio de Ambiente)

Nombre: Lorely Canales

Técnico: Alfred M.

Cédula: 82-710

Firma: [Signature]

A

VERIFICACIÓN DE CONSULTORES

Geraldo Molinar <gmolinar@anamgobpa.onmicrosoft.com>

Lun 12/08/2024 11:10

Para:Alisson Castrejón <acastrejon@miambiente.gob.pa>;Jennifer Dominguez Degracia <jdominguez@miambiente.gob.pa>;Juliana López Herrera <jlopez@miambiente.gob.pa>

CC:Juan De Dios Abrego <jabrego@miambiente.gob.pa>;Dra. Melvys J. Vega Q., MSc. <mvega@miambiente.gob.pa>

4 archivos adjuntos (2 MB)

DEEIA-F-049_Verificación de registro para Consultores - Persona Natural - PH OASIS ZEN.docx; SCAN0508.PDF; SCAN0509.PDF; SCAN0510.PDF;

Buenos días compañeras, por medio de la presente les solicitamos muy respetuosamente nos hagan la verificación de los consultores ambientales para el proyecto CAT I denominado P.H. OASIS ZEN del promotor RIO ABAJO ESTATES, S.A.

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

DEPARTAMENTO DE GESTION DE IMPACTO AMBIENTAL

Consultor Natural (Nombre)	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización	ESTADO DE REGISTRO		
			Actualizado	No Actualizado	Inhabilitado
JORGE LUIS CARRERA	IRC-006-2003	DEIA-ARC-049-2024	✓		
DIGNO MANUEL ESPINOSA	IAR-037-1998	DEIA-ARC-041-2024	✓		

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADO:

Nombre del Estudio de Impacto Ambiental: "P.H. OASIS ZEN".

Ubicación:

Categoría: I

PROMOTOR


Promotora: RIO ABAJO ESTATES, S.A.

REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA

Nombre: EVERARDO ESPINOSA DE LEON

Cédula: 8-340-530

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


Nombre	Alisson Castrejón C.
Firma	
Fecha de Verificación	12/08/2024

REPUBLICA DE PANAMÁ

MINISTERIO DE AMBIENTE

DEPARTAMENTO DE GESTIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Departamento de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental
(Solicitante de la verificación)

Nombre	GERALDO MOLINAR
Firma	
Fecha de Verificación	12/08/2024

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: R.H. Oasis Len

PROMOTOR: Río Abajo states, S.A.

N° DE EXPEDIENTE: _____

FECHA DE ENTRADA: _____

REALIZADO POR (CONSULTORES): Diego Espinosa y Jorge Caresa

REVISADO POR (MINISTERIO DE AMBIENTE): [Signature]

		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.	✓		
4.0.	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD			
4.1.	Objetivo de la actividad, obra o proyecto y su justificación.	✓		

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

FORMATO FA-003

4.2.	Mapa a escala que permita visualizar la ubicación geográfica de la actividad, obra o proyecto, y su polígono, según lo exigido por el Ministerio de Ambiente.	✓			
4.2.1	Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y de todos sus componentes. Estos datos deben ser presentados según lo exigido por el Ministerio de Ambiente.	✓			
4.3.	Descripción de las fases de la actividad, obra o proyecto.	✓			
4.3.1.	Planificación.	✓			
4.3.2.	Ejecución	✓			
4.3.2.1.	Construcción, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros).	✓			
4.3.2.2.	Operación, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros).	✓			
4.3.3.	Cierre de la actividad, obra o proyecto.	✓			
4.3.4.	Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases.	✓			
4.5.	Manejo y Disposición de desechos y residuos en todas las fases.	✓			
4.5.1.	Sólidos.	✓			
4.5.2.	Líquidos.	✓			
4.5.3.	Gaseosos.	✓			
4.5.4.	Peligrosos	✓			
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.	✓			

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

FORMATO FA-003

21

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.	✓		
5.7.1.	Ruido.	✓		
5.7.3.	Olores Molestos	✓		
5.8.	Aspectos Climáticos	✓		
5.8.1.	Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica.	✓		
6.0.	DESCRIPCION DEL AMBIENTE BIOLOGICO.	✓		
6.1.	Caracterización de la Flora.	✓		
6.1.1.	Identificación y Caracterización de formaciones vegetales con sus estratos, e incluir especies	✓		

22

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

FORMATO FA-003

	exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción.	✓			
6.1.2.	Inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por Ministerio de Ambiente e incluir información de las especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción) que se ubiquen en el sitio.	✓			
6.1.3.	Mapa de cobertura vegetal y uso de suelo a una escala que permita su visualización, según requisitos exigidos por el Ministerio de Ambiente.	✓			
6.2.	Características de la Fauna.	✓			
6.2.1.	Descripción de la metodología utilizada para la caracterización de la fauna, puntos y esfuerzo de muestreo georreferenciados y bibliografía.	✓			
6.2.2.	Inventario de especies del área de influencia, e identificación de aquellas que se encuentren enlistadas a causa de su estado de conservación.	✓			
7.0.	DESCRIPCION DEL AMBIENTE SOCIOECONOMICO.				
7.1.	Descripción del ambiente socioeconómico general en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	✓			
7.1.1.	Indicadores demográficos: Población (cantidad, distribución por sexo y edad, tasa de crecimiento, distribución étnica y cultural), migraciones, entre otros.	✓			
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.	✓			

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

FORMATO FA-003

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.	✓		
9.0	PLAN DE MANEJO AMBIENTAL			
9.1.	Descripción de las medidas específicas a implementar para evitar, reducir, corregir, compensar o controlar, a cada impacto ambiental y socioeconómico, aplicable a cada una de las fases de la actividad, obra o proyecto.	✓		
9.1.1	Cronograma de ejecución.	✓		
9.1.2	Programa de Monitoreo Ambiental.	✓		
9.3.	Plan de prevención de Riesgos Ambientales.	✓		
9.6.	Plan de Contingencia.	✓		
9.7.	Plan de Cierre.	✓		
9.9.	Costos de la Gestión Ambiental.	✓		
11.0.	LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.			
11.1.	Lista de nombres, número de cédula, firmas originales y registro de los Consultores debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista.	✓		

24

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

FORMATO FA-003

11.2.	Lista de nombres, , número de cédula y firmas de los profesionales de apoyo debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista e incluir copia simple de cédula.	/			
12.0.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	/			
13.0.	BIBLIOGRAFÍA	/			
14.0.	ANEXOS	/			
14.1.	Copia de la solicitud de evaluación de impacto ambiental. Copia de cédula del promotor	/			
14.2.	Copia del Paz y Salvo, y Copia de recibo de pago para los trámites de evaluación emitido por el Ministerio de Ambiente	/			
14.3	Copia del certificado de existencia de persona jurídica.	/			
14.4	Copia del certificado de propiedad (es) donde se desarrollará la actividad, obra o proyecto, con una vigencia no mayor de se s (6) meses, o documento emitido por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) 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.	/			

	SI	NO	OBSERVACIÓN
SEGÚN TIPO DE PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD			
PROYECTOS HIDROELECTRICOS			
Certificación de conducencia 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.			

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO EIA-FA-007

INFORME DE REVISIÓN DE CONTENIDOS MÍNIMOS DEL
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DRPM-SEIA-No. 126-2024

FECHA DE INGRESO:	12 DE AGOSTO DE 2024
FECHA DE INFORME:	13 DE AGOSTO DE 2024
PROYECTO:	“PH OASIS ZEN”
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	RIO ABAJO ESTATES, S.A.
CONSULTORES:	DIGNO ESPINOSA IAR-037-98 JORGE CARRERA IRC-006-03
LOCALIZACIÓN:	Corregimiento de Río Abajo, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá

BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La actividad central que se analiza en este documento de Estudio de Impacto Ambiental es la construcción de un edificio de 15 niveles, para ubicar en este, estacionamientos, cuartos de bombas de agua, tanque de reserva de agua, cuartos de aseo, depósitos, piscina, terraza de eventos, gimnasio y apartamentos, entre otros.

Dicho proyecto es promovido por la sociedad RIO ABAJO ESTATES, S.A., siendo su representante legal el señor **EVERARDO ESPINOSA DE LEON**, según poder otorgado, varón, panameño, con cédula de identidad personal N° 8-340-530. El poder para fungir como representante legal le fue otorgado por la directiva de la sociedad promotora. Para los efectos de este estudio, se ha denominado el proyecto “PH OASIS ZEN”.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Texto Único de la Ley No.41 de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024 y demás normas complementarias y concordantes.

VERIFICACION DE CONTENIDO:

Que conforme a lo establecido en el artículo 25,55 y 60 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, se inició el procedimiento administrativo para la evaluación de Estudios de Impacto Ambiental (EsIA), Fase de admisión.

Que luego de revisado el documento se detectó que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el Artículo 25 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023 y su modificación en el Artículo 6 de en el Artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024.

Que luego de revisado el Registro de Consultores Ambientales del Ministerio de Ambiente, se detectó que los consultores responsables de la elaboración del aludido Estudio de Impacto Ambiental, se encuentran debidamente habilitados para realizar Estudios de Impacto Ambiental.

Por tal motivo, se recomienda la **ADMISIÓN** de la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I del proyecto “**PH OASIS ZEN**”, por considerar que el mismo cumple con los requisitos de forma y fondo, como son los contenidos mínimos establecidos en el Artículo 25 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023 y su modificación en el Artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024.

RECOMENDACIONES:

Por lo antes expuesto, se recomienda **ADMITIR** el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto denominado “**PH OASIS ZEN**” promovido por **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**





CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
FLOR RIOS
MAGISTER EN C. AMBIENTALES
C/ENF. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 4.54-8 *

FLOR RIOS
Técnica Evaluadora



CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
JUAN DE DIOS ABREGO
MAGISTER EN C. AMBIENTALES
C/ENF. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 2.904-93-MC8 *

JUAN ABREGO
Jefe de la Sección de Evaluación de
Estudio de Impacto Ambiental



CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
EDGAR RICARDO NATERON NÚÑEZ
MAGISTER EN C. AMBIENTALES
C/ENF. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 3.454-95-MC8 *

EDGAR R. NATERON N.
DIRECTOR REGIONAL, ENCARGADO

REPÚBLICA DE PANAMÁ
DIRECCION DE PANAMA METROPOLIATANA
SECCION DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL
PROVEIDO DRPM-SEIA-126-2024
FORMATO-SEIA-FA-008

EL SUSCRITO DIRECTOR REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA,
ENCARGADO DEL MINISTERIO DE AMBIENTE, EN USO DE SUS FACULTADES
LEGALES, Y

C O N S I D E R A N D O:

Que la **sociedad RIO ABAJO ESTATES, S.A.**, Folio 812692, cuyo Representante Legal es el Señor **EVERARDO ESPINOSA DE LEON**, según poder otorgado, varón, panameño, con cédula de identidad personal N° **8-340-530**, propone realizar el Estudio de Impacto Ambiental denominado **PH OASIS ZEN**.

Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la Ley No. 41 del 1 de julio de 1998, en fecha 31 de julio de 2024, sociedad **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**, Folio **812692**, cuyo Representante Legal es el Señor **EVERARDO ESPINOSA DE LEON**, según poder otorgado, varón, panameño, con cédula de identidad personal N° **8-340-530**, presentó ante el Ministerio de Ambiente el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **PH OASIS ZEN**, ubicado en el corregimiento de Río Abajo, distrito de Panamá, provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de **DIGNO ESPINOSA IAR-037-98** y **JORGE CARRERA IRC-006-03**, personas naturales debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que conforme a lo establecido en el artículo 60 del Título V del Capítulo II del Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, se inició el procedimiento administrativo para la evaluación de Estudios de Impacto Ambiental (EsIA), Fase de admisión y se procedió a verificar que el Estudio de Impacto Ambiental, cumpliera con los contenidos mínimos establecido en el artículo 55 del citado reglamento; así como en los artículos 25 y 56 del Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023.

Que luego de revisado el documento se evidenció que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 25 del Título III del Capítulo III y lo establecido en los artículos 55 y 56 del Título V del Capítulo I de la revisión y procedimiento de evaluación de los Estudios de Impacto Ambiental del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 y el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023.

Que luego de revisado el Registro de Consultores Ambientales se evidenció que los consultores se encuentran registrados y habilitados ante el Ministerio de Ambiente, para realizar Estudios de Impacto Ambiental.

Que el Informe de Revisión de los Contenidos Mínimos **DRPM-SEIA-126-2024**, con fecha de 16 de agosto de 2024, recomienda **ADMITIR** la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **"PH OASIS ZEN"**, por considerar que el mismo, cumple con los contenidos mínimos.

QUE DADAS LAS CONSIDERACIONES ANTES EXPUESTAS, EL SUSCRITO DIRECTOR REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA, ENCARGADO DEL MINISTERIO DE AMBIENTE

RESUELVE:


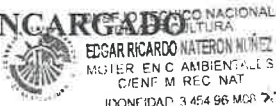
ARTÍCULO 1: ADMITIR la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado “PH OASIS ZEN” cuyo promotor es **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**

ARTÍCULO 2: ORDENAR el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023 y demás normas concordantes y complementarias.

Dada en la ciudad de Panamá, a los dieciséis (16) días, del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024).

CÚMPLASE,


EDGAR R. NATERON N.
DIRECTOR REGIONAL, ENCARGADO



EN/JDA/fg

47
29

GOBIERNO NACIONAL
★ CON PASO FIRME ★
MINISTERIO DE AMBIENTE

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCION DE INFORMACION AMBIENTAL
Tel. 500-0855 – Ext. 6811/6048

GEOMATICA-EIA-CAT I-0557-2024

De:


Alex O. De Gracia C.
Director de Información Ambiental

ants
defija 29
resoluc

Fecha de solicitud: 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Proyecto: “PH OASIS ZEN”

Categoría: I
Provincia: PANAMÁ
Distrito: PANAMA
Corregimiento: RÍO ABAJO

Técnico Evaluador solicitante: FLOR RÍOS
Dirección Regional de: PANAMÁ METRO

Observaciones (hallazgos o información que se debe aclarar):

En respuesta a la solicitud del día 10 de septiembre de 2024, vía correo electrónico, donde se solicita generar una cartografía que permita determinar la ubicación del proyecto de Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, denominado PH OASIS ZEN, le informamos lo siguiente:

Con los datos proporcionados se generó un polígono (0 ha + 2,554.977 m²). El mismo se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas

De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo 2021, el polígono se ubica en la categoría de “Área Poblada” y según la Capacidad Agrológica se ubica en el tipo IV (Arable, muy severas limitaciones en la selección de plantas, requiere un manejo muy cuidadoso o ambas cosas).

Técnico responsable: Moisés Barragán
Fecha de respuesta: 10 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Adj: Mapa
AODGC/mb

CC: Departamento de Geomática.

GOBIERNO NACIONAL
★ CON PASO FIRME ★
MINISTERIO DE AMBIENTE



DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

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

FORMATO EIA FEVA-011

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

Señor
EVERARDO ESPINOSA DE LEON
RIO ABAJO STATES, S.A.
E. S. D.

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA

Hoy, 23 de octubre de 2024, siendo las
12:07 de la Mañana, Notifique
personalmente a Everardo Espinosa De Leon
de la presente Resolución
Notificado Cédula 8-340530 Quien Notifica Cédula 8-215-1038

Estimado Señor ESPINOSA DE LEON:

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

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

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

Agradeciendo su atención, sin más me despido.

Atentamente,

EDGAR R. NATERON N.
Director Regional, encargado



Cc: Expediente

ENV JA/ fr

20
02
2021

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Everardo
Espinoso De Leon

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 14-ENE-1970
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M DONANTE TIPO DE SANGRE: O+
EXPIRA: 14-AGO-2021

8-340-530



11001-1-2021

RIO ABAJO STATE S.A.

**CALLE 50, EDIFICIO DEL BCT BANK, PISO 17
TEL. 2699652**

Oasis Zen

31
33

Panamá, 24 de octubre de 2024.10.24

Atención.

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

MIN. DE AMBIENTE

J. Cuevas

2024 OCT 24 11:43AM

DEAR,

REFERENCIA: TRAMITE DRPM-793-2024

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


Detallamos:

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

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

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

Atentamente,



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

32
08
34

CERTIFICACION DE USO DE SUELO No.1299-2024

DATOS DE LA PROPIEDAD

Distrito: Panamá

Corregimiento: Rio Abajo

Ubicación: Calle Martin Luther King

Folio Real: 13552

Código de Ubicación:

Superficie del Lote:

Fecha: 14 de octubre de 2024

Elaborado por: Hernán Pérez

H. Pérez

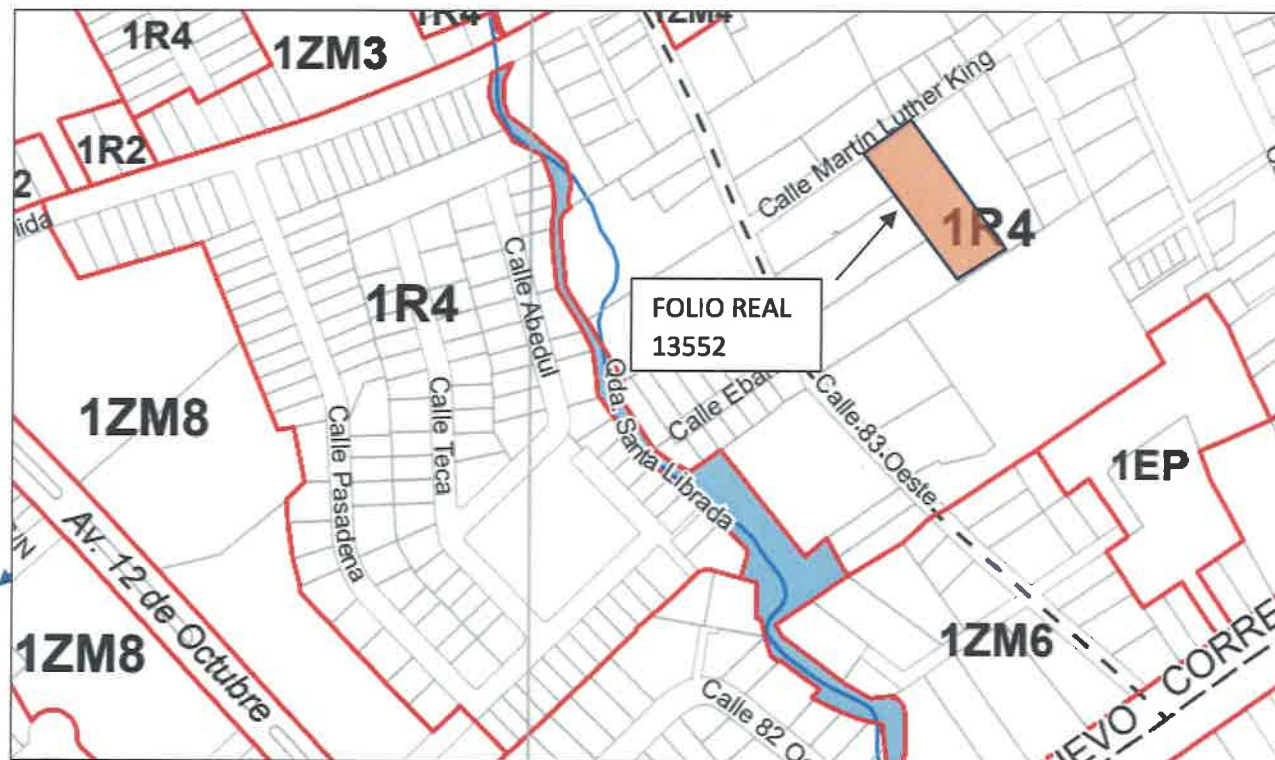
INFORMACION DEL PROPIETARIO

Nombre del Interesado: Everardo Espinosa

Mosaico: 5-5E

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

1R4 RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD



Base Legal:

Acuerdo Municipal N.º 61 del 30 de marzo de 2021

Anteproyecto RLA-168/1 aprobado por la Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá el 27-12-2023, para desarrollar un Edificio de Apartamentos bajo el código de zona RM1-C2 (Residencial de Alta Densidad-Comercial de Alta Intensidad), según la Resolución N.º 169-2004 y la Resolución N°188-1993.


Arq. David Tapia
Director de Planificación Urbana

35

Anexo de Regulación Predial

TIPO		CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 01		RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R4	DENSIDAD MÁXIMA	300 pers/ha
VOCACIÓN DE USO		ACTIVIDADES PERMITIDAS			
RESIDENCIAL		Vivienda unifamiliar aislada, bifamiliar una sobre otra, bifamiliar adosada e hilera			
USOS PERMITIDOS					
COMERCIAL		Comercio vecinal			
TERCIARIO O DE SERVICIOS		N/A			
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL		N/A			
INSTITUCIONAL		Estaciones de policía, bomberos y otras dotaciones			
EDUCATIVO		Guardería, educación primaria, educación media y educación superior			
ASISTENCIAL		Centros y unidades de salud, asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)			
CULTURAL		Centro comunitario, centro cívico e instituciones religiosas			
DEPORTIVO		Canchas, polideportivos y piscinas.			
INFRAESTRUCTURA URBANA		N/A			
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE		Embarcaderos, gasolineras e instalaciones complementarias			
REGULACIÓN PREDIAL					
LOTE DE TERRENO					
Área Mínima	160 m ²	▪ Unifamiliar Aislada			
	100 m ²	▪ Bif. Una sobre otra			
	100 m ²	▪ Bif. Adosada			
Frente Mínimo	9m (A)	6m (B)	6m (C)		
	Libre				
	70% (huella)				
Fondo Mínimo	Libre				
Ocupación Máxima	70% (huella)				
Área Libre Mínima	30%				
Área Verde Mínima	15% del Área Libre				
RETIROS MÍNIMOS					
Frontal	▪ La establecida ó 2.50m; 0 en B y C				
Lateral	▪ 1.50 m en lateral (A y B)				
Posterior	▪ 2.50 m en posterior				
ALTURA MÁXIMA		PB + 2 Pisos			
MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO					
Unidad de Vivienda	Un(1) espacio: 0.5 (B y C)				
ACERA MÍNIMA		1.20m			

R4

A

Unifamiliar Aislada

B

Bifamiliar Una Sobre Otra

Bifamiliar Adosada

C

Hilera

PISOS ADICIONALES 2 HASTA

PLANTA BAJA

DIAGRAMA ESQUEMÁTICO



ANTEPROYECTO N°: RLA-1681/1

FECHA: 27/12/2023

REF N°: CONS-24981

ANÁLISIS TÉCNICO: ACEPTADO

Handwritten signatures and initials in blue ink.

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

EL (LA) ARQUITECTO (A): EVERARDO ESPINOSA DE LEON		EN REPRESENTACIÓN DE: RIO ABAJO ESTATES S ABERTA WORRELL ,	
CORREO ELECTRÓNICO: eespinosa@addgpanama.com	TELÉFONO: 66154479	PROPIETARIO DE LA FINCA (S) N°: 13552	
LOTE N°: 25	UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA: avenida 3 norte	URBANIZACIÓN: CALLE TERCERA HASTA LA DÉCIMA	CORREGIMIENTO RIO ABAJO

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

ANÁLISIS	CUMPLE	REQUERIDO	PROPUESTO
1. CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN	Cumple	RM1-C2	EDIFICIO DE APARTAMENTOS
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	Cumple	Calle Martin Luther King S=10.00m	S=10.00m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	C=10.00m	C=10.00m
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN	Cumple	750P/Ha ó 198 personas ó 264 personas obtenidas por bonificación	263 personas
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	Cumple	*Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino en Planta Baja y 3 altos *2.50m en Área habitable *1.50m en Área de servicio	*A 12.00m de la L.P.
6. RETIRO LATERAL DERECHO	Cumple	*Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino en Planta Baja y 3 altos *2.50m en Área habitable *1.50m en Área de servicio	*A 2.80m de la L.P. en Planta Baja y 11 altos
7. RETIRO POSTERIOR	Cumple	*Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino en Planta Baja y 3 altos *En la torre: 5.00m	*A 28.70m de la L.P.
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	Según Densidad	Planta Baja y 11 altos (Incluye Nivel - 200)
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	Cumple	125 espacios (incluye 11 espacios para visitas)	132 espacios
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	Cumple	100%	30.42%
11. AREA LIBRE MINIMA	Cumple	La que resulte por retiro	69.58%
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	No Aplica		
13. ANCHO DE ACERA	No Aplica		
14. TENDEDERO/SISTEMA DE SECADO	Cumple	Si	Indica (Sist. de Secado)
15. TINAQUERA EN LUGAR DE FACIL ACCESO PARA SU RECOLECCIÓN	Cumple	Si	Indica
16. RAMPA VEHICULAR	No Aplica		
16A. ANCHO MÍNIMO (6.00m DOS SENTIDOS DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16B. ANCHO MÍNIMO (4.00m UN SOLO SENTIDO DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16C. PORCENTAJE DE LA PENDIENTE	No Aplica		

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

16D. DENTRO DE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	No Aplica		
17. PLANO DE URBANIZACIONES	No Aplica		
17A. SELLO DE CONSTRUCCIÓN (MIVIOT)	No Aplica		
18. ELEVACIONES Y SECCIONES ENMARCADAS DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA PROPIEDAD	No Aplica		
19. EDIFICACIONES INSCRITAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	No Aplica		
19A. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	No Aplica		
19B. NOTA DE LA ADMINISTRACIÓN	No Aplica		
19C. APROBACIÓN DEL 66.6% DE LOS COPROPIETARIOS	No Aplica		
19D. AUTORIZACIÓN DEL ARQ. DISEÑADOR SI REMODELA FACHADA ANTES DE LOS CINCO AÑOS DE LA OCUPACIÓN	No Aplica		
20. NOTA DE "NO OBJECCIÓN" (EVALUACIÓN DE LA SECRETARÍA DEL METRO, LÍNEA 1 Y 2)	No Aplica		
21. NOTA DE LA ACP (ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS)	No Aplica		
22. APROBACIÓN DNPH/INAC (RESOLUCIÓN Y PLANOS)	No Aplica		
23. MOP (SERVIDUMBRES PLUVIALES)	No Aplica		
24. TALLER AUTOMOTRIZ (VISTO BUENO JUNTA COMUNAL)	No Aplica		
25. AERONAUTICA CIVIL (VISTO BUENO)	No Aplica		
26. CERT. DE USO DE SUELO (SI ESTÁ DENTRO DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS LÍNEAS DEL METRO)	No Aplica		
27. AUTORIZACIÓN DE COMITÉ DE DISEÑO DE STA. MARÍA BUSSINESS DISTRICT	No Aplica		
28. AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ (SERVIDUMBRE RIBERAS DE PLAYA)	No Aplica		
29. SERVIDUMBRES VARIAS: IDAAN, ELÉCTRICA	No Aplica		

NOTA:

1. LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS DEBEN PROPONERSE DENTRO DE LA LÍNEA DE PROPIEDAD, NO PERMITIÉNDOSE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS MISMOS, CON RETROCESO DIRECTO A LA VÍA.

2. PROVEER LOS DISEÑOS DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PARA EL USO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD, SEGÚN, LA LEY N° 42 DE 27 DE AGOSTO DE 1999.

3. PARA LA REVISIÓN Y REGISTRO DE UN ANTEPROYECTO, DEBERÁ CUMPLIR CON LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTES, ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DEMÁS NORMAS INSTITUCIONALES RELACIONADAS A LA REVISIÓN DE PLANOS Y ANTEPROYECTOS.

4. ESTA SOLICITUD ES VÁLIDA POR TRES AÑOS. ESTE PERIODO PODRÁ EXTENDERSE UNA SOLA VEZ, POR UN AÑO ADICIONAL, MEDIANTE EL RECURSO DE 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.

5. EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO, ASÍ COMO, LA FUNCIONALIDAD DE LOS MISMOS ES RESPONSABILIDAD EXPRESA DEL ARQUITECTO DISEÑADOR. ESTA REVISIÓN DE ANTEPROYECTO TIENE COMO OBJETIVO HACER CUMPLIR LAS REGULACIONES PREDIALES DE LA NORMA DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTE ASIGNADA A UN PREDIO, ACUERDOS MUNICIPALES Y DEMÁS NORMATIVAS INSTITUCIONALES QUE TIENEN INJERENCIA EN LA REVISIÓN DE UN ANTEPROYECTO. FUNDAMENTO LEGAL: LEY N° 64 DE 10 DE OCTUBRE DE 2012 "SOBRE DERECHO DE AUTOR Y DERECHOS CONEXOS", ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 "POR EL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE LOS PROCESOS DE REVISIÓN Y REGISTRO DE DOCUMENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y OBTENCIÓN DE LOS PERMISOS PARA NUEVAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, ADICIONES, DEMOLICIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA DENTRO DE DISTRITO DE PANAMÁ, Y SE SUBROGA EL ACUERDO N°193 DE 21 DE DICIEMBRE DE 2015", LEY 6 DE 1 DE FEBRERO DE 2006 "QUE REGLAMENTA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES".

ANALISTA:
Omar Ortega

REQUISITOS TÉCNICOS

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

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

1. ESTE ANÁLISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA EDIFICIO DE APARTAMENTOS, DE PLANTA BAJA Y 11 ALTOS 8 (INCLUYE NIVEL -200), CON LA SIGUIENTE CONFIGURACIÓN: NIVEL -200 Y -100: ESTACIONAMIENTOS, CUARTOS TÉCNICO, CUARTO DE BOMBAS, CUARTO DE ASEO, DEPÓSITOS; NIVEL 000: ACCESO, ESTACIONAMIENTOS, ÁREA DE PISCINA, TERRAZA, ÁREA DE TRABAJO, SALON DE EVENTOS, ÁREA DE GIMNASIO, 4 UNIDADES DE APARTAMENTOS, ADMINISTRACIÓN, SALON DE JUEGOS; NIVEL 100 AL 100: 110 UNIDADES DE APARTAMENTOS (10 UNIDADES POR PISO).

2. SU PROYECTO REQUIERE DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE. PARA INGRESO DE PLANOS, DEBERÁ PRESENTAR LA RESOLUCIÓN QUE LO APRUEBA.

3. SU PROYECTO SERÁ EVALUADO POR LAS ENTIDADES ESTATALES DURANTE EL PROCESO DE REVISIÓN Y REGISTRO DE PLANOS.

OBSERVACIONES:

1. RECUERDE CUMPLIR CON LO ESTIPULADO EN LA LEY N° 42 DE 27 DE AGOSTO DE 1999: "POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE LA EQUIPARACIÓN DE OPORTUNIDADES PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD".



Firmado por: [F] NOMBRE BARAHONA MUNOZ
ADELAIDA MARIA - ID 8-717-302
Cargo: Director de Obras y Construcciones
Fecha: 2023.12.27 16:05
Huella Digital:
0301FAF67A4BC60F77C185DB015DA9D2D0C
C25B7



Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá
Dirección Nacional de Seguridad, Prevención e Investigación de Incendios

Panamá, 05 de octubre de 2023

ANTEPROYECTO No. 306-23

Arquitecto
 EVERARDO ESPINOSA

Presente
 Arquitecto EVERARDO ESPINOSA:

Tengo a bien informarle sobre la revisión del Anteproyecto No. 306-23, Proyecto de la parcela de uso comercial/residencial, Proyecto PH OASIS ZEN, Propiedad de RIO ABAJO STATES, S.A. ubicado en el Corregimiento de Río Abajo, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, Correspondiente a la Finca No.13552, con un costo del Proyecto de B/. 4,300,000.00.

Descripción del Proyecto:

Se trata de la construcción de un (1) edificio de apartamentos con tres (3) escaleras cerradas, Sistema de Alarma y Detección Contra Incendios, Sistema de Rociadores Completo, Sistema Húmedo Contra Incendios y Sistema de Gas LP, que cuentan con:

- Niv. -200: cto. de bombas SHCI, tanque de reserva de agua SHCI, cto. técnico, estacionamientos.
- Niv. -100: estacionamientos, dos (2) ctos. de aseo y ocho (8) depósitos.
- Niv. 000: estacionamientos, piscina, terraza de eventos, gimnasio, generador eléctrico, tinaquera, tanque de gas de LP de 250 gal, garita con baño, dos (2) ctos. eléctricos, seis (6) apartamentos, seis (6) depósitos, administración, lobby, salón de juegos.
- Niv. 100@1000: diez (10) apartamentos, seis (6) depósitos, dos (2) ctos. técnicos.
- Niv. 1200: azotea de servicio y dos (2) ctos. de máquinas.

Notas:

- Si cualquier elemento es pasado por alto durante el proceso de Revisión de Anteproyecto y esto se detecta durante el proceso de revisión de planos o durante la inspección de ocupación, esto DEBE ser corregido por el usuario o contribuyente para cumplir con las normas vigentes en la República de Panamá al momento de la presentación del Anteproyecto.
- Es obligación del usuario presentar la documentación completa y estar paz y salvo (no tener ninguna multa) con el BCBRP, de lo contrario no será aceptada la documentación.
- Los arquitectos e ingenieros que presentan un plano constructivo serán responsables de la veracidad de la información suministrada, incluyendo el debido cumplimiento de las Reglamentaciones vigentes en la República de Panamá al momento de la presentación de la solicitud.
- Al presentar su plano para revisión deberá presentar este anteproyecto.
- Es responsabilidad de los arquitectos e ingenieros que presentan un plano constructivo cumplir con las normas de la National Fire Protection Association (NFPA) adoptadas según se establece en las reglamentaciones de la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura de la República de Panamá vigentes al momento de la presentación de la solicitud.
- De proponer otra actividad distinta a lo revisado en este análisis de anteproyecto, el mismo será anulado.
- Este anteproyecto es válido por un período de tres (3) años a partir de la fecha de expedición del mismo.

Observación Importante: Una vez se presente el plano final para su revisión y registro deberá realizar el pago respectivo de B/. 1,290.00

Atentamente,

Mayor Liborio Montenegro

Director Encargado de la Dirección Nacional de Seguridad, Prevención e Investigación de Incendios
 Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá



Nota N° 223 Cert - DNING
14 de noviembre de 2023.

Arquitecto
Everardo Espinosa De León
A&D, Design Group Panamá
E.S.D.

Estimado Arquitecto Espinosa:

En atención a su nota, mediante la cual nos solicita que certifiquemos los Sistemas de Acueducto y Alcantarillado Sanitario, para el proyecto **"PH OASIS ZEN"**, a desarrollarse sobre la finca folio real N° **13552**, propiedad de RIO ABAJO ESTATES. S.A. y desarrollado por FOUR PROMOTION, S.A., ubicada en la avenida 3 Norte (entre calle 3ra y calle 4ta), corregimiento de Río Abajo, distrito y provincia de Panamá. El proyecto consiste en 128 apartamentos para el segmento de Interés Preferencial Bajo. El consumo de agua potable se estima aproximadamente en **72,970 GLD** y la descarga sanitaria en **40,600 GLD**. Le informamos lo siguiente:

SISTEMA DE AGUA POTABLE:

El lote del proyecto, cuenta con contrato de servicio de acueducto con el **IDAAN** y al momento esta servido por tubería de 6" Ø H.F., localizada en la calle 3 ra- Río Abajo. La promotora deberá solicitar a la Institución instalación de gráfica de presión, para verificar la capacidad de esta línea, ante la demanda del nuevo proyecto.

SISTEMA DE ALCANTARILLADO:

Basado en la inspección realizada al sitio, el **IDAAN** cuenta con sistema de alcantarillado cercano al lote del proyecto. Deberá entregar los cálculos y memorias de diseño, para su revisión y evaluación.

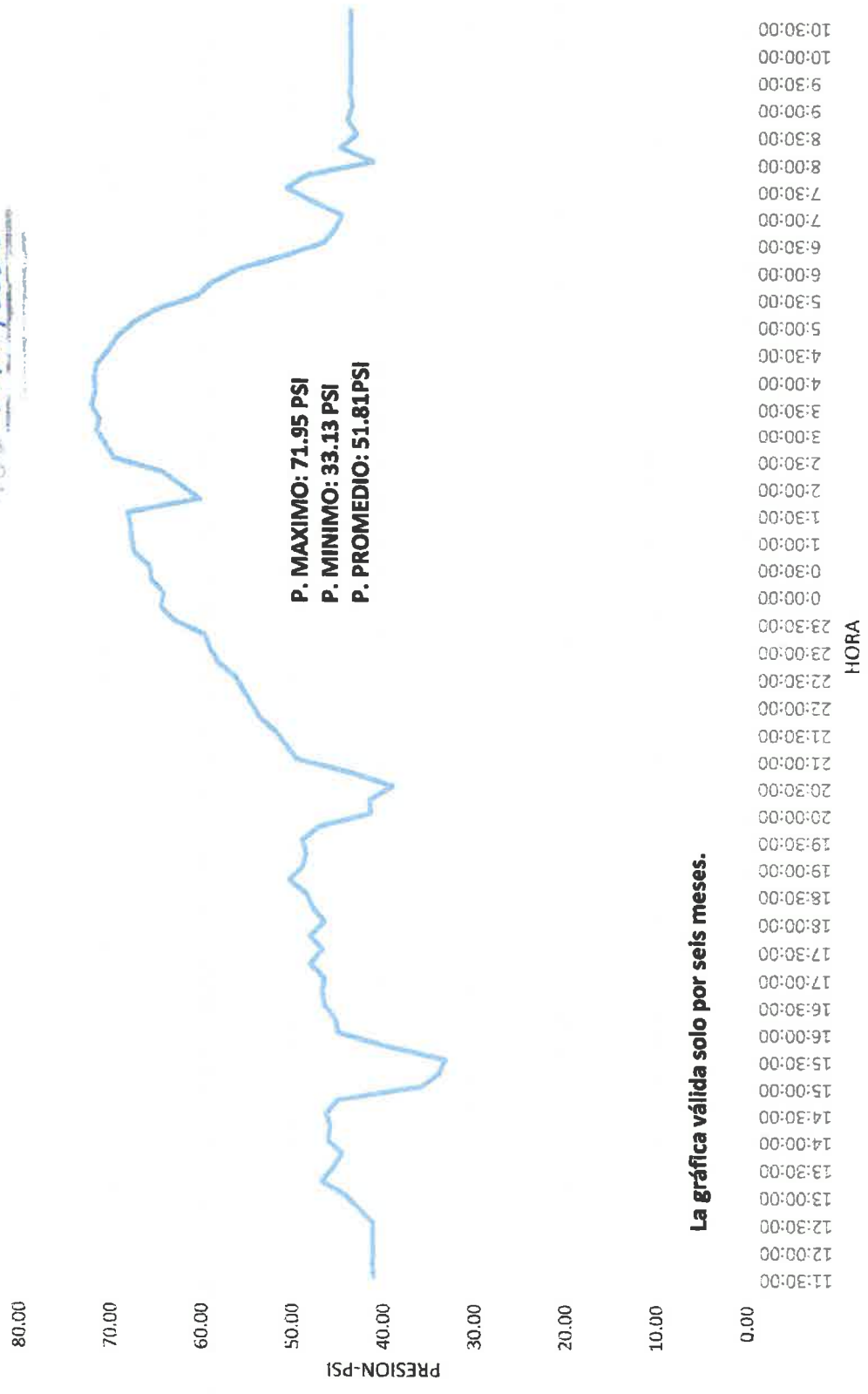
Atentamente,

Ing. Julio Lasso Vaccaro
Director Nacional de Ingeniería



YDAAN
DEPARTAMENTO DE
OPTIMIZACIÓN
30/11/2023

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



39
40
41

Inicio ▾ Acueducto Nacional Versionado (Actualizado 2023) Visualizador

Detalles | Editar | Mapa base | Compartir | Imprimir | Medir



42

40
1/1

42.
43

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME SECRETARIAL No 1 -2024

FECHA DE INFORME: 26 de noviembre de 2024

PROYECTO:	PH OASIS ZEN
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	RIO ABAJO ESTATES, S.A.
CONSULTORES:	DIGNO ESPINOSA IAR-037-98 JORGE CARRERA IRC-006-03
LOCALIZACIÓN:	Corregimiento de Río Abajo, Distrito De Panamá, Provincia De Panamá

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

Sin más que agregar.


FLOR RIOS
Técnica Ambiental

44

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

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

I. DATOS GENERALES

FECHA DE INFORME:	25 de noviembre de 2024
PROYECTO:	PH OASIS ZEN
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	RIO ABAJO ESTATES, S.A.
CONSULTORES:	DIGNO ESPINOSA IAR-037-98 JORGE CARRERA IRC-006-03
LOCALIZACIÓN:	Corregimiento de Río Abajo, Distrito De Panamá, Provincia De Panamá

II. OBJETIVOS

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

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

III.FASE DE RECEPCIÓN:

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

IV.FASE DE ADMISIÓN:

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

V. ANÁLISIS TÉCNICO:

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

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(45)
46

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

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

DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO

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

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

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

Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento

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

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

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

Hidrología

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

Calidad de aire

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

47

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

Ruido

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

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

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

Vibraciones

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

Aspectos climáticos

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

Temperatura

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

Humedad

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

Presión atmosférica

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

47
48

DESCRIPCIÓN DEL MEDIO BIOLÓGICO

Características de la flora

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

Características de la fauna

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

DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO

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

Resultados de la Participación Ciudadana

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

Entre las recomendaciones dadas por algunos de los encuestados son:

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

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

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

IMPACTOS A GENERARSE DURANTE EL DESARROLLO DEL PROYECTO:

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

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

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

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

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

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

VI. CONCLUSIONES

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

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

VII. RECOMENDACIONES

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

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

51

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

Jic.

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

Preparado por:


CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
FLOR ROSA
LÓPEZ REYES
NATURAL Y AMBIENTE
FLOR ROSA
Técnica Ambiental


Revisado por:


JHOELY CUEVAS

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

Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

Refrendado por:


EDGAR R. NATERON N.
Director Regional, encargado


CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
EDGAR RICARDO NATERON NÚÑEZ
NATURAL Y AMBIENTE
IDONEIDAD 3.454-96-M08 *

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA

MEMORANDO
DRPM-SEIA-351-2024

PARA: YANILSA GIRON
Jefa de Asesoría Legal

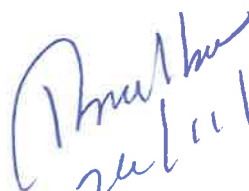
DE: 
JHOELY CUEVAS
C.I. Idoneidad N° 1442
Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

ASUNTO: Resolución de Aprobación

FECHA: 25 de noviembre de 2024

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

JC


26/11/24
12:34 pm

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

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

DE: YANILSA GIRÓN
Jefa de Asesoría Legal-Panamá Metropolitana

ASUNTO: Resolución de aprobación

FECHA: 6 de diciembre de 2024

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

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

YGC/ra

54

J. Cuevas
10/12/24
1625 pm

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

RESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 133 -2024

De 10 de diciembre de 2024

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

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

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. “...Presentar Certificación de Uso de Suelo...”
- b. “...Informar el status de la solicitud del IDAAN...”

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

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

Que luego de la evaluación integral del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado “PH OASIS ZEN”, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, mediante **Informe Técnico No. 138-2024**, recomienda su aprobación, fundamentándose en que el mismo cumple los requisitos dispuestos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales bajos a generarse por el desarrollo del proyecto. Siendo así, podemos considerar que dicho proyecto es ambientalmente VIABLE, siempre y cuando cumpla con todas las medidas y normas establecidas en el EsIA.

RESUELVE:

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

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

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

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

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

58

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

59

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

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

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

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

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

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

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

FUNDAMENTO DE DERECHO: Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024 y demás normas concordantes y complementarias.

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

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

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



EDGAR R. NATERON N.

JHOELY CUEVAS

Director Regional, encargado de la Evaluación de Impacto

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Hoy 11 de Diciembre de 2024, siendo las:

9:15 de la mañana, Notifiqué

personalmente a EVERARDO ESPINOSA DE LEON
de la presente Resolución

Notificado

Cédula 8340530

Quién Notifica

Cédula

MINISTERIO DE AMBIENTE
RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA- 133 -2024
FECHA 10 de diciembre de 2024
Página 5 de 6.

EN / JC/fr/ra

J.E.

ADJUNTO

Formato para el letrero
Que deberá colocarse dentro del área del Proyecto

Al establecer el letrero en el área del proyecto, el promotor cumplirá con los siguientes parámetros:

1. Utilizará lámina galvanizada, calibre 16, de 6 pies x 3 pies.
2. El letrero deberá ser legible a una distancia de 15 a 20 metros.
3. Enterrarlo a dos (2) pies y medio con hormigón.
4. El nivel superior del tablero, se colocará a ocho (8) pies del suelo.
5. Colgarlo en dos (2) tubos galvanizados de dos (2) y media pulgada de diámetro.
6. El acabado del letrero será de dos (2) colores, a saber: verde y amarillo.
 - El color verde para el fondo.
 - El color amarillo para las letras.
 - Las letras del nombre del promotor del proyecto para distinguirse en el letrero, deberán ser de mayor tamaño.
7. La leyenda del letrero se escribirá en cinco (5) planos con letras formales rectas, de la siguiente manera:

Primer Plano: PROYECTO: "PH OASIS ZEN"

Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN.

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

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

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I,
APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE
RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA- 133 -2024 DE 10 DE
diciembre DE 2024.

EVERALDO ESPINOSA

Nombre y apellidos
(en letra de molde)

[Firma]
Firma

8-340530

No. de Cédula de I.P.

11 DICIEMBRE 2024

Fecha

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Everardo
Espinosa De Leon



8-340-530

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 14-ENE-1970
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M DONANTE TIPO DE SANGRE: O+
EXPEDIDA: 14-AGO-2021 EXPIRA: 14-AGO-2036



61



62

Panamá, 10 de enero de 2025

Ingeniero
EDGAR NATERÓN
Director Regional Ministerio de Ambiente
REGIONAL METROPOLITANA
E. S. D.

Respetado Ingeniero Naterón:

Quien suscribe, **EVERARDO ESPINOSA DE LEÓN** varón, panameño mayor de edad, empresario, con cédula de identidad personal N° 8-340-530, residente en la ciudad de Panamá, calle 50, edificio Panamá Business Hub, piso 17, oficina 17 D, corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá, teléfono celular No. 6615-4479, en calidad de apoderado de la sociedad **RÍO ABAJO ESTATES, S.A.**, promotora del proyecto denominado **P.H. OASIS ZEN**, cuyo Estudio de Impacto Ambiental, aprobado según Resolución No.DRPM-SEIA-133-2024 del 10 de diciembre de 2024, le adjuntamos la Certificación No. DNMC-CERT-692, emitida por la Dirección Nacional de Mensura Catastral de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, en donde se certifica que el Folio Real No 13552, con código de ubicación No 8700, propiedad de **RÍO ABAJO ESTATES, S.A.**, se encuentra ubicado en el corregimiento de Río Abajo, distrito de Panamá, provincia de Panamá, no en el corregimiento de Panamá como erróneamente indica el Certificado de Propiedad de la finca.

Agradecemos que este documento sea considerado y repose en sus archivos.

Atentamente,

EVERARDO ESPINOSA DE LEÓN
Apoderado Legal

Adj. Copia de Certificación No. DNMC*-CERT-692

Epulyn

2025 JAN 10 10:40 AM

MIN. DE AMBIENTE
DERM.

C-0061-25

DIRECCIÓN NACIONAL DE MENSURA CATASTRAL.

Panamá, 26 de diciembre del 2024


Certificación No. **DNMC-CERT-692**.

El suscrito **Director Nacional de Mensura Catastral**, en uso de sus facultades legales, expide la presente **Certificación de Ubicación**.

En atención al control No. **512-702990**, recibido el 06 de agosto de 2024, mediante el cual, **EVERARDO ESPINOZA DE LEÓN**, con documento de identidad personal No. **8-340-530**, solicita que se certifique la ubicación correcta del Folio Real No. **13552**, con Código de Ubicación No. **8700**, toda vez que, en la certificación emitida por el Registro Público de Panamá, aparece ubicado en el corregimiento de **CIUDAD DE PANAMÁ**, distrito de **PANAMÁ**, provincia de **PANAMÁ**, no obstante, tenemos a bien indicar lo siguiente.

Que de acuerdo al Plano Catastral No. **87-11-001** que reposa en el Departamento de Mapoteca de la Dirección Nacional de Mensura Catastral, Sede **CENTRAL** de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, **CERTIFICAMOS** que el Folio Real No. **13552**, con código de ubicación No. **8700**, propiedad de **RIO ABAJO ESTATES, S.A.**, se encuentra ubicado en el corregimiento de **RIO ABAJO**, distrito de **PANAMÁ**, provincia de **PANAMÁ**.

Dado en la ciudad de Panamá, a los veintiséis (26) días del mes de diciembre del dos mil veinticuatro (2024).



Mgtr. Carlos A. Castrellón Díaz
Director Nacional de Mensura Catastral
Autoridad Nacional de Administración de Tierras



Es necesario que presente este documento en las oficinas del Registro Público Panamá, para actualizar el código de ubicación de la finca antes descrita. Para que sea aceptada por dicha Institución del Estado, deberá ser ingresada como una escritura de corrección de Corregimiento por el propietario ante un Notario Público.