

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
**PORTADA PARA LOS EXPEDIENTES DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE
IMPACTO AMBIENTAL**

Nº de Expediente	DRPM-IF-022-2025	
Nombre del Proyecto	PH SERENA	
Sector	CONSTRUCCIÓN	
Nombre del Promotor	PROMOTORA R-M, S.A.	
Representante Legal	ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA	
Nombre de los Consultores y número de Registro	CORPORACION DE DESARROLLO AMBIENTAL (CODESA) IAR-098-99	
Localización (Provincia/Comarca, Distrito y Corregimiento, Lugar Poblado)	CORREGIMIENTO DE JUAN DIAZ, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ	
Fecha de Recepción del EsIA	6 DE FEBRERO 2025	
Etapa de Admisión	Admitido/Fecha	No admitido/Fecha
	11/2/2025	
Nombre del Técnico Evaluador que lleva el proceso de Admisión:	F RIOS	
Nombre del Técnico Evaluador asignado para la Fase de Evaluación y Análisis, y Decisión del EsIA:	F RIOS	

TOMO I

H
2

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

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

EXPONE:


DER. 04 FEB'25 9:32AM

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

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

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

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

5. Cantidad de páginas que lo conforman: 442

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

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

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

Panamá, a la fecha de presentación

Yo Lodo, Souhall M. Halwany Cigarrista Notario Público Duodécimo del Circuito

de la Provincia de Panamá, con cédula de identidad No. 8-722-2125.

CERTIFICO

Que hemos constado la(s) firma(s) anterior(es) con la que aparecen en la cédula o pasaporte del firmante(s) y que nuestro parecer son iguales por la que la consideramos auténtica.

04 FEB 2025

Rodríguez _____

Testigo _____

Lodo, Souhall M. Halwany Cigarrista
Notario Público Duodécimo

ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA
Representante legal
PROMOTORA R-M, S.A.



3
TS
H

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Alejandro Antonio
Roy Ortega



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

CERTIFICO:

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

04 FEB 2025

Lcdo. Souhall M. Halwany Cigarrista
Notario Público Duodécimo del Circuito de Panamá





K
19

Registro Público de Panamá

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

Glady E. Jones

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

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

QUE LA PERSONA JURÍDICA

PROMOTORA R-M, S.A.

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 837313 (S) DESDE EL VIERNES, 27 DE JUNIO DE 2014

- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRITOR: LUIS CARLOS ESCALONA CASTILLERO

SUSCRITOR: JUAN FERNANDO CORRO CORREA

DIRECTOR / PRESIDENTE: ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA

DIRECTOR / SECRETARIO: LUIS FERNANDO JOVANE DENIS

DIRECTOR / TESORERO: LAURENCIO JAEN LIMNIO

AGENTE RESIDENTE: MARCIA ELENA AROSEMENA AROSEMENA

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

LA EJERCERA EL PRESIDENTE Y EL SECRETARIO INDISTINTAMENTE.

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR NOMINAL

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

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , PROVINCIA PANAMÁ

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

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

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



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



125

Registro Público de Panamá

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

Rita Tejada

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

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

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ Código de Ubicación 8712, Folio Real № 30170663 (PROPIEDAD HORIZONTAL)

ESTADO DEL FOLIO: ABIERTO

UBICADO EN PISO 000, EDIFICO P.H. ORIGINARIO RESIDENCIAL SANTA MARIA, LOTE SM PARCELA MD-7-30,

CORREGIMIENTO JUAN DÍAZ, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ

CON UNA SUPERFICIE DE 2,263.53m²

CON UN VALOR DE B/.184,020.30 (CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL VEINTE BALBOAS CON TREINTA)

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

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

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

QUE NO CONSTAN GRAVAMENES INSCRITOS VIGENTES A LA FECHA.

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

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

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

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

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

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



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 700C3675-6FC5-42FD-A938-F895D9312DB7

Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

GOBIERNO NACIONAL
* CON PASO FIRME *
MINISTERIO DE AMBIENTE

MINISTERIO DE AMBIENTE
R.U.C.: 8-NT-2-5498 D.V.: 75
Dirección de Administración y Finanzas
Recibo de Cobro

No.
78726

INFORMACION GENERAL

<u>Hemos Recibido De</u>	PROMOTORA R-M, S.A. / 2625728-1-837313	<u>Fecha del Recibo</u>	2025-2-5
<u>Administración Regional</u>	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Metro	<u>Guía / P. Aprov.</u>	
<u>Agencia / Parque</u>	Ventanilla Tesorería	<u>Tipo de Cliente</u>	CONTADO
<u>Efectivo / Cheque</u>	TRANSFERENCIA	<u>No. de Cheque / Trx</u>	B/. 350.00
<u>La Suma De</u>	TRESCIENTOS CINCUENTA BALBOAS CON 00/100		B/. 350.00

DETALLE DE LAS ACTIVIDADES

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

OBSERVACIONES

EVALUACION DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I MONTO 350.00

Día	Mes	Año	Hora
5	2	2025	10:58:21 AM

FirmaNombre del Cajero JULIO GONZALEZ

IMP 1

JP
F

Certificado de Paz y Salvo
Nº 251094

Fecha de Emisión:

05	02	2025
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

07	03	2025
----	----	------

(día / mes / año)

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

PROMOTORA R-M, S.A.

Representante Legal:

ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA

Inscrita

2625728-1-837313

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

Certificación, válida por 30 días


Jefe de la Sección de Tesorería.



Mallol

Copia
168

Panamá, 17 de diciembre 2024

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



Estimado Ingeniero:

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

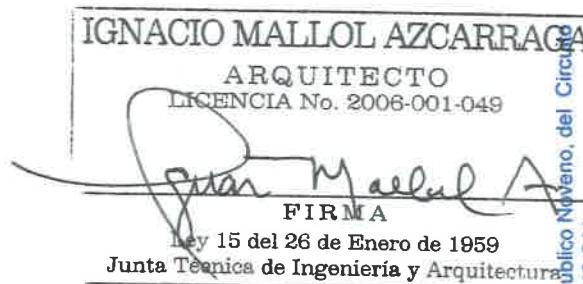
El Proyecto consiste en un edificio habitacional de planta baja y trece altos, el cual consta de 17 apartamentos. La superficie total construida de este proyecto será de 17,673.97m².

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

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

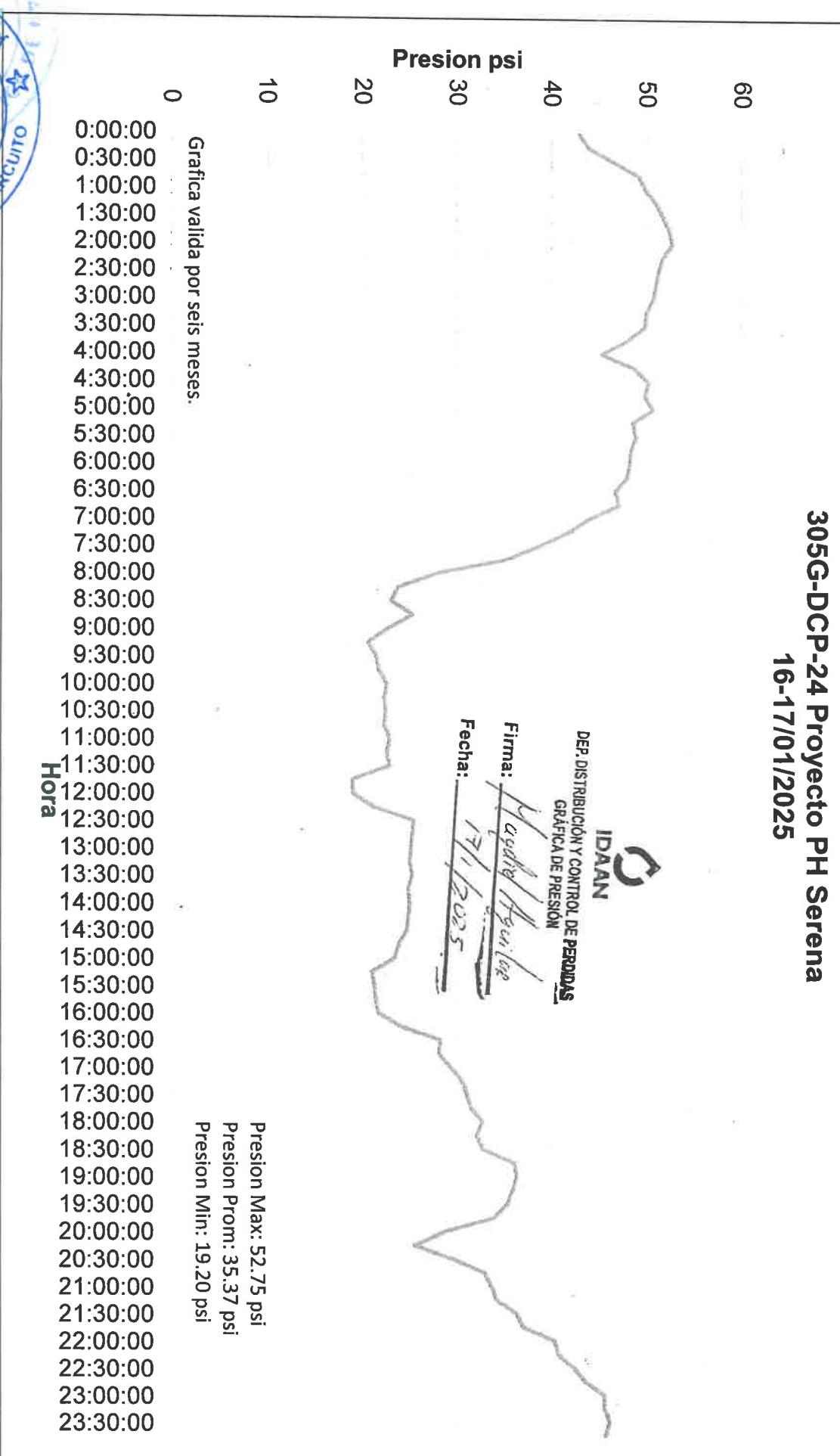
Atentamente,

ARQ. IGNACIO MALLOL
MALLOL & MALLOL ARQUITECTOS S.A.



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







10



ALCALDÍA
DE PANAMÁDOUC
Dirección de Obras y Construcciones

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

ANTEPROYECTO N°:

RLAO-1/2

FECHA: 14/11/2024

REF N°: CONS-27419

ANÁLISIS TÉCNICO: ACEPTADO

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

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

Nota de informe

ANÁLISIS	CUMPLE	REQUERIDO	PROUESTO
1. CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN <i>pág # 26.33</i>	Cumple	RM2	EDIFICIO DE APARTAMENTOS
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	Cumple	S=15.80m	S=15.80m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	C=2.50m a partir de la L.P.	C=7.50m a partir de la L.P.
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O ZONIFICACIÓN	Cumple	1000P/Ha ó 226 personas	63 personas
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	Cumple	*Adosamiento con pared ciega acaba en Planta Baja y 4 altos *1.50m en Área de Servicio *2.50m en Área habitable	*A 0.10m de la L.P. con pared ciega en Planta baja y 2 altos *Niv. 300 al 1300: A 7.50m de la L.P.
6. RETIRO LATERAL DERECHO	Cumple	*Adosamiento con pared ciega acaba en Planta Baja y 4 altos *1.50m en Área de Servicio *2.50m en Área habitable	*A 0.10m de la L.P. con pared ciega en Planta baja y 2 altos *Niv. 300 al 1300: A 7.50m de la L.P.
7. RETIRO POSTERIOR	Cumple	*Adosamiento con pared ciega acaba en Planta Baja y 4 altos *5.00m En la Torre	*Adosado a la L.P. con pared ciega en Planta baja y 2 altos *Niv. 300 al 1300: A 5.00m de la L.P.
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	Según densidad	Planta Baja y 13 altos
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	Cumple	79 espacios (incluyendo 7 espacios para visitas)	83 espacios (incluye 1 espacio para personas con discapacidad)
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	Cumple	100%	49.98%
11. AREA LIBRE MINIMA	Cumple	La que resulte por retiro	50.02%
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	No Aplica		
13. ANCHO DE ACERA	No Aplica		
14. TENDEDERO/SISTEMA DE SECADO	Cumple	Si	Indica (Sist. de Secado)
15. TINAQUERA EN LUGAR DE FACIL ACCESO PARA SU RECOLECCIÓN	Cumple	Si	Indica
16. RAMPA VEHICULAR	No Aplica		
16A. ANCHO MÍNIMO (6.00m DOS SENTIDOS DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16B. ANCHO MÍNIMO (4.00m UN SOLO SENTIDO DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16C. PORCENTAJE DE LA PENDIENTE	No Aplica		
16D. DENTRO DE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	No Aplica		
17. PLANO DE URBANIZACIONES	No Aplica		
17A. SELLO DE CONSTRUCCIÓN (MIVIOT)	No Aplica		



HF 12

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

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

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 COPROPRIETARIOS	No Aplica
19D. AUTORIZACIÓN DEL ARQ. DISEÑADOR SI REMODELA FACHADA ANTES DE LOS CINCO AÑOS DE LA OCUPACIÓN	No Aplica
20. NOTA DE "NO OBJECIÓN" (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/NAC (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 SUELDO (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:

- 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.
- 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.
- 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.
- ESTA SOLICITUD ES VALIDA POR TRES AÑOS. ESTE PERÍODO 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 FUERA TOTALMENTE NUEVA.
- 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, MEJORIAS, 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

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

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

Panamá,

30 ENERO 2025

Licda. Delia L. Rodriguez G.
Notario Público Noveno





ALCALDÍA
DE PANAMÁ

DOOC
Dirección de Obras y Construcciones



RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

ANTEPROYECTO N°: RLAO-1/2

FECHA: 14/11/2024

REF N°: CONS-27419

ANÁLISIS TÉCNICO: ACEPTADO

13

15

1. ESTE ANÁLISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA RECONSIDERACIÓN DE ANTEPROYECTO PREVIAMENTE ACEPTADO CON FECHA 31 DE OCTUBRE DE 2024. LA RECONSIDERACIÓN CONSISTE EN LA CORRECCIÓN DE LA DESCRIPCIÓN EN LA CANTIDAD DE UNIDADES DE APARTAMENTOS, PARA UN EDIFICIO DE APARTAMENTOS DE PLANTA BAJA Y 13 ALTOS, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA: NIVEL 000: ACCESO, LOBBY, ÁREA DE TINAQUERA, ÁREA DE BICICLETAS, ADMINISTRACIÓN, DEPÓSITO, ESTACIONAMIENTOS, TANQUE DE AGUA SOTERRADO, CUARTO DE BOMBAS, CUARTO ELÉCTRICO, CUARTO DE GENERADOR; NIVEL 100: DEPÓSITOS, ESTACIONAMIENTOS; NIVEL 200: DEPÓSITOS, ESTACIONAMIENTOS, CUARTO DE CHOFERES, CUARTO DE RECOLECCIÓN; NIVEL 300: ÁREA SOCIAL CON PISCINA, JACUZZI, SALA DE BELLEZA, SALA DE MASAJE, ÁREA DE TERRAZA, ÁREA DE COCINA, GIMNASIO, ÁREA DE JUEGOS, SERVICIOS SANITARIOS; NIVEL 400 AL 900: DOCE (12) UNIDADES DE APARTAMENTOS DE CUATRO RECÁMARAS; NIVEL 1000: UN APARTAMENTO DE TRES RECÁMARAS Y PLANTA BAJA DE UN APARTAMENTO DE CINCO RECÁMARAS; NIVEL 1100: UN RECÁMARAS (PARA UN TOTAL DE 17 UNIDADES DE APARTAMENTOS); NIVEL 1200: DOS APARTAMENTOS DE CUATRO PANELES SOLARES, CUARTO TÉCNICO.

2. PARA EL INGRESO DE PLANOS, VERIFIQUE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN PROYECTADA, COLINDANTE CON EL ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS.

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

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

OBSERVACIONES:

1. ESTE ANTEPROYECTO SE DESARROLLA SOBRE LA FINCA 30170663, UBICADA EN EL CORREGIMIENTO DE JUAN DIAZ, PROPIEDAD DE SANTA MARÍA 30 MD-7, S.A.

2. ESTE ANTEPROYECTO CUENTA CON VISTO BUENO EMITIDO POR EL COMITÉ DE DISEÑO DE SANTA MARÍA GOLF & COUNTRY CLUB.



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

CERTIFICO:

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

Panamá,

30 ENE 2025

Licda. Delia L. Rodríguez G.
Notario Público Noveno



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

CERTIFICACION DE USO DE SUELO No. 1330-2024

DATOS DE LA PROPIEDAD

Distrito: Panamá

Fecha: 6 de noviembre de 2024

Corregimiento: Juan Díaz

Elaborado por: Hernán Pérez

Ubicación: Calle The Crescent, Santa María

H. Pérez

Folio Real: 30170663 PH **Código de Ubicación:** -

Superficie del Lote: -

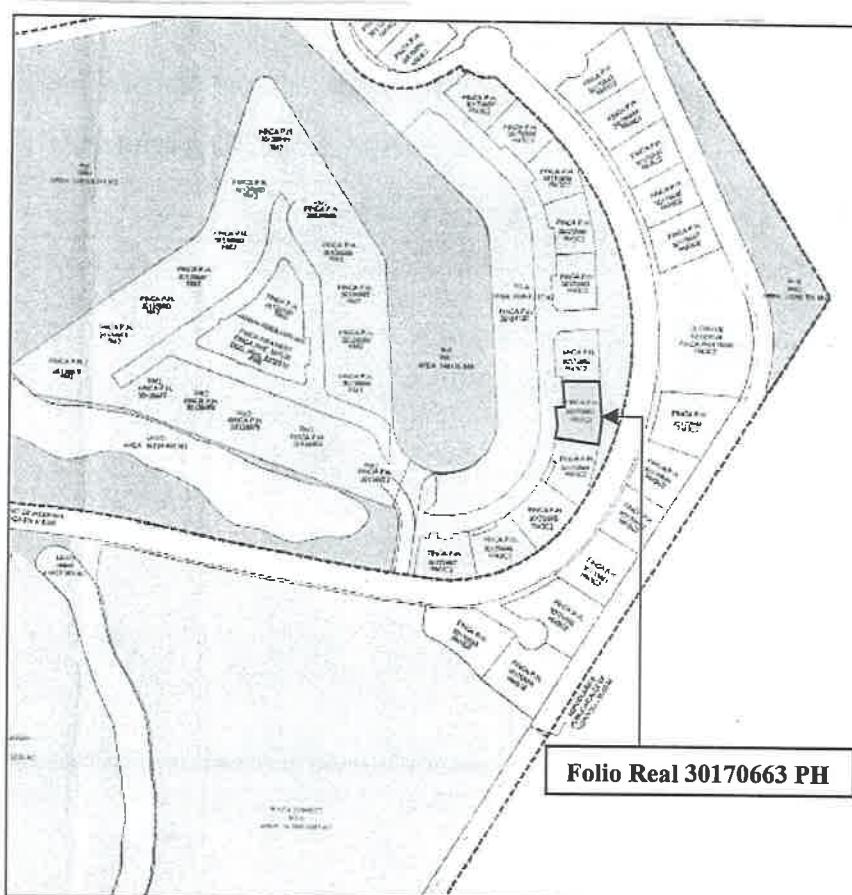
INFORMACION DEL PROPIETARIO

Nombre del Interesado: Ignacio Mallol Azcárraga

Mosaico: -

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

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



BASE LEGAL:

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



Arq. David Tapia
Director de Planificación Urbana

Anexo de la Regulación Predial



Residencial de Alta Densidad

Resolución No. 169-2004 de 8 de octubre de 2004

RM-3

Usos Permitidos	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares y casas en hileras. Se permitirá la construcción de edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales y oficinas, siempre que dichas estructuras no constituyan perjuicios para los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona. Se permiten locales comerciales en la planta baja de los edificios para el expendio de artículos de consumo en general.
Densidad neta	Hasta 1,500 personas por hectárea.
Área Mínima de lote	800 m ² por edificio de apartamentos
Frente mínimo de lote	20 ML.
Fondo mínimo de lote	40 ML
Altura máxima	Según densidad
Área de ocupación máxima	100% del área de construcción por retiros en planta baja
Área libre Mínima	La que resulte después de aplicar los retiros
Línea de construcción	La establecida en el Documento Gráfico de Servidumbres y Líneas de Construcción o 5 m ² mínimo, a partir de la línea de propiedad.
Retiro lateral	<p>En Planta Baja y cinco altos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adosada, con pared ciega acabada hacia el vecino. <p>En la Torre:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1.50 ML. en área de servicio. • 2.50 en áreas habitables
Retiro posterior	<ul style="list-style-type: none"> • En planta baja y cinco altos: adosado con pared ciega acabada hacia el vecino • En la torre 5.0 ML • Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino cuando colinda con zonificaciones RM3, C2 o Industrial • Cuando colinda con zonificación residencial aplicar las opciones ilustradas en el Anexo N°3.
Estacionamientos	<ol style="list-style-type: none"> a. Hasta 125 m² 1 por vivienda b. Hasta 160 m² 1.25 por vivienda c. Hasta 200 m² 1.5 por vivienda d. Hasta 300 m² 2 por vivienda e. Hasta 400 m² 2.5 por vivienda f. Hasta 500 m² 3 por vivienda g. Mas de 500 m² 3.5 por vivienda

21
16

Comercial de Intensidad Alta o Central

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

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

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



2020 C2

22
18

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

RESOLUCIÓN No. 91 -2022

(De 8 de Febrero de 2022)

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

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

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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



25
19

FOLIO REAL	CÓDIGO DE UBICACIÓN	SUPERFICIE	PROPIETARIO
30123301 Lote Globo 1	8712	1 ha + 3057 m ² + 77 dm ²	Santa María Hotel & Golf, S.A.

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

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

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

Que con fundamento en lo anteriormente expuesto,

RESUELVE

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

FOLIO REAL	CÓDIGO DE UBICACIÓN	SUPERFICIE	PROPIETARIO
30123301 Lote Globo 1	8712	1 ha + 3057 m ² + 77 dm ²	Santa María Hotel & Golf, S.A.

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

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



20

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

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



Parágrafo:

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

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

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

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

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

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

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

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

ROGELIO PAREDES ROBLES
Ministro.

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



29
21

29 21 Lagoon

S
22DIRECCION REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
FORMULARIO EIA-001

RECEPCIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO: PH SerenaPROMOTOR: Promotora R-M, S.A.CATEGORÍA: IFECHA DE RECEPCIÓN: DÍA 4 MES: febrero AÑO: 2025

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

Entregado por:

Nombre: Jhoana De AlbaCédula: 3-713-456Firma: Jhoana De Alba

Recibido por: (Ministerio de Ambiente)

Técnico: M. Robán

28
23

VERIFICACIÓN DE REGISTRO PARA CONSULTORES – PERSONA JURÍDICA

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

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

Consultores	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización

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

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



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

FORMATO FA-003

CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I

Artículo 25. DECRETO EJECUTIVO No. 1 DE 1 DE MARZO DE 2023.

Modificado por el Artículo 6. DECRETO EJECUTIVO No. 2 DE 27 DE MARZO DE 2024

PROYECTO: PH SERENA

PROMOTOR: PROMOTORA R-M, S.A.

Nº DE EXPEDIENTE: DRPM-IF-022-2024

FECHA DE ENTRADA: 6 DE FEBRERO 2025

REALIZADO POR (CONSULTORES):

REVISADO POR (MINISTERIO DE AMBIENTE): FLOR RIOS

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

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

FORMATO FA-003

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

MINISTERIO DE AMBIENTE

DIRECCIÓN REGIONAL PANAMA METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO FA-003

B
25
26

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

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

FORMATO FA-003

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 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.	✓		

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL PANAMA METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL7
24
28

FORMATO FA-003

7.2.	Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de participación ciudadana.	✓	
7..	Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	✓	
7.3.	Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto, de acuerdo a los parámetros establecidos en la normativa del Ministerio de Cultura.	✓	
7.4.	Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	✓	
8.0.	IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS, Y CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	✓	
8.1.	Análisis de la línea base actual (físico, biológico y socioeconómico) en comparación con las transformaciones que generara la actividad, obra o proyecto en el área de influencia, detallando las acciones que conlleva en cada una de sus fases.	✓	
8.2.	Analizar los criterios de protección ambiental, determinando los efectos, características o circunstancias que presentará o generará la actividad, obra o proyecto en cada una de sus fases, sobre el área de influencia.	✓	
8.3.	Identificación de los impactos ambientales y socioeconómicos de la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases; para lo cual debe utilizar el resultado del análisis realizado a los criterios de protección ambiental.	✓	
8.4.	Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cuantitativa y cualitativa), 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.	✓	

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

FORMATO FA-003

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.	✓	
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.	✓	

FORMATO FA-003

14.4	Copia del certificado de propiedad (es) donde se desarrollará la actividad, obra o proyecto, con una vigencia no mayor de seis (6) meses, o documento emitido por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (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.	✓		

	S I	NO	OBSERVACIÓN
SEGÚN TIPO DE PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD			
PROYECTOS HIDROELECTRICOS Certificación de conductancia 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. 025-2025**

FECHA DE INGRESO:	6 DE FEBRERO 2025
FECHA DE INFORME:	11 DE FEBRERO 2025
PROYECTO:	PH SERENA
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	PROMOTORA R-M, S.A.
CONSULTORES:	CORPORACION DE DESARROLLO AMBIENTAL (CODESA) IAR-098-99
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO DE JUAN DIAZ, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ

BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Descripción: El proyecto consiste en la construcción de un edificio multifamiliar de subsuelo (Nivel -050), planta baja (Nivel 000) y 13 plantas o niveles superiores (Nivel 100 a 1300); en el que se distribuirán 17 apartamentos, 86 estacionamientos, área social con gimnasio, SPA y otras amenidades (ver planos en el Anexo 14.5).

Ubicación y propiedades: El proyecto se desarrollará en el Lote 30 de The Crescent- Santa María, corregimiento de Juan Díaz, distrito de Panamá y provincia de Panamá; específicamente en la finca con folio real 30170663 y código de ubicación 8712. La superficie a intervenir es de 2,263.53 m².

Monto de inversión: El monto global de la inversión es de B/. 11,600,000.00 (once millones seiscientos mil balboas con 00/100).

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 SERENA**”, 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 SERENA**”, promovido por **PROMOTORA R-M, S.A.**



FLOR RIOS
Técnica Evaluadora



JHOELY CUEVAS
Jefa de la Sección de Evaluación de
Impacto Ambiental

A large handwritten signature of Edgar R. Nateron N.
EDGAR R. NATERON N.
DIRECTOR REGIONAL, ENCARGADO



REPÚBLICA DE PANAMÁ
DIRECCION DE PANAMA METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL
PROVEIDO DRPM-SEIA-025-2025
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 **PROMOTORA R-M, S.A.**, Folio N°837313 (S), cuyo representante legal es el Señor **ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA**, con cedula de identidad personal No. 8-751-1442, propone realizar el Estudio de Impacto Ambiental denominado “**PH SERENA**”.

Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la Ley No. 41 del 1 de julio de 1998, en fecha de 6 de febrero de 2025, **PROMOTORA R-M, S.A.**, el representante legal, Señor **ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA**, presentó ante el Ministerio de Ambiente el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado “**PH SERENA**”, ubicado en el corregimiento de Juan Díaz, distrito de Panamá, provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de **CORPORACION DE DESARROLLO AMBIENTAL, S.A. (CODESA)** IAR-098-99, JOHANA DE ALBA IRC-049-08, ROY QUINTERO, IRC-009-09, CEFERINO VILLAMIL DEIA-IRC-034-2019, persona jurídica 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.

36
34

Que el Informe de Revisión de los Contenidos Mínimos DRPM-SEIA-NO. 025-2025, con fecha de 11 de febrero de 2025, recomienda **ADMITIR** la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado "**PH SERENA**" 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 SERENA**" cuyo promotor es **PROMOTORA R-M, 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 once (11) días, del mes de febrero del año dos mil cinco (2025).

CÚMPLASE,

Edgar R. Nateron P.
EDGAR R. NATERON N.
DIRECTOR REGIONAL, ENCARGADO

CONSEJO TECNICO NACIONAL
DE ASESORIA
EDGAR R. NATERON NUÑEZ
DIRECTOR REGIONAL
MINISTERIO DE AMBIENTE
REC-NAT
REC-NAT
3454-55-MOB

EN/JC/fr
JIC

DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN AMBIENTAL
Tel. 500-0855 – Ext. 6048/6811

GEOMÁTICA-EIA-CAT I-0127-2025

De:
DIEGO E. FÁBREGA PERSKY
Director de Información Ambiental



Fecha de solicitud: 25 de febrero de 2025

Proyecto: "PH Serena"

Categoría: I
Provincia: Panamá
Distrito: Panamá
Corregimiento: Juan Díaz

Técnico Evaluador solicitante: Flor Ríos
Dirección Regional de: Panamá Metropolitana

Observaciones (hallazgos o información que se debe aclarar):

En respuesta a la solicitud del día 25 de febrero de 2025, 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 Serena, le informamos lo siguiente:

Con los datos proporcionados se generó un polígono con una superficie (0ha+2,265.71 m²); el mismo se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP).

De acuerdo con la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, año 2021, se ubica en la categoría de "Área poblada" y según la Capacidad Agrológica, se ubica en el Tipo VII (No arable, con limitaciones muy severas, apta para pastos, bosques, tierras de reserva).

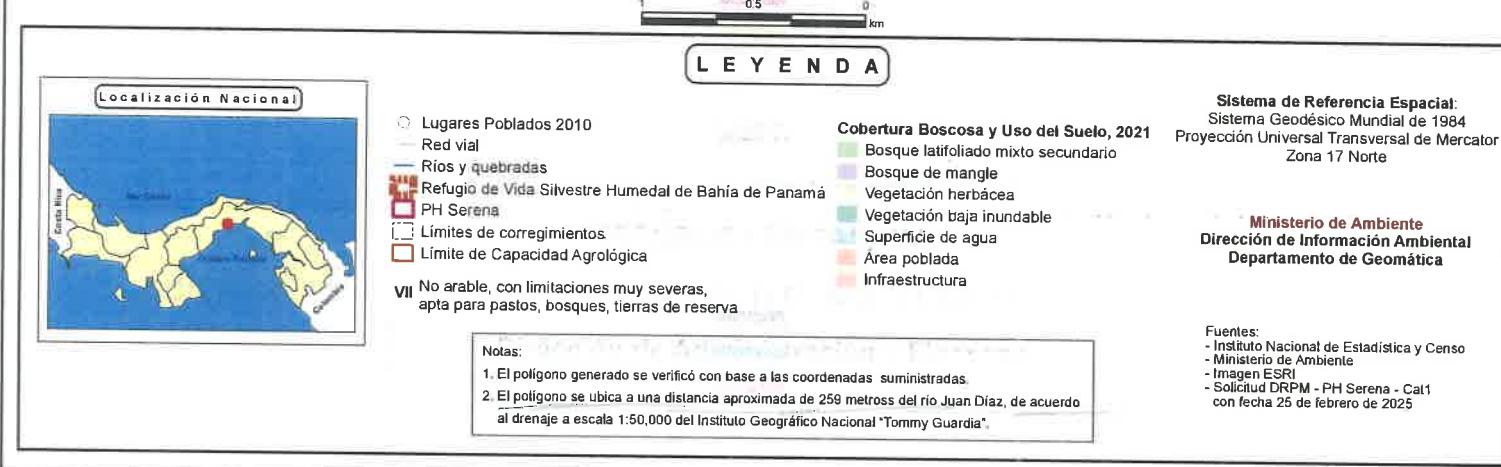
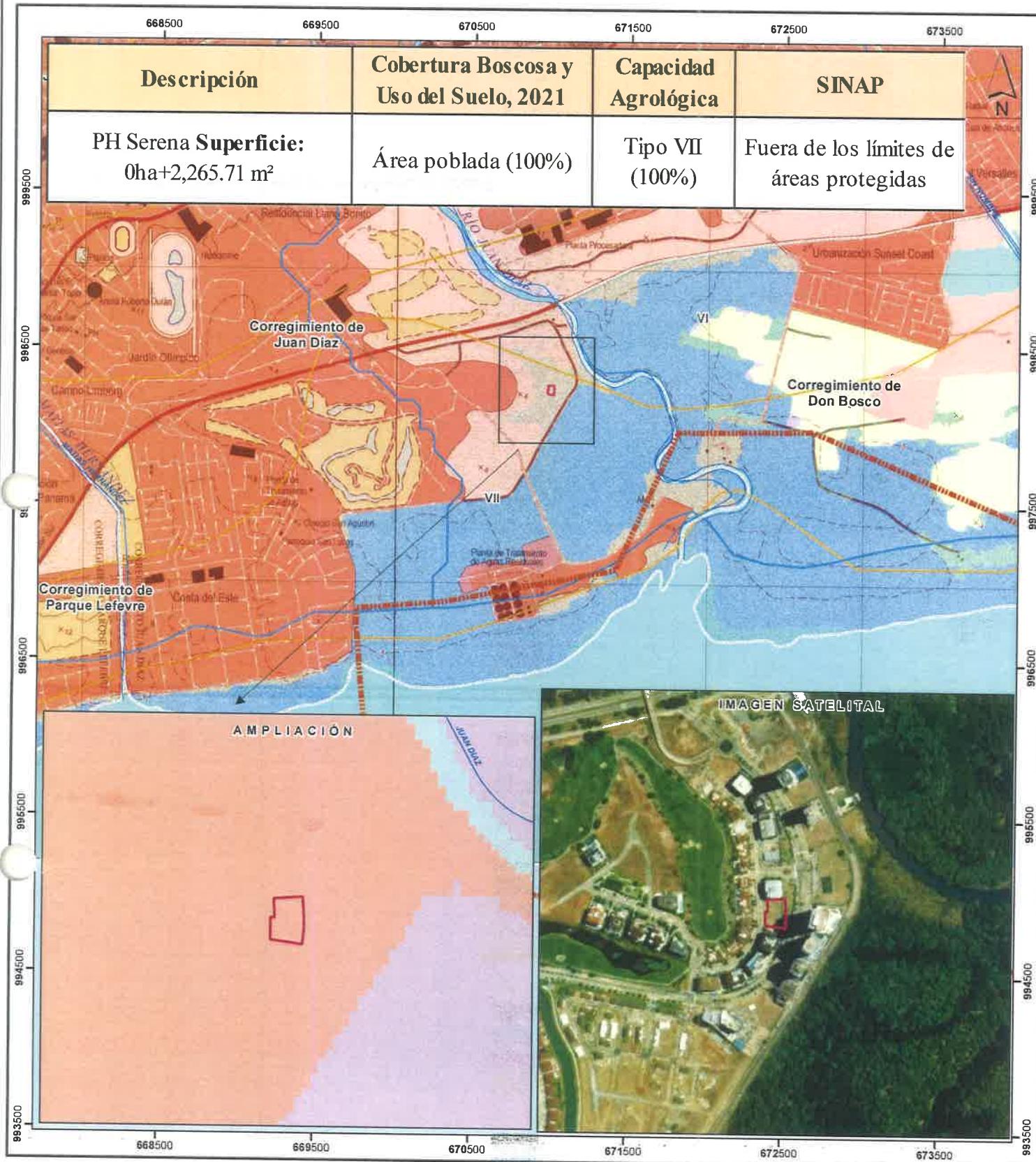
Técnica responsable: Fátima González
Fecha de respuesta: Panamá, 28 de febrero de 2025

Adj: Mapa
DEFP/aodgc/fq

CC: Departamento de Geomática.

PROVINCIA DE PANAMÁ, DISTRITO DE PANAMÁ, CORREGIMIENTO DE JUAN DÍAZ - VERIFICACIÓN DE COORDENADAS DEL PROYECTO "PH SERENA"

38
36



DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME SECRETARIAL No 03 -2025

FECHA DE INFORME: 10 de marzo de 2025

PROYECTO: PH SERENA
CATEGORÍA: I
PROMOTOR: PROMOTORA R-M, S.A.
CONSULTORES: CODESA IAR-098-99
LOCALIZACIÓN: Corregimiento de San Felipe, Distrito De Panamá,
Provincia De Panamá

Pongo en conocimiento y dejo constancia en el expediente que, hoy 10 de marzo se refolea
el Expediente No. IF- 022-2025, debido a una corrección en el orden de las hojas

Sin más que agregar.



FLOR RÍOS

Técnica Ambiental

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

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

38

Panamá, 7 de marzo de 2025
DRPM-217-2025

Señor
ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA
Representante Legal
PROMOTORA R-M, S.A.
E. S. D.

Estimado señor Roy:

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted de acuerdo con lo establecido en el artículo 62 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, para solicitarle información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) categoría I, del proyecto denominado **PH SERENA**, el cual es promovido por la sociedad **PROMOTORA R-M, S.A.**, al respecto las siguientes observaciones:

1. En el contenido **4.3.2.1 Construcción, detallando Las actividades en esta fase (pág. 19)** se menciona que: "... consiste en la construcción de un edificio multifamiliar de subsuelo (Nivel -050), planta baja (Nivel 000) y 13 plantas o niveles superiores (Nivel 100 a 1300); en el que se distribuirán 17 apartamentos, 86 estacionamientos, área social con gimnasio, SPA y otras amenidades; sin embargo, en el anteproyecto aprobado No. RLAO-1/2 (visible en el expediente administrativo) no se hace mención de la existencia de un nivel -050 (sótano) y el detalle de descripción del proyecto no es el mismo que se detalló en el contenido 4.3.2.1. Construcción, por lo que se solicita:
 - a) Realizar una revisión y unificar descripción del proyecto que sea consona con el Anteproyecto aprobado y los planos presentados.
 - b) Aclarar si el desarrollo del proyecto contempla la construcción del nivel -050 (sótano), de ser afirmativo deberá presentar Anteproyecto aprobado y los planos.
 - c) De contar con la construcción del nivel -050, deberá especificar la metodología que será empleada para la construcción del nivel de sótano.
 - d) Indicar profundidad del nivel -050, a construir.

Nota DRPM-0217-2025.
Pág. 1-3.
LEN/JC/ fr
3c.

- e) De requerir traslado de material terreo sobrante deberá indicar el volumen de material, ruta de traslado y sitio de disposición autorizado (presentar herramienta de gestión ambiental y/o documentación de aceptación de material)
2. En los contenidos **4.3.2.2, 4.5.2 Líquidos** (pág. 27) se menciona que "... *En la fase de operación, se utilizarán los sanitarios instalados de cada apartamento y sus aguas serán descargadas en conexión al sistema de alcantarillado sanitario de la zona...*", adicional se presenta nota de trámite hacia el IDDAN donde se solicita se certifique el sistema de acueducto y alcantarilla para el proyecto PH SERENA, por lo que se solicita:
- Presentar nota emitida por la entidad competente donde indique la disponibilidad de conexión al sistema de alcantarillado y agua potable del área.
3. En el contenido **4.6 uso de suelo o esquema de ordenamiento territorial / anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente...** (pág. 28) se menciona que "... *se presenta la Certificación de Uso de Suelo No. 1330-2024, por la cual se certifica que el uso de suelo vigente para el terreno donde se desarrollara el proyecto es RM3-C2 (Residencial de alta densidad-comercial de intensidad alta o central)....*", adicional se presenta el anteproyecto aprobado No. RLAO-1/2 (visible en el expediente administrativo), en donde se señala que el código de zonificación, cumple y que el requerido es RM2, existiendo incongruencia en el código de zonificación de la finca con Folio Real 30170663, por lo que se le solicita:
- Aclarar si el anteproyecto aprobado No. RLAO-1/2 corresponde al proyecto en evaluación denominado SERENA.
 - Presentar justificación por la entidad competente en cuanto a la relación al Uso de suelo RM3-C2 (Certificación de uso de suelo No. 1330-2024) y el código de zonificación RM2 que indica el Anteproyecto aprobado No. RLAO-1/2.
4. En el contenido **8.4 Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos** (pág. 95), por lo que se solicita:
- Indicar el nombre y autor de la metodología empleada para determinar la importancia ambiental de los impactos ambientales que generarán el proyecto.
 - Homologar la escala de clasificación de importancia ambiental de la metodología empleada para la valorización de los impactos respecto a la asignación de los impactos ambientales negativos bajos o leves, medios o moderados y altos o severos establecidos en el Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

Nota DRPM-0217-2025.
Pág. 2 -3.
EN/JC/ fr
Te.

40

39

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

Agradeciendo su atención, sin más me despido.

Atentamente,

Edgar R. Naterón
EDGAR R. NATERÓN N.

Director Regional Panamá Metropolitana, encargado



MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
Hoy 19 de marzo de 2025, siendo las
9:22 de la mañana, Notifiqué
personalmente a Alejandro A. Ray. D.
de la presente Resolución

Nota DRPM-0217-2025.
Pág. 3 -3.
EN/IC/ fr

Ave. Ascanio Villaláz, Edificio 501, Altos de Curundú, Ancón, Panamá, (507)500-0908,
www.miambiente.gob.pa

40
41

INGENIERO EDGAR NATERON, DIRECTOR REGIONAL DEL MINISTERIO DE AMBIENTE, DIRECCIÓN METROPOLITANA, E.S.D:

Por este medio yo, **ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal 8-751-1442, en mi calidad de Representante Legal, conforme a lo establecido en el Registro Público de la Sociedad **PROMOTORA R-M, S.A.**, debidamente registrada al Folio 837313 (S) de la Sección Mercantil del Registro Público; me notifico por escrito ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) de la Nota **DRPM-217-2025** por la cual se solicita aclarar información sobre el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I del Proyecto “**PH SERENA**”, el cual se desarrollará en el corregimiento de Juan Díaz, distrito de Panamá y provincia de Panamá.

Autorizo a la Lic. **KARINA Y. GUILLÉN V.** con cédula de identidad personal **4-251-206**, para que retire la Nota en mención.

Panamá, a la fecha de su presentación.



ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA
Representante Legal
PROMOTORA R-M, S.A.



Yo, Luz G. Parillón V., Notaria Pública Octava del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-252-379.
CERTIFICO:
Que hemos cotejado la (s) firma (s) anterior (es) con la (s) que aparece (n) en la copia (s) de la (s) cédula (s) y/o pasaporte (s) del (de los) firmante (s) y a nuestro parecer son iguales, por lo que la (s) consideramos auténtica (s).

18 MAR 2025



Luz G. Parillón V.
Notaria Pública Octava

41
42

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Alejandro Antonio
Roy Ortega



8-751-1442

NOMBRE USUAL
FECHA DE NACIMIENTO: 24-NOV-1981
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMA, PANAMÁ
SEXO: M TIPO DE SANGRE: B+
EXPEDIDA: 12-ENE-2018 EXPIRA: 12-ENE-2026



Yo, Lcdo. Souhall M. Halwany Cigarrista, Notario Público
Duodécimo del Circuito de Panamá, con cédula de
Identidad No. 8-722-2125.

CERTIFICO:

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

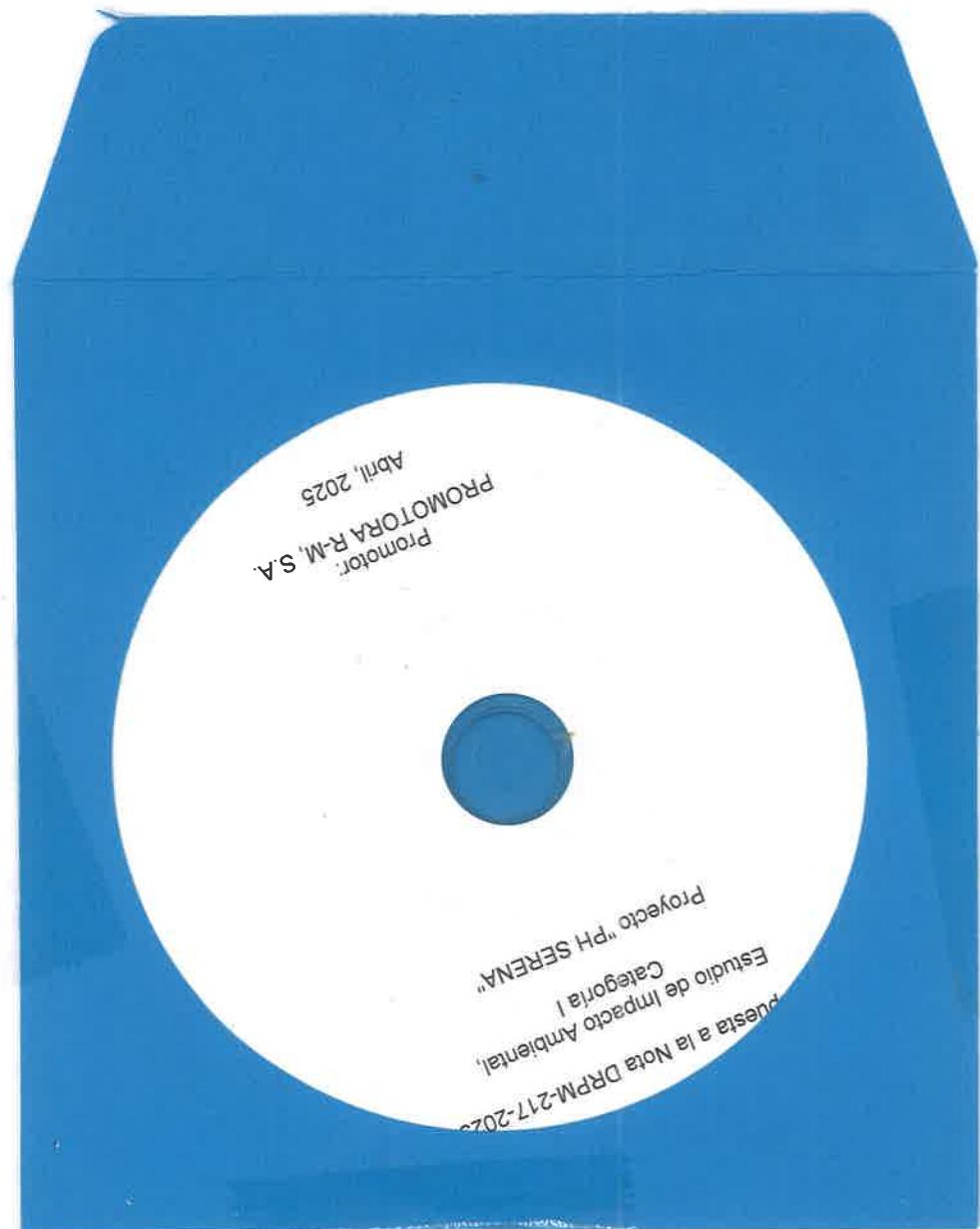
04 FEB 2025

Panamá,
Lcdo. Souhall M. Halwany Cigarrista
Notario Público Duodécimo del Circuito de Panamá



140

AS
43



fb
44

**INGENIERO EDGAR NATERON, DIRECTOR REGIONAL DEL MINISTERIO DE
AMBIENTE, DIRECCIÓN METROPOLITANA, E.S.D:**

Por este medio yo, **ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal 8-751-1442, en mi calidad de Representante Legal, conforme a lo establecido en el Registro Público de la Sociedad **PROMOTORA R-M, S.A.**, debidamente registrada al Folio 837313 (S) de la Sección Mercantil del Registro Público; entrego las respuestas a la nota aclaratoria **DRPM-217-2025**, sobre el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I del Proyecto “**PH SERENA**”, el cual se desarrollará en el corregimiento de Juan Díaz, distrito de Panamá y provincia de Panamá.

Adjunto encontrará un (1) original impreso y dos (2) copias en formato PDF (CD).

Panamá, a la fecha de su presentación.


ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA
Representante Legal
PROMOTORA R-M, S.A.


2025 APR 2 2105PM
MIN. DE AMBIENTE
DRPM
C.1044-28

ff
45

**Estudio de Impacto Ambiental
Categoría I**

**Proyecto
“PH SERENA”**

**Respuesta a la Nota
DRPM-217-2025**

**Promotor
PROMOTORA R-M, S.A.**

Abril, 2025

A continuación, se presentan las respuestas a la Nota DRPM-217-2015 por la cual se solicita aclarar información sobre el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I del proyecto "PH SERENA".

1. En el contenido 4.3.2.1 Construcción, detallando Las actividades en esta fase (pág. 19) se menciona que: "... *consiste en la construcción de un edificio multifamiliar de subsuelo (Nivel -050), planta baja (Nivel 000) y 13 plantas o niveles superiores (Nivel 100 a 1300); en el que se distribuirán 17 apartamentos, 86 estacionamientos, área social con gimnasio, SPA y otras amenidades;* sin embargo, *en el anteproyecto aprobado No. RLAO-1/2 (visible en el expediente administrativo) no se hace mención de la existencia de un nivel -050* (sótano) y el detalle de descripción del proyecto no es el mismo que se detalló en el contenido 4.3.2.1. Construcción, por lo que se solicita:

- a) Realizar una revisión y unificar descripción del proyecto que sea cónsana con el Anteproyecto aprobado y los planos presentados.

Respuesta: Se revisó la información y se aclara que el proyecto consiste en la construcción de un edificio de apartamentos de planta baja y 13 altos (incluye Nivel -050); en el que se distribuirán 17 apartamentos, 83 espacios de estacionamientos, área social con gimnasio, SPA y otras amenidades. En el Anexo 1 de la presente nota se adjunta la Resolución de Anteproyecto RLAO-1/3 y los planos sometidos a aprobación.

Cabe mencionar que el trámite para la actualización del Anteproyecto fue realizado digitalmente, por lo que los planos no tienen sellos del Municipio de Panamá (MUPA); sin embargo, la autenticidad de la Resolución de Anteproyecto se puede verificar mediante el código QR que se ubica en la página 3 de la Resolución RLAO-1/3.

- b)** Aclarar si el desarrollo del proyecto contempla la construcción del nivel -050 (sótano), de ser afirmativo deberá presentar Anteproyecto aprobado y los planos.

Respuesta: Sí, el proyecto contempla la construcción del nivel -050 (sótano). En el Anexo 1, de la presente nota, se adjunta el Anteproyecto corregido y planos.

- c)** De contar con la construcción del nivel -050, deberá especificar la metodología que será empleada para la construcción del nivel de sótano.

Respuesta: La metodología que será empleada, para la construcción del nivel de sótano, será losa postensada; que se refiere a una losa de concreto armado en la que se utilizan cables de acero o tendones que se tensan después de que el concreto se ha vertido y ha comenzado a endurecerse. Este proceso de postensado se utiliza para mejorar la capacidad de carga de la losa, aumentando su resistencia a la flexión y reduciendo el riesgo de fisuras o agrietamientos.

¿Qué implica esta metodología para la construcción del nivel de sótano?

- Preparación del terreno:
 - Antes de colocar la losa postensada, se preparará el terreno. Se realizará la excavación para alcanzar la profundidad del sótano (-2.10 m) y asegurar que el terreno esté nivelado.
- Construcción de la losa:
 - Se instala un encofrado para formar la base de la losa.
 - Se colocan las armaduras de acero necesarias para reforzar la losa, en función de las cargas que debe soportar.
 - Los cables de postensado (tendones) se colocan dentro de la losa. Estos cables están normalmente en una configuración de tensado longitudinal o en malla para distribuir las fuerzas de manera más eficiente.
 - Una vez que se ha vertido el concreto, se deja curar parcialmente y después se procede a tensar los cables. Esto genera una compresión en la losa, lo que le otorga una mayor resistencia a las cargas de compresión y flexión.
- Tensado de los cables:

- Los cables de postensado son tensados mediante un proceso mecánico. Esto crea una compresión interna en la losa que contrarresta las fuerzas de tensión cuando la losa es sometida a cargas.
- Desencofrado y curado:
 - Una vez que los cables se han tensado, se retira el encofrado y se deja que la losa continúe curándose adecuadamente para garantizar su resistencia final.

¿Por qué se utiliza esta metodología?

- Mayor capacidad de carga: La losa postensada permite que la estructura soporte mayores cargas con menos material, lo que la hace más eficiente en términos de costos y recursos.
- Reducción de fisuras: El proceso de postensado ayuda a evitar fisuras y grietas en la losa, lo que puede ser un problema común en las losas de concreto convencional.

Entre las medidas de mitigación a ejecutar, para evitar que los lodos generados sean transportados hacia las calles adyacentes, están:

- Limpieza de las llantas de los camiones, vehículos y cualquier equipo procedente de la obra y que ingrese a las vías públicas, para esto, se establecerán sitios de lavado de las llantas, con trampas atrapa sedimentos, donde se podrá recolectar el material producto del lavado y se pueda disponer en sitios adecuados.
- Para los sistemas de aguas pluviales existente en el perímetro de la obra, se establecerán trampas y filtros para atrapar los sedimentos y desechos que provengan de la obra, estos filtros se limpiarán diariamente y sus residuos serán dispuestos en sitios adecuados.

d) Indicar profundidad del nivel -050, a construir.

Respuesta: La profundidad del nivel -0.50 es de -2.10 m.

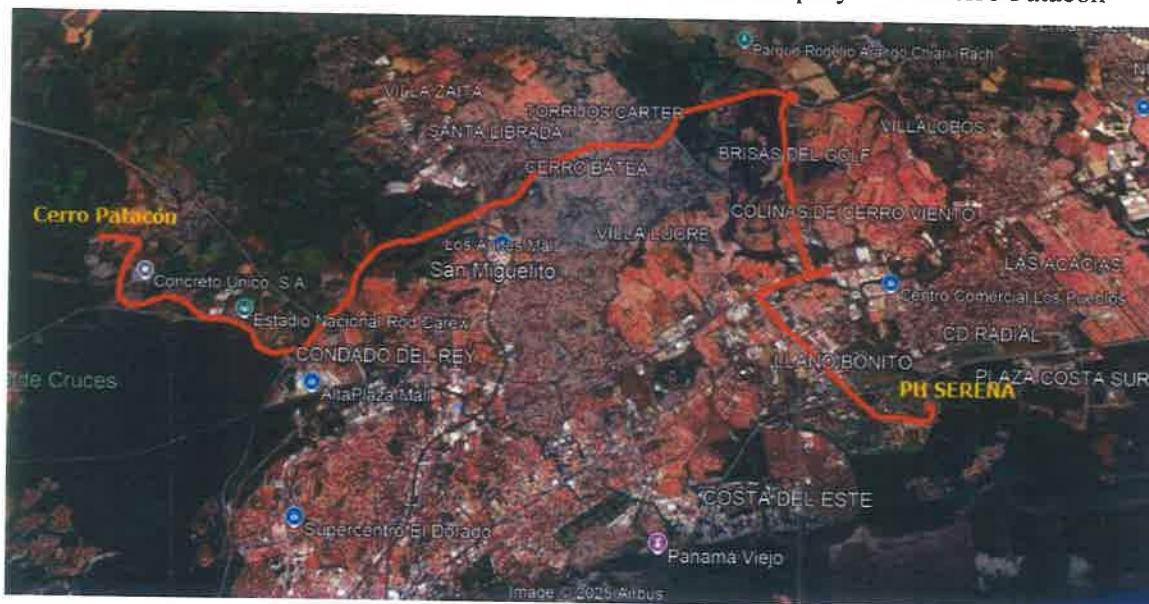
e) De requerir traslado de material terreo sobrante deberá indicar el volumen de material, ruta de traslado y sitio de disposición autorizado (presentar herramienta de gestión ambiental y/o documentación de aceptación de material)

Respuesta: El volumen de material a extraer es de 4,588 m³. El sitio de disposición del material será el relleno de Cerro Patacón, por lo que, en el Informe de Seguimiento del EsIA se presentará la constancia/recibo por la entrega del material.

Para el traslado del material, hasta el sitio de disposición, se considera utilizar las vías públicas (vía Corredor Norte). Se usarán camiones volquetes de 20 yd³, en horario de 9:00 a.m. hasta las 3:30 p.m., de manera que no se usen las vías en horas pico del tráfico. Se propone utilizar una flota de camiones compuesta entre 4 a 8 camiones.

A continuación, se incluye una imagen con la ruta de traslado.

Imagen 1. Ruta del traslado del material, desde el área del proyecto a Cerro Patacón



Fuente: Imagen Google Earth.

2. En los contenidos 4.3.2.2, 4.5.2 Líquidos (pág. 27) se menciona que "... *En la fase de operación, se utilizarán los sanitarios instalados de cada apartamento y sus aguas serán descargadas en conexión al sistema de alcantarillado sanitario de la zona...*", adicional se presenta nota de trámite hacia el IDAAN donde se solicita se certifique

el sistema de acueducto y alcantarilla para el proyecto PH SERENA, por lo que se solicita:

- a) Presentar nota emitida por la entidad competente donde indique la disponibilidad de conexión al sistema de alcantarillado y agua potable del área.

Respuesta: En el Anexo 2, de esta nota, se presenta la Certificación Nota N° 40 Cert- DNING; mediante la que el IDAAN indica:

SISTEMA DE AGUA POTABLE:

La Urbanización Santa María District, cuenta con sistema de acueducto para la finca del proyecto, el cual está servido por el IDAAN, con tubería de 6" 0 PVC y cometida de 2" 0 para la finca, ubicada en la calle Crescent Lane. Adicionalmente, la Promotora presentó grafica de presión con los siguientes valores: p. máxima 52.75 psi y p. mínima 19.20 psi. El proyecto deberá contar con tanque de almacenamiento y demás componentes que garanticen la continuidad dotación de agua potable, debido a que las presiones actuales se encuentran cercanas a los 20 psi mínimos, requeridos por la normativa panameña y la Institución.

SISTEMA DE ALCANTARILLADO:

La Urbanización Santa María District, cuenta con su propio sistema de tratamiento de aguas residuales y la finca del proyecto, está servido con su domiciliaria sanitaria.

Por lo anterior, se confirma que el proyecto incluye almacenamiento de agua potable: 30,000 galones en caso de incendio y 13,500 galones para consumo, totalizando 43,500 galones.

3. En el contenido **4.6 uso de suelo o esquema de ordenamiento territorial / anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente ...** (pág. 28) se menciona que "... se presenta la Certificación de Uso de Suelo No. 1330- 2024, por la cual se certifica que el uso de suelo vigente para el terreno donde se desarrollara el proyecto es RM3-C2 (Residencial de alta densidad- comercial de intensidad alta o central)....", adicional se presenta el anteproyecto aprobado No. RLAO-1/2 (*visible en el expediente administrativo*), en donde se señala que el código de zonificación,

cumple y que el requerido es RM2, existiendo incongruencia en el código de zonificación de la finca con Folio Real 30170663, por lo que se le solicita:

- a) Aclarar si el anteproyecto aprobado No. RLAO-1/2 corresponde al proyecto en evaluación denominado SERENA.

Respuesta: Sí, el Anteproyecto aprobado No. RLAO-1/2 corresponde al proyecto en evaluación, denominado PH SERENA. Sin embargo, se solicitó la actualización ante el Municipio debido a que había un error en la descripción. En el Anexo 1, de la presente nota, se adjunta la Resolución de Anteproyecto corregida.

- b) Presentar justificación por la entidad competente en cuanto a la relación al Uso de suelo RM3-C2 (Certificación de uso de suelo No. 1330-2024) y el código de zonificación RM2 que indica el Anteproyecto aprobado No. RLAO-1/2.

Respuesta: En relación con el uso de suelo, sí existía una discrepancia entre la certificación y lo que menciona el Anteproyecto aprobado RLAO 1/2; por ende, se solicitó nuevamente el Anteproyecto a MUPA para que fuese corregido y se muestre que el uso de suelo es el indicado en la certificación. En el Anexo 1, de la presente nota, se adjunta el Anteproyecto corregido (RLAO-1/3).

4. En el contenido 8.4 Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos (pág. 95), por lo que se solicita:

- a) Indicar el nombre y autor de la metodología empleada para determinar la importancia ambiental de los impactos ambientales que generarán el proyecto.

Respuesta: El autor de la metodología empleada para determinar la importancia ambiental de los impactos ambientales que generará el proyecto es Vicente Conesa (2010):

Conesa, V. (2010). *Guía Metodología para la Evaluación del Impacto Ambiental*. 4ta. edición. Madrid. pp. 235- 253. En:

https://www.google.com.pa/books/edition/Gu%C3%ADa_metodol%C3%B3gica_para_la_evaluaci%C3%B3n/wa4SAQAAQBAJ?hl=en&gbpv=1&dq=Vicente+conesa+gu%C3%ADa+evaluaci%C3%B3n+ambiental+2010&pg=PA4&printsec=frontcover

- b)** Homologar la escala de clasificación de importancia ambiental de la metodología empleada para la valorización de los impactos respecto a la asignación de los impactos ambientales negativos bajos o leves, medios o moderados y altos o severos establecidos en el Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

Respuesta: A continuación, se presenta la homologación de la escala de clasificación de importancia ambiental de la metodología empleada para la valorización de los impactos, con respecto a la asignación de los impactos ambientales negativos bajos o leves, medios o moderados y altos o severos:

- 25 puntos o menos: impacto bajo o leve.
- Entre 26 y 50 puntos: impacto medio o moderado.
- Entre 51 y 75 puntos: impacto alto.
- Más de 75 puntos: impacto severo.

Por lo anterior, se presenta nuevamente la tabla de valoración de los impactos, con la clasificación, según los puntos obtenidos.

5/4
53

Valoración de los impactos ambientales y socioeconómicos en las fases de construcción y operación

Respuesta a la Nota DRPM-217-2025
Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I
Proyecto “PH SERENA”

Impacto	Naturaleza	Fase de construcción								Importancia	
		Intensidad ^[1]	Extensión ^[2]	Momento	Persistencia ^[3]	Reversibilidad ^[4]	Sinergia	Acumulación	Efecto		
Cambios en la calidad del suelo por residuos sólidos no peligrosos.	-	2	1	4	1	1	1	1	4	1	23 Bajo
Aumento provisional en el nivel de ruido en el área del proyecto.	-	2	1	3	2	1	1	1	1	2	1 Bajo
Generación de partículas de polvo en el área del proyecto.	-	2	1	3	2	1	1	1	1	2	1 Bajo
Aumento en el nivel de vibración en el área del proyecto.	-	1	1	3	2	1	1	1	1	2	1 Bajo
Generación de gases de combustión.	-	2	1	3	2	1	1	1	1	2	1 Bajo

¹ Grado de incidencia de la acción sobre el factor considerado.

² Área de influencia del impacto en relación al área del proyecto.

³ Tiempo en el que supuestamente permanecería el efecto antes de que se tomen medidas correctoras o el medio retorne a las condiciones iniciales.

⁴ Posibilidad de reconstrucción del factor afectado por el proyecto, por medios naturales.
⁵ Regularidad de la manifestación del efecto.

53
54

Respuesta a la Nota DRPM-217-2025
Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I
Proyecto “PH SERENA”

Impacto	Naturaleza	Intensidad [¹]		Extensión [²]		Momento	Persistencia [³]	Reversibilidad [⁴]	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad [⁵]	Recuperabilidad	Importancia
		Impacto	Naturaleza	Extensión [²]	Momento									
Arrastre de sedimentos por las vías públicas.	-	2	1	4	1	1	1	1	4	1	2	23	Bajo	
Cambios en la calidad del aire por la generación de olores desagradables.	-	1	2	2	1	2	1	1	1	1	1	18	Bajo	
Cambios en la calidad del suelo por posibles derrames de hidrocarburos y/o aceites.	-	1	2	1	3	2	1	1	1	2	1	19	Bajo	
Afectación a los colaboradores por exposición a diferentes agentes físicos, químicos y mecánicos.	-	1	2	2	1	2	1	1	1	1	1	18	Bajo	
Aumento del riesgo de incidentes o accidentes	-	1	2	2	1	2	1	1	1	1	1	18	Bajo	
Generación de empleo, de mano de obra calificada y no especializada.	+													
Contribución a la economía local.	+													

55

Respuesta a la Nota DRPM-217-2025
Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I
Proyecto “PH SERENA”

Impacto	Naturaleza	Intensidad [1]		Extensión[2]		Momento		Persistencia[3]		Reversibilidad[4]		Sinergia		Acumulación		Efecto		Periodicidad[5]		Recuperabilidad		Importancia		
		Aumento del poder adquisitivo de las personas.	+																					
Fase de operación																								
Cambios en la calidad del suelo por la generación de residuos sólidos.	-	1	1	4	1	1	1	1	1	4	1	1	19	Bajo										
Cambios en la calidad del suelo por la generación de desechos líquidos.	-	1	1	4	1	1	1	1	1	4	1	1	19	Bajo										

Fuente: Análisis de CODESA, 2024. Metodología adaptada de Conesa, V. (2010).

ANEXO 1. ANTEPROYECTO CORREGIDO Y PLANOS

ALCALDÍA
DE PANAMÁDIRECCIÓN DE
OBRAS Y
CONSTRUCCIONES

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

ANTEPROYECTO N°:	RLAO-1/3
FECHA:	25/03/2025
REF N°:	CONS-27419
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

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

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

ANÁLISIS	CUMPLE	REQUERIDO	PROUESTO
1. CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN	Cumple	RM3-C2 *Certif. N°. 1330-2024 de 6 de noviembre de 2024 (DPU-OT)	EDIFICIO DE APARTAMENTOS
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	Cumple	S=15.80m	S=15.80m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	C=2.50m a partir de la L.P.	C=7.50m a partir de la L.P.
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN	Cumple	1500P/Ha ó 339.5 personas	63 personas
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	Cumple	*Adosamiento con pared ciega acaba en Planta Baja y 4 altos *1.50m en Área de Servicio *2.50m en Área habitable	*A 0.10m de la L.P. con pared ciega en Planta baja y 2 altos *Niv. 300 al 1300: A 7.50m de la L.P.
6. RETIRO LATERAL DERECHO	Cumple	*Adosamiento con pared ciega acaba en Planta Baja y 4 altos *1.50m en Área de Servicio *2.50m en Área habitable	*A 0.10m de la L.P. con pared ciega en Planta baja y 2 altos *Niv. 300 al 1300: A 7.50m de la L.P.
7. RETIRO POSTERIOR	Cumple	*Adosamiento con pared ciega acaba en Planta Baja y 4 altos *5.00m En la Torre	*Adosado a la L.P. con pared ciega en Planta baja y 2 altos *Niv. 300 al 1300: A 5.00m de la L.P.
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	Según densidad	Planta Baja y 13 altos (Incluye Nivel -050)
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	Cumple	79 espacios (incluyendo 7 espacios para visitas)	106 espacios (incluye 1 espacio para personas con discapacidad)
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	Cumple	100%	49.98%
11. AREA LIBRE MINIMA	Cumple	La que resulte por retiro	50.02%
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	No Aplica		
13. ANCHO DE ACERA	No Aplica		
14. TENDEDERO/SISTEMA DE SECADO	Cumple	Si	Indica (Sist. de Secado)



ALCALDÍA
DE PANAMÁ

DIRECCIÓN DE
OBRAS Y
CONSTRUCCIONES

ANTEPROYECTO N°:	RLAO-1/3
FECHA:	25/03/2025
REF N°:	CONS-27419
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

3A
58

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

15. TINAQUERA EN LUGAR DE FACIL ACCESO PARA SU RECOLECCIÓN	Cumple	Si	Indica
16. RAMPA VEHICULAR	No Aplica		
16A. ANCHO MÍNIMO (6.00m DOS SENTIDOS DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16B. ANCHO MÍNIMO (4.00m UN SOLO SENTIDO DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16C. PORCENTAJE DE LA PENDIENTE	No Aplica		
16D. DENTRO DE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	No Aplica		
17. PLANO DE URBANIZACIONES	No Aplica		
17A. SELLO DE CONSTRUCCIÓN (MIVIOT)	No Aplica		
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 COPROPRIEDAD	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 OBJECIÓN" (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		



DIRECCIÓN DE
OBRAS Y
CONSTRUCCIONES

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

ANTEPROYECTO N°:	RLAO-1/3
FECHA:	25/03/2025
REF N°:	CONS-27419
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

50
59

NOTA:

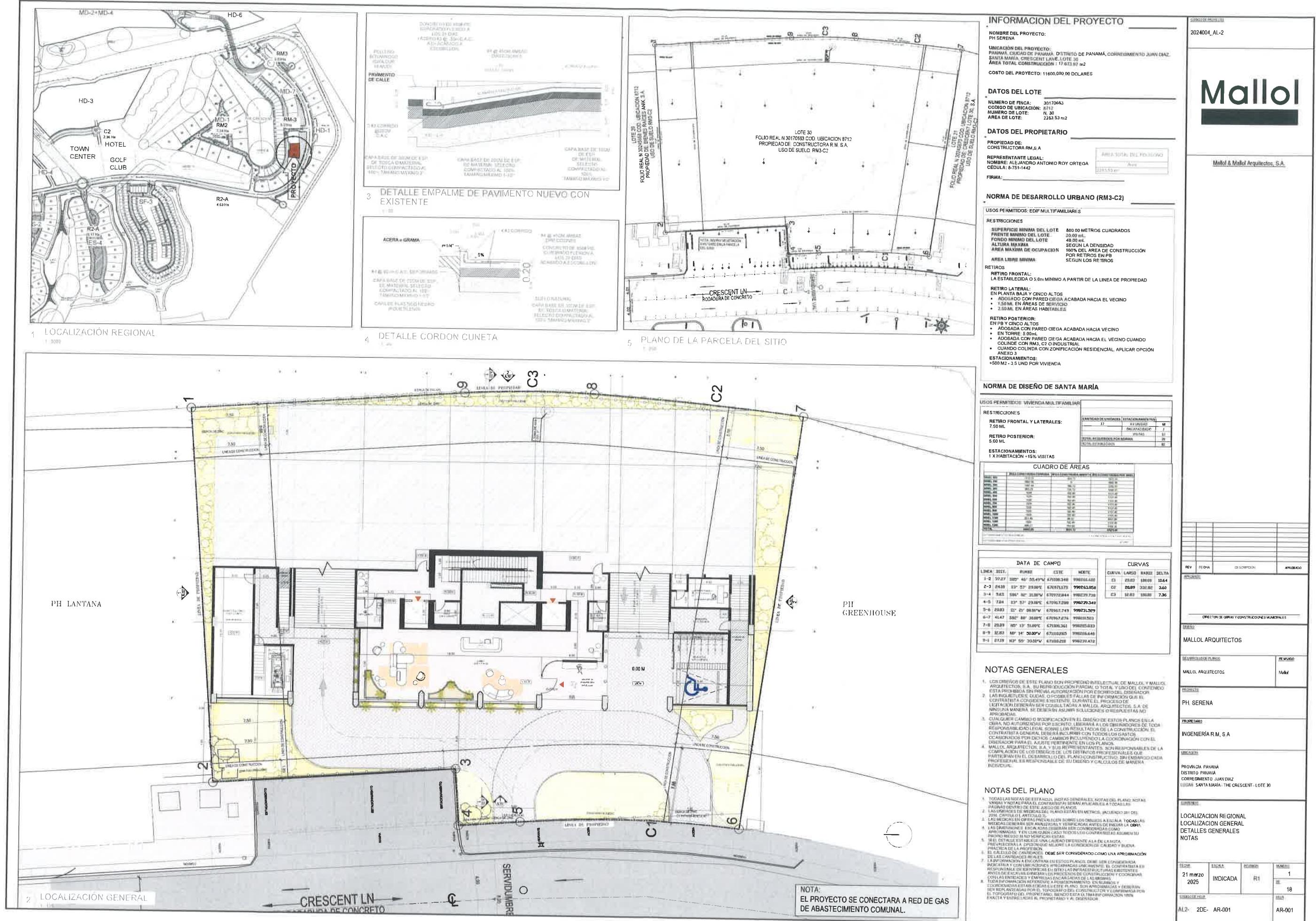
- LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS DEBEN PROPOSERSE DENTRO DE LA LÍNEA DE PROPIEDAD, NO PERMITIÉNDOSE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS MISMOS, CON RETROCESO DIRECTO A LA VÍA.
- PROVEER LOS DISEÑOS DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PARA EL USO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD, SEGÚN, LA LEY N° 42 DE 27 DE AGOSTO DE 1999.
- 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.
- ESTA SOLICITUD ES VÁLIDA POR TRES AÑOS. ESTE PERÍODO 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 FUERE TOTALMENTE NUEVA.
- 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 REGLA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES".

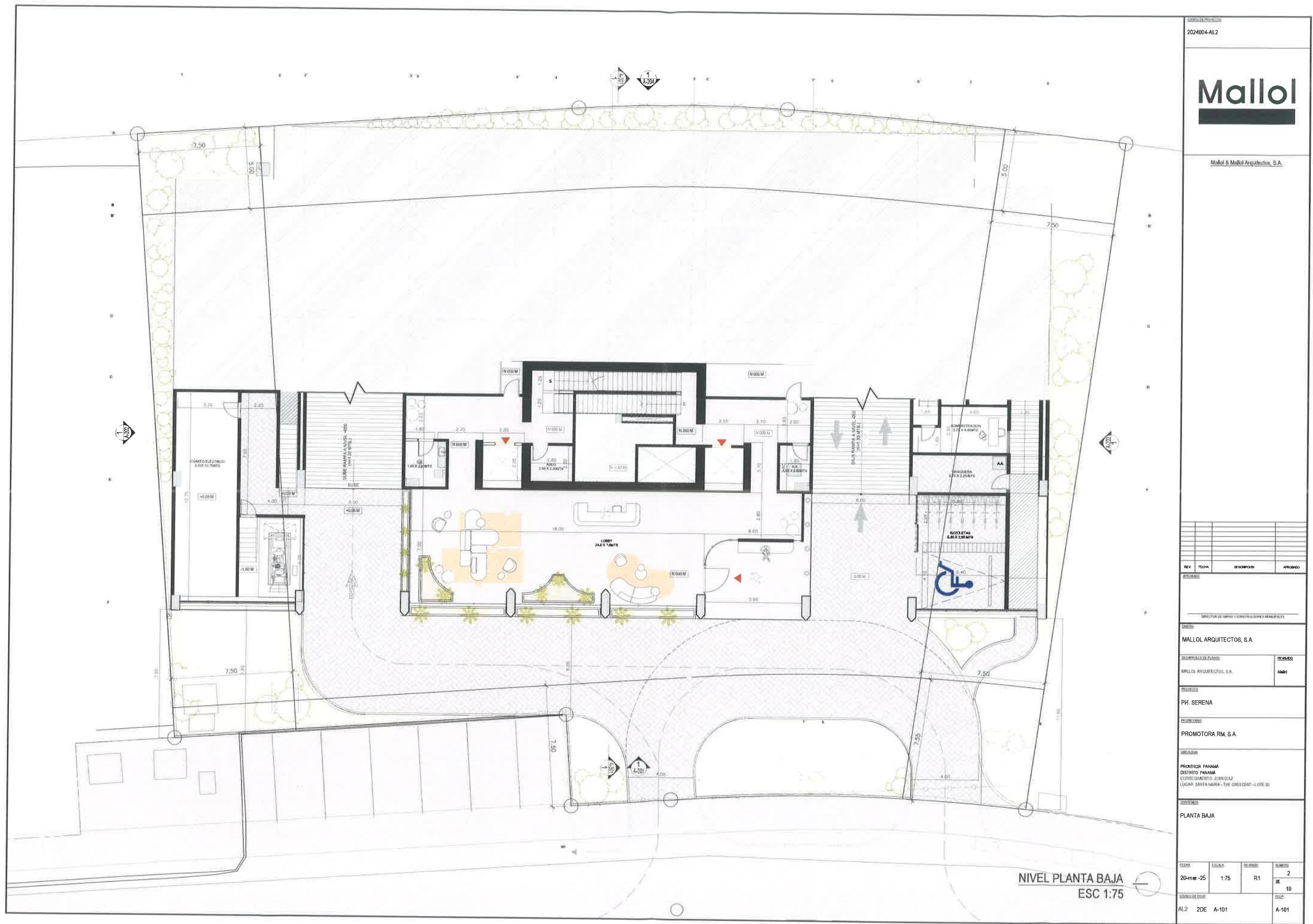
ANALISTA:
Omar Ortega

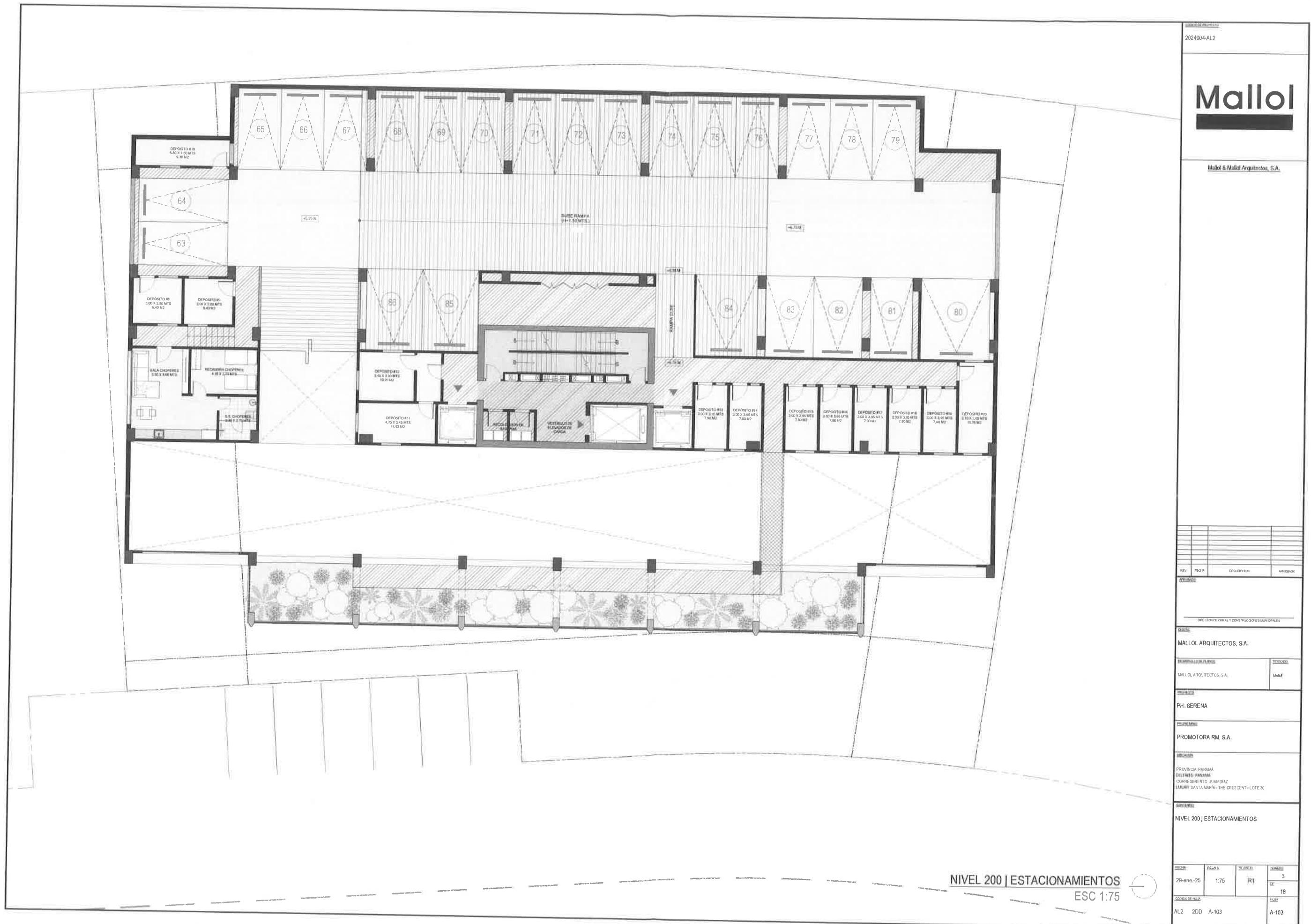
REQUISITOS TÉCNICOS

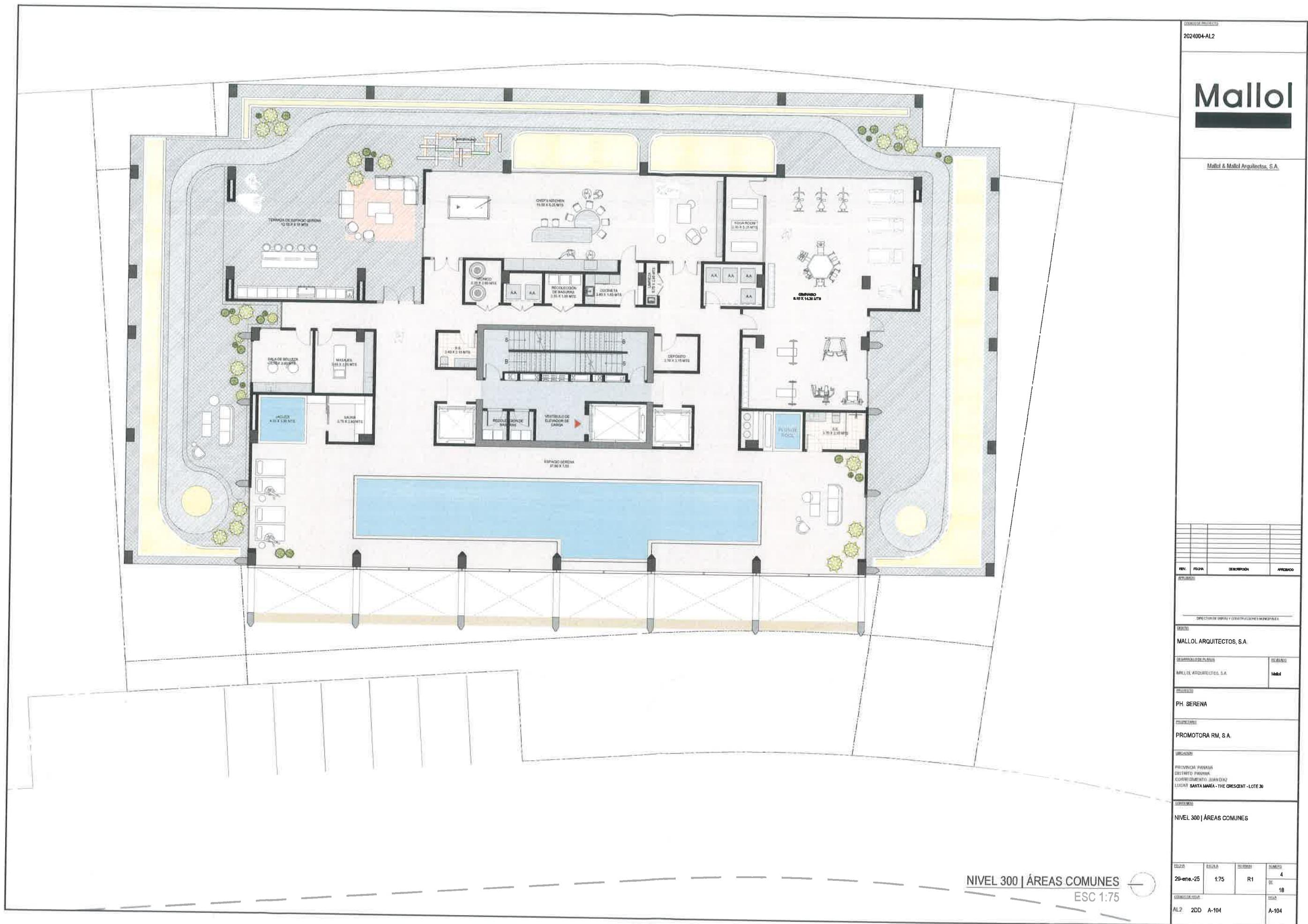
- ESTE ANÁLISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA RECONSIDERACIÓN DE ANTEPROYECTO PREVIAMENTE ACEPTADO CON FECHA 14 DE NOVIEMBRE DE 2024. LA RECONSIDERACIÓN CONSISTE EN LA CORRECCIÓN DE LA NORMA DE ZONIFICACIÓN Y EN LA DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, INCUYENDO EL NIVEL -050, PARA UN EDIFICIO DE APARTAMENTOS DE PLANTA BAJA Y 13 ALTOS, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA: NIVEL -050: ESTACIONAMIENTOS, DEPÓSITOS, CUARTO DE RECICLAJE, CUARTO DE BOMBAS, NIVEL 000: ACCESO, LOBBY, ÁREA DE TINAQUERA, ÁREA DE BICICLETAS, ADMINISTRACIÓN, DEPÓSITO, ESTACIONAMIENTOS, TANQUE DE AGUA SOTERRADO, CUARTO DE BOMBAS, CUARTO ELÉCTRICO, CUARTO DE GENERADOR; NIVEL 100: DEPÓSITOS, ESTACIONAMIENTOS; NIVEL 200: DEPÓSITOS, ESTACIONAMIENTOS, CUARTO DE CHOFERES, CUARTO DE RECOLECCIÓN; NIVEL 300: ÁREA SOCIAL CON PISCINA, JACUZZI, SALA DE BELLEZA, SALA DE MASAJE, ÁREA DE TERRAZA, ÁREA DE COCINA, GIMNASIO, ÁREA DE JUEGOS, SERVICIOS SANITARIOS; NIVEL 400 AL 900: DOCE (12) UNIDADES DE APARTAMENTOS DE CUATRO RECÁMARAS; NIVEL 1000: UN APARTAMENTO DE TRES RECÁMARAS Y PLANTA BAJA DE UN APARTAMENTO DE CINCO RECÁMARAS; NIVEL 1100: UN APARTAMENTO DE TRES RECÁMARAS Y PLANTA ALTA DE APARTAMENTO; NIVEL 1200: DOS APARTAMENTOS DE CUATRO RECÁMARAS (PARA UN TOTAL DE 17 UNIDADES DE APARTAMENTOS); NIVEL 1300: ÁREA DE TERRAZA, DEN, DEPÓSITO, ÁREA DE PANELES SOLARES, CUARTO TÉCNICO.
- PARA EL INGRESO DE PLANOS, VERIFIQUE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN PROYECTADA, COLINDANTE CON EL ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS.
- SU PROYECTO REQUIERE DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE. PARA EL INGRESO DE PLANOS, DEBERÁ PRESENTAR LA RESOLUCIÓN QUE LO APRUEBA.
- SU PROYECTO SERÁ EVALUADO POR LAS ENTIDADES ESTATALES DURANTE EL PROCESO DE REVISIÓN Y REGISTRO DE PLANOS.





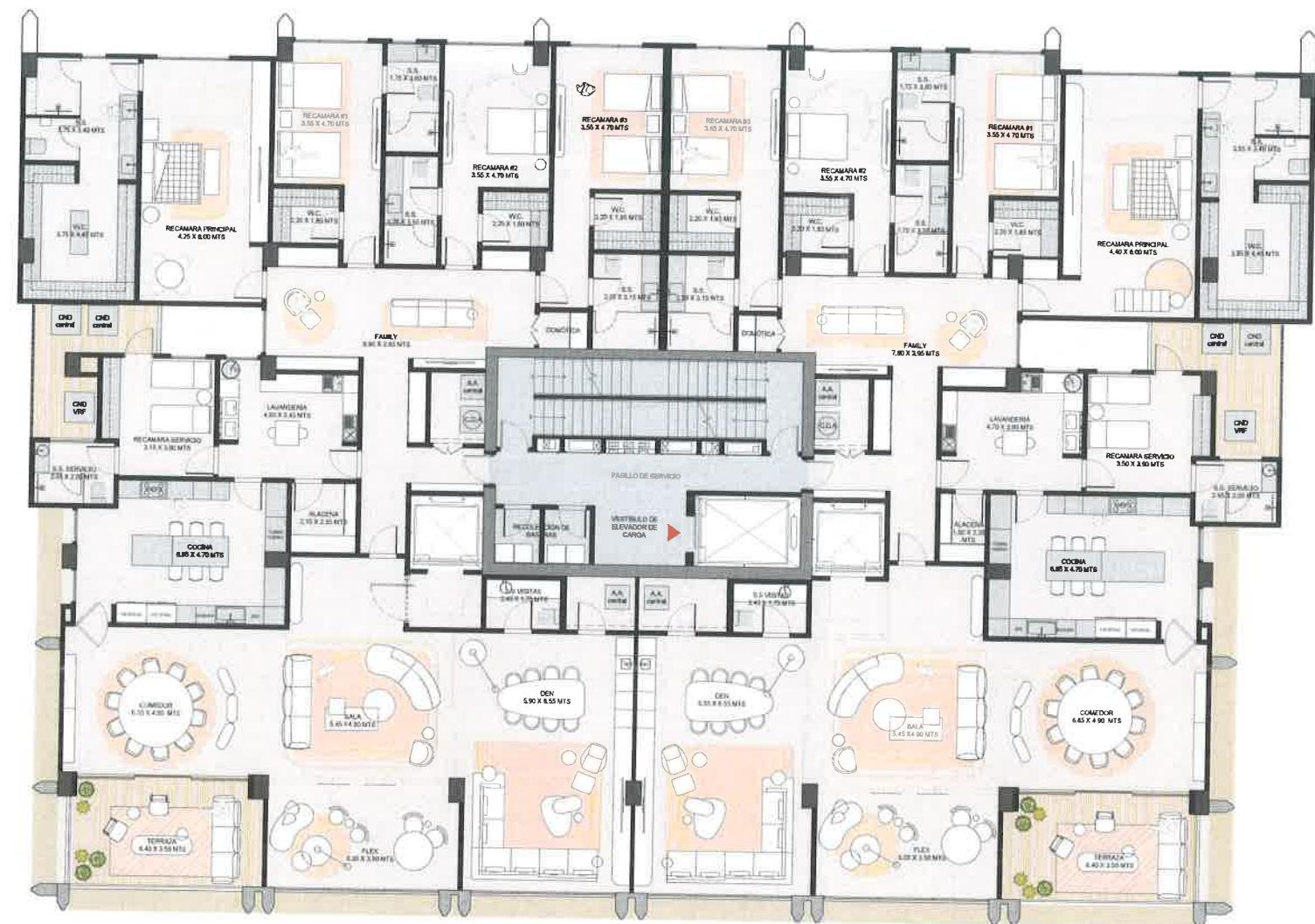




67
63

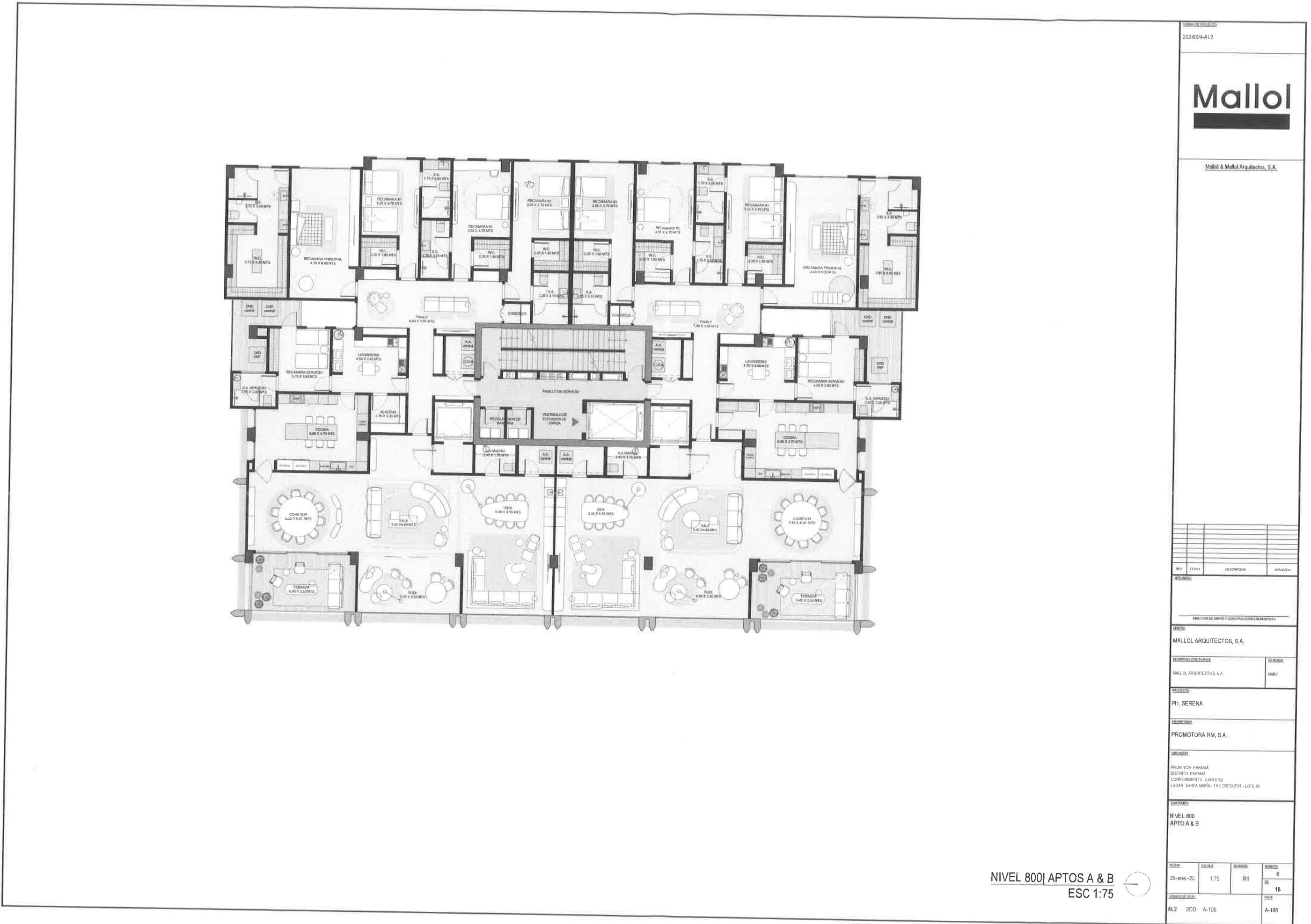
63
64

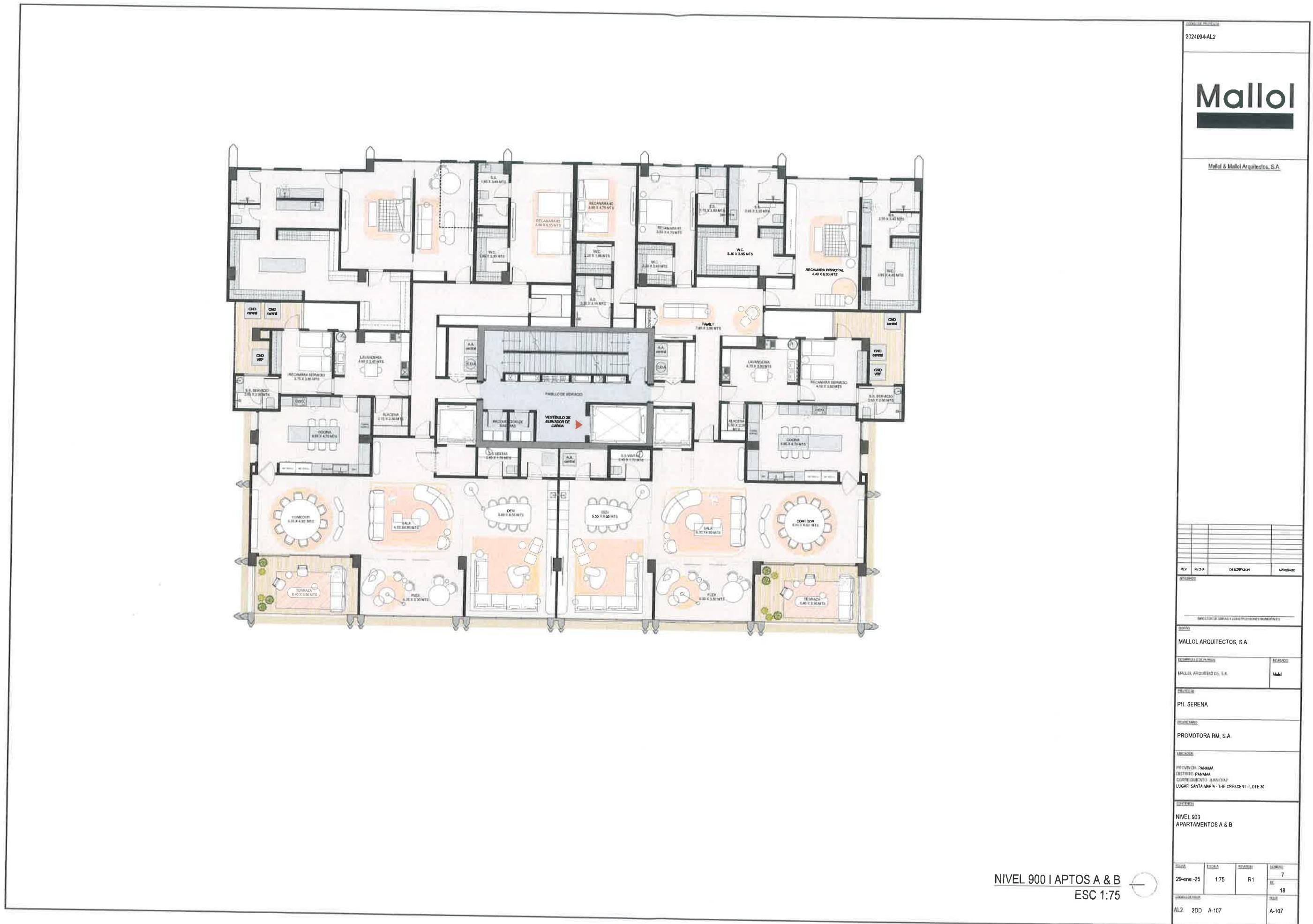
13

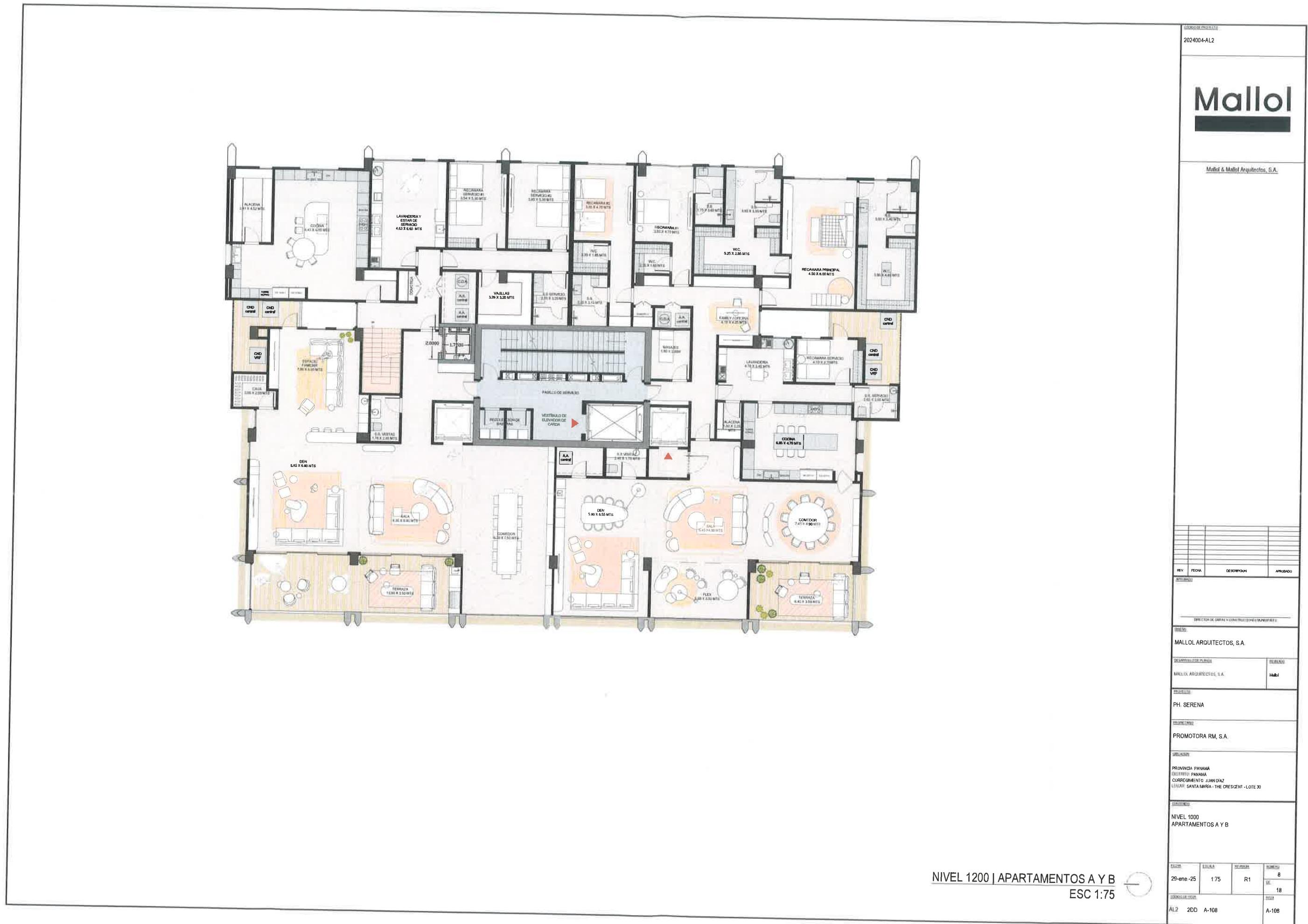


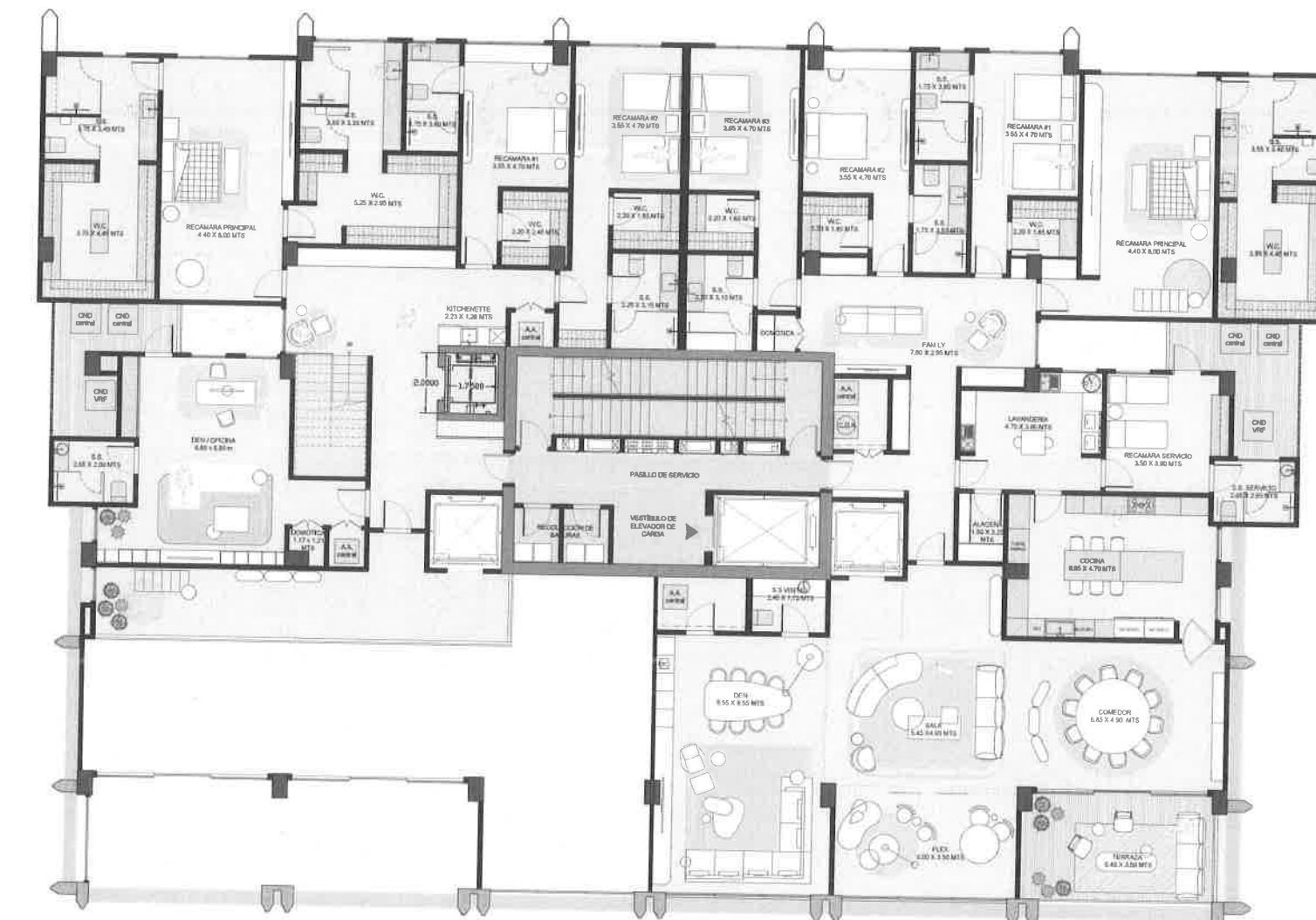
024004-AL2		
Mallol		
Mallol & Mallol Arquitectos, S.A.		
FECHA	DESCRIPCIÓN	APLICADO
DIRECTOR DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES		
LOL ARQUITECTOS, S.A.		
SOLICITUD DE PLACAS		TRABAJOS
LOL ARQUITECTOS, S.A.		Mallol
SERENA		
MOTORA RM, S.A.		
CALLE 50 PANAMA EDIFICIO PANAMA CEREMONIAL JUAN DÍAZ SANTA MARIA - THE CRESCEINT - LOTE 33		
DETALLES DE TANTAMIENTOS A Y B 400-700		
DETALLE	DETALLE	DETALLE
e-25	1:75	R1
		5
		18
DETALLE	DETALLE	DETALLE
2DD	A-105	A-105

NIVEL 400-700 | APARTAMENTOS A Y B
ESC 1:75



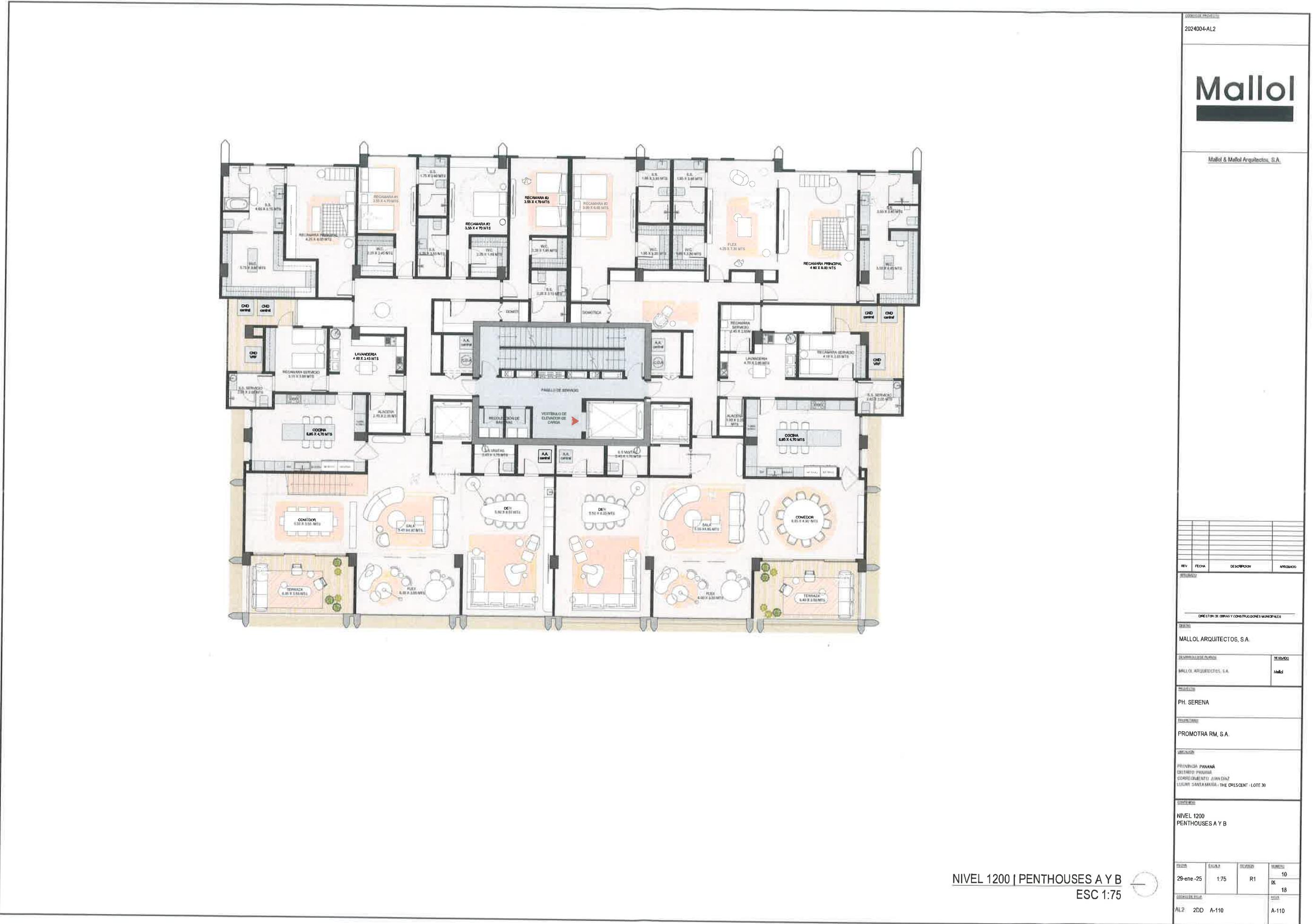






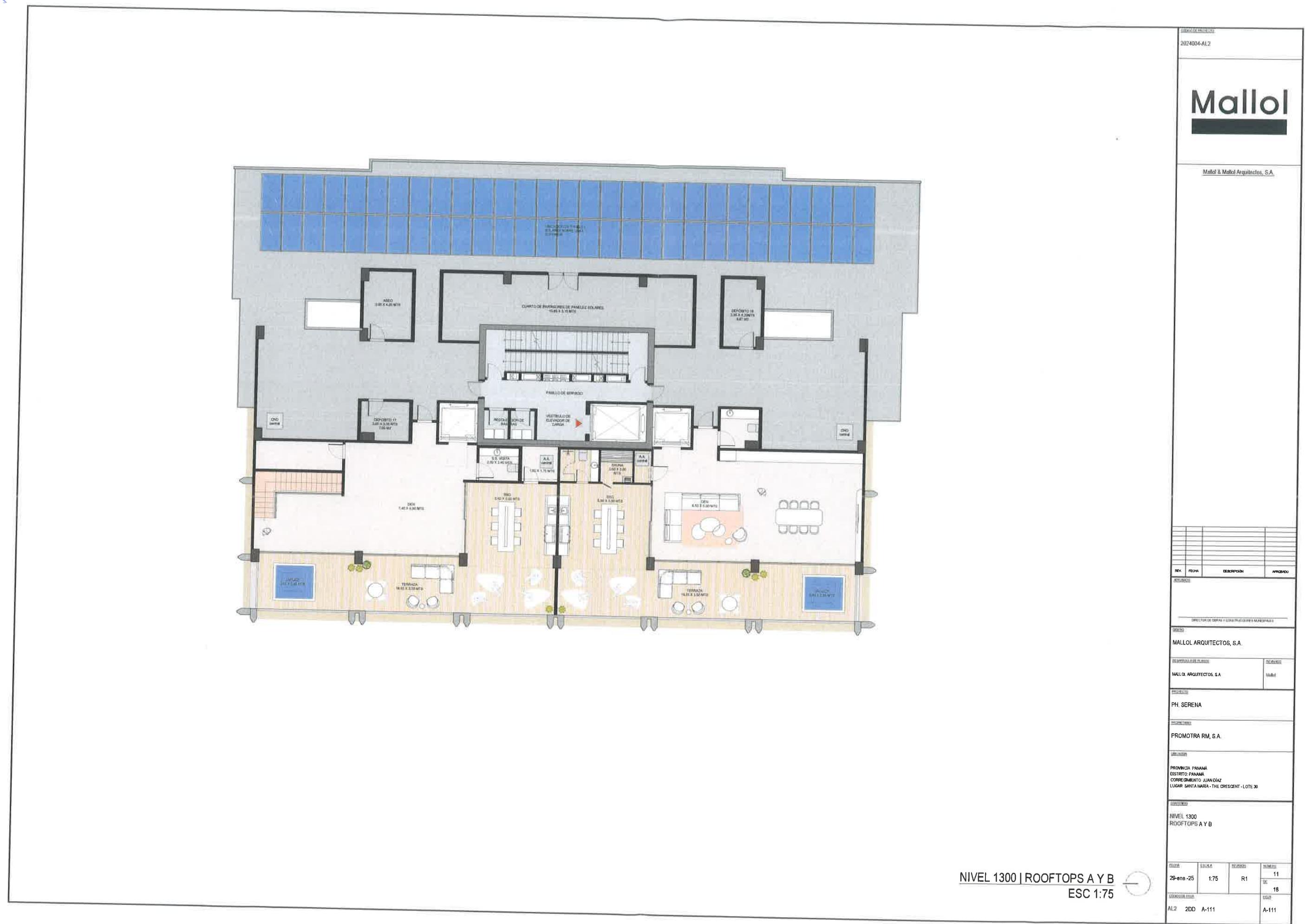
NIVEL 1100 APT A (NIVEL SUPERIOR DOBLE ALTURA) Y APTO B
ESC 1:75

Datos del Proyecto											
2024004-AL2											
Mallol											
Mallol & Mallol Arquitectos, S.A.											
<table border="1"> <tr> <td>REV</td> <td>FECHA</td> <td>DESCRIPCIÓN</td> <td>APROBADO</td> </tr> <tr> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> <td>_____</td> </tr> </table>				REV	FECHA	DESCRIPCIÓN	APROBADO	_____	_____	_____	_____
REV	FECHA	DESCRIPCIÓN	APROBADO								
_____	_____	_____	_____								
DIRECCIÓN DE DISEÑO Y COORDINACIÓN MINISTERIO DE VIVIENDA											
REVISOR:											
MALLOL ARQUITECTOS, S.A.											
DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN		REVISOR									
MALLOL ARQUITECTOS, S.A.		Mallol									
FIRMAS:											
PH. SERENA											
PROMOTORA RM, S.A.											
SACARON											
PROVINCIA PANAMÁ DISTRITO PANAMÁ CORREGIMIENTO JUAN DÍAZ LUGAR SANTA MARÍA - THE CRESCENT - LOTE 30											
DETALLE:											
NIVEL 1100 APT A (NIVEL SUPERIOR DOBLE ALTURA) Y APTO B											
FECHA:	ESCALA:	REVISOR:	IMPRIMIR:								
29-ene-25	1:75	R1	9								
			18								
CODIGO DE HABITACION:		MAIL:									
AL2	2DD	A-109	A-109								



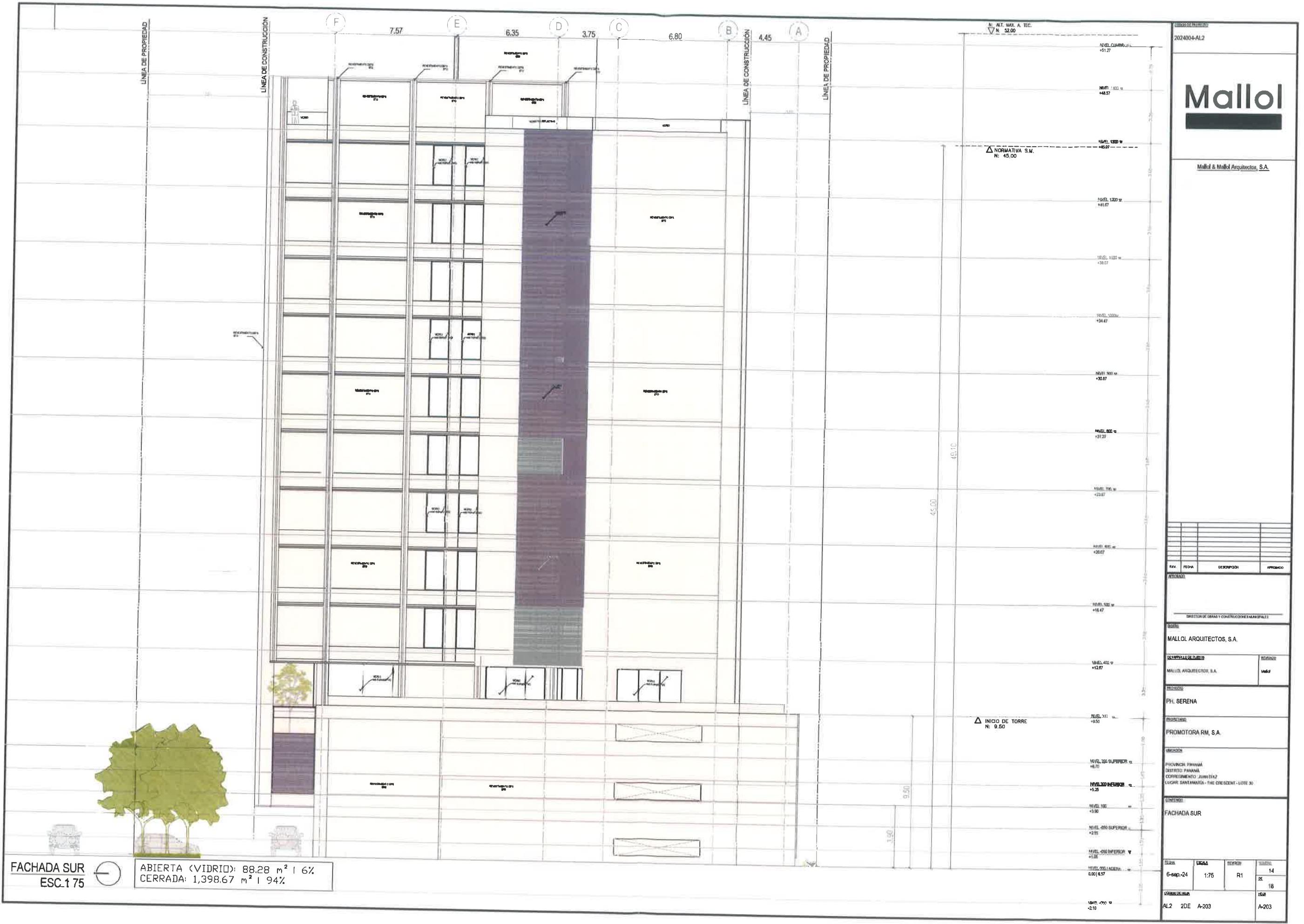
86

✓













xp

Mallo									
Mallo & Mallo Arquitectos, S.A.									
DIRECCIÓN DE Obras y Construcciones Municipales									
MALLOL ARQUITECTOS, S.A.									
PH, SERENA									
PROMOTORA RM, S.A.									
PROVINCIA PANAMA DISTRITO PANAMA CORREGIMIENTO JUAN DIAZ LUGAR: SANTA MARIA-THE CRESCENT - LOTE 30									
MUESTRA DE MATERIALES EXTERIORES									
FECHA: 6-sep-24 ESCALA: 1:75 ESTILO: R1 DE: 18									
COLOCACIONES: AL2 2DE A-900 A-900									



Revestimiento de Piscina
Piedra Natural Travertino
Formato 1.20 x 60cm



Perfileria de Ventaneria y Barandas
Aluminio
Pintura Powder coated
Color negro



Rodadura
Rako
Color Gris
Tamaño 0.10 x 0.10



Pisos
Cosentino - Dekton
Lunar
Tamaño 0.60X1.20



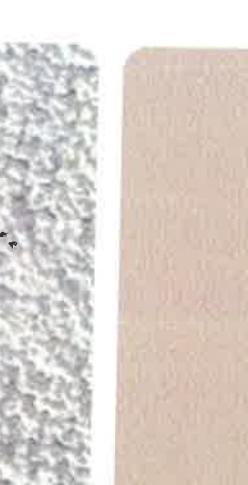
Pisos
Cosentino - Dekton
Marmorio
Tamaño 0.60X1.20



Monocapa - STO
Acabado 1.5 Medio
Tonalidad 16002 - Architectural
Color Collection



Monocapa - STO
Limestone
Tonalidad 16002 - Architectural
Color Collection



Cielos rasos WPC
Marca Deco
Modelo Twix Claddy
Color Walnut



Mallool

Mallol & Mallol Arquitectos, S.A.

LOL ARQUITECTOS, S.A.

EL ARQUITECTO, S.A.

SERENA

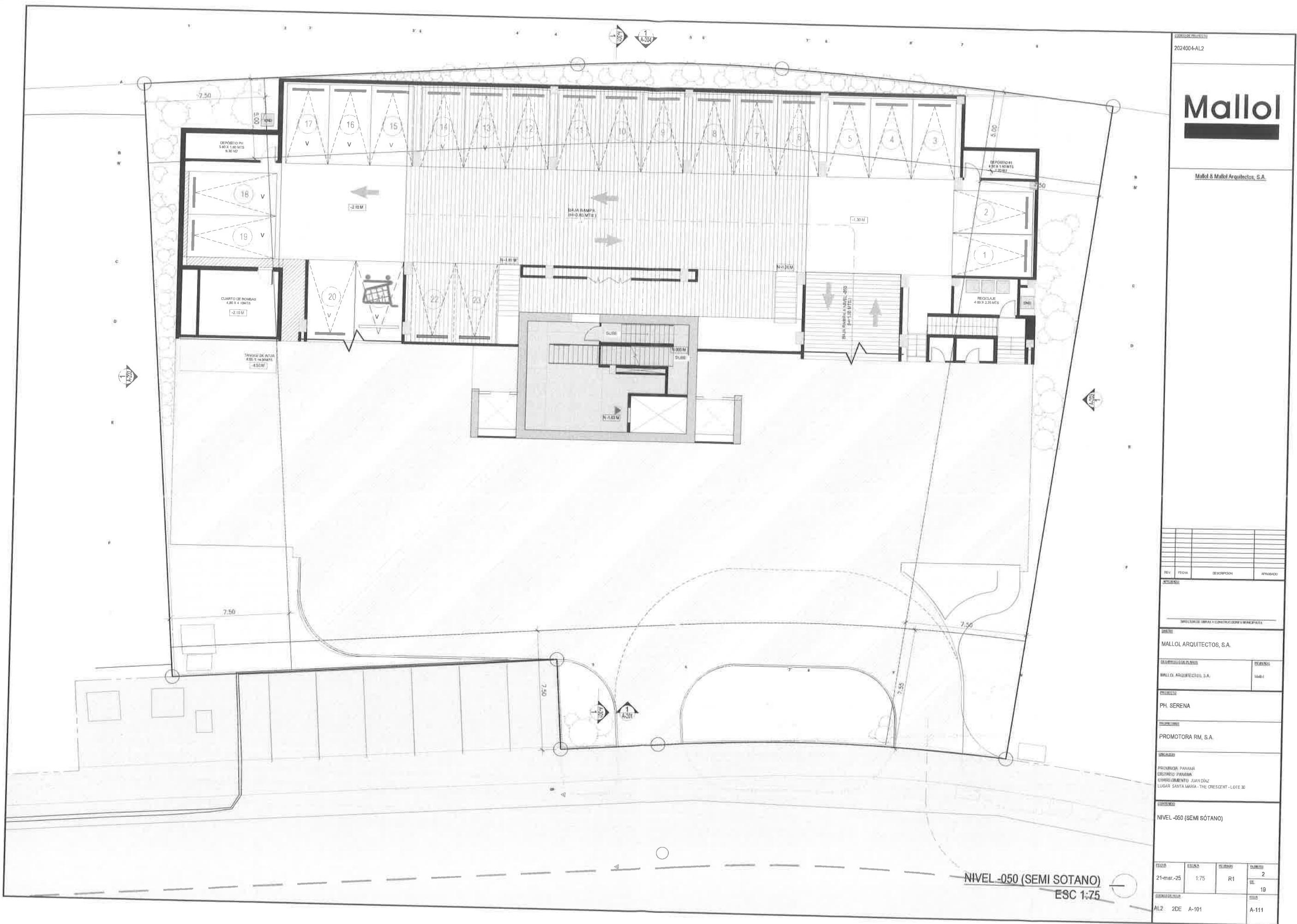
MOTOROLA BM, S.A.

NCIA PANAMA
TO PANAMA
FIRMINTO JUAN DIAZ
SANTA MARIA - THE CRESCENT - LOTE 30

SENES

[View all posts by admin](#) | [View all posts in category](#)

p-24	175	R1	18
			16
REMARKS			HOMA



ANEXO 2. CERTIFICACIÓN DEL IDAAN

Panamá 28 de marzo de 2025
Nota No. 050-2025-DOAPAS

Arquitecto
IGNACIO MALLOL
MALLOL & MALLOL ARQUITECTO
E.S.D.

Arquitecto Mallol:

Por este medio tenemos a bien hacerle entrega de la Nota No. 40 Cert-DNING, expedida para el proyecto residencia "PH SERENA", en la finca No. 30170663, propiedad de PROMOTORA R-M, S.A., para los trámites correspondientes

Atentamente,



Ing. Pedro Saavedra H.
Director de Operaciones

Panamá, 21 de marzo 2025
Nota N° 40 Cert - DNING

Arquitecto
IGNACIO MALLOL
MALLOL & MALLOL ARQUITECTOS S.A.
E. S. D.

Arquitecto Mallol:

En atención a su nota s/n del 4 de febrero de 2025 mediante la cual nos solicita Certificación de los Sistema de Acueducto y Alcantarillado Sanitario, para servir al proyecto residencial “**PH SERENA**” a desarrollarse sobre la finca folio real N° 30170663, propiedad de PROMOTORA R-M, S.A., CORP., ubicada en la Urbanización Santa María District, calle Crescent Lane, corregimiento de Juan Díaz, distrito y provincia de Panamá. El edificio a construir consta con una superficie total de 2,263.53 m². El proyecto, consiste en un (1) edificio habitacional de planta baja y trece (13) altos para un total de 17 apartamentos. La superficie total construida será de 17,673.97 m². El proyecto tendrá un consumo promedio de 5,000 galones por día y la descarga de aguas servidas será de 4,000 galones por día, le informamos lo siguiente:

SISTEMA DE AGUA POTABLE:

La Urbanización Santa María District, cuenta con sistema de acueducto para la finca del proyecto, el cual está servido por el IDAAN, con tubería de 6" Ø PVC y cometida de 2" Ø para la finca, ubicada en la calle Crescent Lane. Adicionalmente, la Promotora presentó grafica de presión con los siguientes valores: **p. máxima 52.75 psi** y **p. mínima 19.20 psi**. El proyecto deberá contar con tanque de almacenamiento y demás componentes que garanticen la continuidad dotación de agua potable, debido a que las presiones actuales se encuentran cercanas a los **20 psi** mínimos, requeridos por la normativa panameña y la Institución.

SISTEMA DE ALCANTARILLADO:

La Urbanización Santa María District, cuenta con su propio sistema de tratamiento de aguas residuales y la finca del proyecto, está servido con su domiciliaria sanitaria.

Atentamente,


Ing. Gonzalo Barahona
Director Nacional de Ingeniería

GB/HB

X f 📺 @
www.idaan.gob.pa

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA

MEMORANDO
DRPM-SEIA-084-2025

PARA: RICARDO ALFU
Jefe de Asesoría Legal

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


CIENCIAS BIOLÓGICAS
Jhoely S. Cuevas B.
C.T. Idoneidad Nº 1442

10/21/25

8:53 am

ASUNTO: Resolución de Aprobación

FECHA: 16 de abril de 2025

Por medio de la presente se le remite a su despacho, el expediente IF-022-2025 del proyecto cat. I denominado **PH SERENA**, promovido por la sociedad **PROMOTORA R-M, S.A.**, para su revisión en formatos y aspectos legales de su competencia; adicional se envía por correo la resolución de aprobación para su revisión.

JC

DIRECCIÓN REGIONAL PANAMÁ METROPOLITANA
MEMORANDO
DRPM- 097-2025

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



DE: RICARDO ALFU
Jefe de Asesoría Legal Regional Metropolitana

ASUNTO: Resolución del proyecto PH SERENA.

FECHA: 22 de abril de 2025

En atención al MEMORANDO No. DRPM-SEIA-084-2025, del 16 de abril del 2025, a nombre del proyecto categoría I, denominado **PH SERENA**, remitimos a la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, la aprobación de Estudio de Impacto Ambiental a nombre de la sociedad **PROMOTORA R-M, S.A.**

RA/ ygc.

**DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL****INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO
AMBIENTAL DRPM-SEIA-IA-No. 034 -2025****I. DATOS GENERALES**

FECHA DE INFORME:	14 de abril de 2025
PROYECTO:	PH SERENA
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	PROMOTORA R-M, S.A.
CONSULTORES:	CORPORACION DE DESARROLLO AMBIENTAL, S.A. (CODESA) IAR-098-99
LOCALIZACIÓN:	Corregimiento de Juan Díaz, distrito y provincia de Panamá.

II. OBJETIVOS

Evaluar si el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto .., cumple con los siguientes aspectos:

- Requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 y el Decreto 2 de 27 de marzo de 2024.
- 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 significativas, a generarse por el desarrollo de la actividad; de allí la sustentabilidad ambiental de la misma.

III. RECEPCIÓN DE LA SOLICITUD

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la Ley No. 41 del 1 de julio de 1998, en fecha 6 de febrero de 2025, la sociedad **PROMOTORA R-M, S.A.**, inscrita a folio 837313, de la Sección de Persona Jurídica del Registro Público; representada legalmente por el señor **ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA**, varón, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal No. 8-751-1442; presentó ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado **PH SERENA**, elaborado bajo la responsabilidad de **CORPORACION DE DESARROLLO AMBIENTAL, S.A. (CODESA), IAR-098-99**, persona jurídica inscrita en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente con la colaboración de JHOANA DE ALBA (IRC-049-08), ROY QUINTERO (IRC-009-09) y CEFERINO VILLAMIL (DEIA-IRC-034-2019), personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

IV. FASE DE ADMISIÓN DE LA SOLICITUD

En fecha 11 de febrero de 2025, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente mediante PROVEIDO DRPM-SEIA-025-2025, ADMITE la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **PH SERENA**, y ORDENA el inicio de la Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

V. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

De acuerdo a la documentación aportada por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto objeto del aludido estudio consiste en la construcción de un

edificio de multifamiliar de apartamentos de planta baja y 13 altos, distribuidos así: subsuelo (Nivel -050), planta baja nivel 000, nivel 100 a 1300 niveles superiores, en el que se distribuirán 17 apartamentos, 83 espacios de estacionamientos, área social con gimnasio, SPA y otras amenidades. (información suministrada por respuesta a la Nota Aclaratoria).

Que el proyecto se desarrollara en la finca con Folio Real 30170663 (propiedad horizontal), con código de ubicación de 8712, con una superficie de 2,263.53 m², propiedad de la sociedad **PROMOTORA R-M, S.A.**, ubicado en Lote SM parcela MD-7-30, PH originario de Santa María, corregimiento de Juan Díaz, distrito de Panamá y provincia de Panamá. El polígono de desarrollo del proyecto se encuentra circunscrito entre las coordenadas UTM (Sistema WGS-84) que se indican a continuación:

Punto	Norte	Este
1-2	998266.6	671008.348
2-3	998263.858	670971.175
3-4	998239.738	670972.844
4-5	998239.348	670967.208
5-6	998231.529	670967.749
6-7	998211.503	670967.276
7-8	998205.833	671008.361
8-9	998226.64	671010.265
9-1	998239.472	671010.210

El monto de la inversión considerado para el desarrollo de este proyecto es de once millones seiscientos mil balboas con 00/100 (B/. 11,600,000.00).

VI. DESCRIPCIÓN DE LOS AMBIENTES FÍSICOS, BIOLÓGICOS, SOCIECONÓMICOS E IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

Según la información contenida en el estudio de Impacto Ambiental la DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO indica lo siguiente: “...en la estratigrafía se encontró un relleno heterogéneo compuesto por limo arcilloso con arena y algunas gravas dispersas”.

Caracterización del área costera marina

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “...el proyecto se ubica a mas de 1 km del área costera marina, por lo que no tiene influencia directa de esta...”

Descripción del uso de suelo.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “...de acuerdo con la certificación de suelo No. 1330-2024 de la Alcaldía de Panamá es RM3-C2 Residencial de Alta Densidad-Comercial de Intensidad Alta o Central) ...”

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

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “...el terreno propuesto para el desarrollo de la obra se ubica dentro de los lotes del sector conocido como The Crescent Danta María, ciudad de Panamá. En esta área se observan desarrollos residenciales similares al propuesto ...”

Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "...el polígono presenta una superficie regular, no hay pendientes ni otros aspectos del relieve que puedan ser afectadas con la construcción de la obra..."

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

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "...presenta elevaciones menores a lo 10 m.s.n.m., se trata de un terreno de un terreno previamente intervenido para la conformación de macrolotes..."

Hidrología

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "...el proyecto se ubica en la cuenca hidrográfica 144, ríos entre el Juan Díaz y Pacora..."

Calidad de aguas superficiales.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "...No aplica. Dentro del área del polígono del proyecto no se ubican cuerpos hídricos. El polígono del proyecto se ubica a unos 200 m del río Juan Díaz..."

Estudio Hidrológico.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "...No aplica. Dentro del área del polígono del proyecto no se ubican cuerpos hídricos"

Calidad de aire.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "... el resultado obtenido en la medición de Partículas menores de diez micrómetros fue de 0.049 mg/m³ por debajo de la norma ..."

Ruido.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "...el resultado de la medición de ruido ambiental, realizada en la esquina del proyecto PH Greenhouse, refleja un valor promedio de 65.4 dB(A), es decir, está por encima del límite permisible de 60 dB(A)..."

Olores.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "...en el recorrido del área del proyecto no se identificaron olores molestos. Además, en la zona no se detectaron actividades que sean generadoras de malos olores..."

Aspectos Climáticos.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "...Los aspectos climáticos son el conjunto de fenómenos que se producen en la atmósfera..."

Precipitación:

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "...la época lluviosa dura aproximadamente de 7 a 8 meses, de abril a diciembre, con una probabilidad de más de 27% de que cierto día será un día lluvioso. El mes con más días de lluvias es octubre, con un promedio de 15.5 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación..."

Humedad

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "...el nivel de humedad percibido en Juan Diaz debido por el porcentaje de tiempo en el cual el nivel de comodidad de humedad es bochornoso, opresivo o insopportable..."

Temperatura

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "...durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varia de 23°C a 33 °C y rara vez baja a menos de 22° C o sube a mas de 35 °C."

Presión atmosférica

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "...la presión atmosférica en los alrededores de la ciudad de Panamá, en la época seca, de un año típico, oscila entre 1.011 mb, 1.012 mb, y en época lluviosa puede alcanzar 1.010 mb"

DESCRIPCIÓN AMBIENTE BIOLÓGICO

Características de Flora.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "... "...esta área se encuentra bajo la influencia de la zona de vida conocida como Bosque Húmedo Premontano... el área de influencia directa del proyecto presenta pocos espacios con vegetación tipo gramíneas ..."

Identificación y caracterización de formaciones vegetales con sus estratos, e incluir las especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "... "... el terreno mantiene una cobertura de gravilla en la que se almacenan equipos y materiales de un proyecto ajeno al que se evalúa en este Estudio de Impacto Ambiental. Según el mapa de cobertura de bosque y uso de suelo, el área pertenece a la categoría de área poblada..."

Inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por el Ministerio de Ambiente e incluir las especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "... "...No aplica . no hay árboles en el área a intervenir, ni plantas exóticas, amenazadas, endémicas, ni en peligro de extinción..."

Características de la fauna.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "... "... El área donde se ubicará el proyecto presenta intervención antrópica, producto de la construcción de macrolotes en el área de Santa María. Durante el levantamiento de la línea base se registró la presencia de aves de la especie *Quiscalus mexicanus* (chango) que posaban en el letrero con la publicidad del proyecto. Además, sobrevolando el área, se observaron varios individuos del gallinazo cabecinegro (*Coragyps atratus*)..."

Descripción de la metodología utilizada para la caracterización de la fauna, puntos y esfuerzo de muestreo georreferenciados y bibliografía.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: "... "...Se realizó un recorrido por toda el área propuesta para el desarrollo del proyecto "PH SERENA"; sin embargo, como el sitio estaba ocupado por vehículos, materiales y otros (que no son parte del proyecto), y, además, el polígono se encuentra rodeado de edificaciones e infraestructura vial, y no existen formaciones vegetales, se registraron dos especies de aves. Cabe

mencionar que una de las especies fue observada volando y la otra sobre la cerca que delimita el Lote ...”

Inventario de especies del área de influencia, e identificación de aquellas que se encuentren enlistadas a causa de su estado de conservación.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “...Durante el desarrollo de la línea base ambiental se registraron dos (2) especies pertenecientes a la fauna local (aves): *Quiscalus mexicanus* (chango) y *Coragyps atratus* (gallinazo cabecinegro). Cabe mencionar que, ninguna de estas especies se encuentra en listas a causa de su estado de conservación...”

DESCRIPCIÓN DE AMBIENTE SOCIOECONÓMICO

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “... El polígono a desarrollar se ubica en la Urbanización Santa María, específicamente en el sector conocido como The Crescent, en el que se combinan residencias de alto estándar, y edificios de apartamentos multifamiliares. Entre los proyectos residenciales de apartamentos destacan PH Lantana, PH Greenhouse, PH Casa Blanca, PH Alma, PH Azalea, PH Signature, PH Buena Vista, entre otros...”

En total se aplicaron 20 entrevistas, en el corregimiento de Juan Diaz, el 5 de diciembre del 2024. Por otro lado, se realizo entrega de la información a la Junta Comunal de Juan Díaz y en la Casa de justicia Comunitaria de Paz de dicho corregimiento, en estos casos se logro una entrevista con el asistente del Juez de Paz.

Resultados de la Percepción Ciudadana

- Del total de los 20 entrevistados, 8 son de sexo masculino (40%) y 12 del sexo femenino (60%)
- Del total de los 20 entrevistados, el 65% manifestó tener entre 31 a 50 años, un 10% respondieron tener entre 50 a 60 años, el 25% dijo estar entre los 18 a 30 años y nadie manifestó ser mayor a 60 años.
- El 50 % de la población manifestó que tiene entre 1 a 5 años de residir o trabajar en el área cercana del proyecto, y el 50% dijo que tiene entre los 6 a 10 años de residir o trabajar en el área. Esta información coincide con la fecha de la creación de the crescent.
- El 100% de los entrevistados manifestó que su relación con la zona era laboral, es decir, que trabaja en el area de influencia del proyecto.
- El 100% de los entrevistados manifestó que la situación ambiental del área de influencia del proyecto es buena, debido a la poca contaminación de la zona y que presenta muchas áreas verdes.
- En este apartado los entrevistados tenían la opción de elegir respuestas múltiples; sin embargo, el 100% manifestó que no se cuenta con problemas sociales en el sector de The Crescent – Santa María.
- Del total de las 20 entrevistas, 5 personas (25%) indicaron tener conocimientos previos del proyecto y los 15 restantes (75%) manifestaron “no tener conocimiento” del proyecto “PHSERENA”, por lo que se les explicó las generales de este y se entregó una volante informativa con datos relevantes sobre el proyecto y los impactos que pueden surgir durante su ejecución.
- El 95% de los entrevistados señaló que el proyecto traerá a las comunidades aportes positivos, ya que consideran que generará empleo y aportaría valor agregado al área y solo un 5% dijo no saber si el proyecto tendrá aportes positivos o negativos.

- El 85% de los entrevistados manifestó que está de acuerdo con la ejecución del proyecto, ya que el mismo traerá a la zona aportes positivos y generación de empleos; el 5% manifestó estar en desacuerdo con la ejecución del proyecto, debido a que habrá mucho desarrollo urbanístico en la zona y el 10% indicó no tener una opinión formada para emitir su respuesta

De acuerdo con los entrevistados, el proyecto generará los siguientes impactos al ambiente:

- Generación de polvo.
- Exceso de ruido.

Percepción de las autoridades locales con respecto a la ejecución del proyecto

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “*En las entrevistas realizadas a las autoridades locales, el asistente del representante del corregimiento de Juan Díaz no dio opinión al respecto de estar o no de acuerdo con la ejecución de este proyecto; sin embargo, se le explicó las principales actividades que conlleva la obra y se le entregó una volante informativa y el modelo de entrevista.*

Durante la entrevista realizada a la asistente de la Casa de Justicia Comunitaria de Paz de Juan Díaz se manifestó que, en el corregimiento, específicamente en la comunidad de Juan Díaz, hay problemas con las aguas negras, delincuencia, inundaciones, la recolección de la basura y mal estado de las calles. Sin embargo, no se emitió opinión del área de influencia directa del proyecto.”

Sugerencias a la promotora por los entrevistados

Los participantes de las entrevistas indicaron las siguientes recomendaciones para el promotor del proyecto:

- Trabajar en horarios establecidos (principalmente diurnos)
- Control del polvo y ruido.
- Orden y aseo en el área de trabajo.
- Contratación de mano de obra local.
- Mantener las medidas de seguridad en el trabajo.

Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “*...La propiedad fue verificada por completo, la superficie está conformada por un relleno de grava y en general es relativamente plana. Es resultante de un relleno contemporáneo por medio del cual se acondicionó todo el sector denominado Santa María Golf and Country Club. Actualmente se encuentra utilizada para el almacenaje de equipos y maquinaria de un proyecto de construcción del área; sin embargo, no se observaron edificaciones en sitio...*”

IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES A GENERARSE

Impactos negativos identificados para el proyecto:

- Cambios en la calidad del suelo por residuos sólidos no peligrosos
- Aumento provisional en el nivel de ruido en el área del proyecto.
- Generación de partículas de polvo y gases de combustión en el área del proyecto.
- Aumento en el nivel de vibración en el área del proyecto.
- Arrastre de sedimentos sobre las vías públicas.
- Cambios en la calidad del aire por la generación de olores desagradables.
- Cambios en la calidad del suelo por posible derrame de hidrocarburos y/o aceites

- Afectación a los colaboradores por exposición a diferentes agentes físicos, químicos y mecánicos.
- Aumento del riesgo de incidentes o accidentes.
- Cambios en la calidad del suelo por la generación de residuos sólidos
- Cambios en la calidad del suelo

Impactos positivos identificados para el proyecto:

- Generación de empleo, de mano de obra calificada y no especializada
- Contribución a la economía local
- Aumento del poder adquisitivo de las personas

VII. ANÁLISIS TÉCNICO

Documentos incluidos en el Estudio de Impacto Ambiental:

- Copia de Certificación de Uso de Suelo No. 1330-2024 de 6 de noviembre de 2024, a través de la cual la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la Alcaldía de Panamá, certifica que el uso de suelo y código de zona que aplica para la finca 30170663 es de RM3-C2 (Residencial de Alta Densidad -Comercial de Intensidad Alta o Central) . (foja 432 de EsIA)
- Copia de modificación del Esquema de Ordenamiento territorial denominado SANTA MARIA, emitido por el Minsiterio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, donde se aprueba en el cambio de uso de suelo de PRU (Parque Recreativo Urbano) a RM3C2 (Residencial de Alta Densidad con Comercio de Alta densidad). (foja 435 de EsIA)
- Copia de Resolución de aprobación de planos de Anteproyecto RLA-1/3 de 25 de marzo de 2025, emitido por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, en la que se acepta el análisis de la propuesto para el edificio de apartamentos en la finca No. 30170663. (foja 56 del expediente administrativo)
- Copia de Nota No. 40 Cert-DNING de 21 de marzo de 2025, emitida por el Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacional (IDAAN), a través de la cual certifica que la finca 30170663, ubicada en el corregimiento de Juan Diaz, cuenta con sistema de acueducto para la finca. El proyecto deberá contar con tanque de almacenamiento y demás componentes que garanticen la continuidad dotación de agua potable, debido a que las presiones actuales se encuentran cercanas a los 20 psi mínimos requeridos por la normativa panameña y la institución. Adicional indica que la urbanización Santa María District, cuenta con su propio sistema de tratamiento de aguas residuales y la finca del proyecto, esta servido con su domiciliaria sanitaria.

Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental:

En fecha 24 de enero de 2025, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente envió vía correo electrónico al Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente, la solicitud de verificación de coordenadas del proyecto en cuanto a la localización geográfica y superficie total del polígono de desarrollo del proyecto PH SERENA.

En fecha 28 de enero de 2025, el Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente a través del MEMORANDO GEOMATICA-EIA-CAT I-0127-2025 informan que con las coordenadas proporcionadas se genera un polígono con una superficie (0 ha + 2265.71 m²), que se ubica fuera de los

límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo año 2021, el polígono se ubica en la categoría “Área Poblada (100%)” y según la Capacidad Agrológica se ubica en el tipo: VII (No Arable, con limitaciones muy severas, apta para pastos, bosques, tierra de reserva), ubicada en el corregimiento de Juan Díaz, distrito y provincia de Panamá.

En fecha 7 de marzo de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-217-2025, a través de la cual emitió las siguientes observaciones al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto PH SERENA :

1. En el contenido **4.3.2.1 Construcción, detallando Las actividades en esta fase** (pág. 19) se menciona que: “... consiste en la construcción de un edificio multifamiliar de subsuelo (Nivel -050), planta baja (Nivel 000) y 13 plantas o niveles superiores (Nivel 100 a 1300); en el que se distribuirán 17 apartamentos, 86 estacionamientos, área social con gimnasio, SPA y otras amenidades; sin embargo, en el anteproyecto aprobado No. RLAO-1/2 (visible en el expediente administrativo) no se hace mención de la existencia de un nivel -050 (sótano) y el detalle de descripción del proyecto no es el mismo que se detalló en el contenido 4.3.2.1. Construcción, por lo que se solicita:
 - a) Realizar una revisión y unificar descripción del proyecto que sea consona con el Anteproyecto aprobado y los planos presentados.
 - b) Aclarar si el desarrollo del proyecto contempla la construcción del nivel -050 (sótano), de ser afirmativo deberá presentar Anteproyecto aprobado y los planos.
 - c) De contar con la construcción del nivel -050, deberá especificar la metodología que será empleada para la construcción del nivel de sótano.
 - d) Indicar profundidad del nivel -050, a construir.
 - e) De requerir traslado de material terreo sobrante deberá indicar el volumen de material, ruta de traslado y sitio de disposición autorizado (presentar herramienta de gestión ambiental y/o documentación de aceptación de material)
2. En los contenidos **4.3.2.2, 4.5.2 Líquidos** (pág. 27) se menciona que “... En la fase de operación, se utilizarán los sanitarios instalados de cada apartamento y sus aguas serán descargadas en conexión al sistema de alcantarillado sanitario de la zona...”, adicional se presenta nota de trámite hacia el IDDAN donde se solicita se certifique el sistema de acueducto y alcantarilla para el proyecto PH SERENA, por lo que se solicita:
 - a) Presentar nota emitida por la entidad competente donde indique la disponibilidad de conexión al sistema de alcantarillado y agua potable del área.
3. En el contenido **4.6 uso de suelo o esquema de ordenamiento territorial / anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente...** (pág. 28) se menciona que “...se presenta la Certificación de Uso de Suelo No. 1330-2024, por la cual se certifica que el uso de suelo vigente para el terreno donde se desarrollara el proyecto es RM3-C2 (Residencial de alta densidad- comercial de intensidad alta o central).... ”, adicional se presenta el anteproyecto aprobado No. RLAO-1/2 (visible en el expediente administrativo), en donde se señala que el código de zonificación, cumple y que el requerido es RM2, existiendo incongruencia en el código de zonificación de la finca con Folio Real 30170663, por lo que se le solicita:
 - a) Aclarar si el anteproyecto aprobado No. RLAO-1/2 corresponde al proyecto en evaluación denominado SERENA.
 - b) Presentar justificación por la entidad competente en cuanto a la relación al Uso de suelo RM3-C2 (Certificación de uso de suelo No. 1330-2024) y el código de zonificación RM2 que indica el Anteproyecto aprobado No. RLAO-1/2.
4. En el contenido **8.4 Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos** (pág. 95), por lo que se solicita:
 - a) Indicar el nombre y autor de la metodología empleada para determinar la importancia ambiental de los impactos ambientales que generarán el proyecto.
 - b) Homologar la escala de clasificación de importancia ambiental de la metodología empleada para la valorización de los impactos respecto a la asignación de los impactos ambientales bajos o leves, medios o

moderados y altos o severos establecidos en el Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

En fecha 8 de abril de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la nota S/N, y sin fecha, presentada por la sociedad PH SERENA , al respecto se realizan los siguientes comentarios:

- **Comentario a la respuesta 1.**

El promotor del proyecto aclara la descripción del proyecto e incluye el nivel -50 y adiciona Resolución de Anteproyecto. Adicionalmente se presentó la metodología de construcción para dicho nivel.

- **Comentario a la respuesta 2**

El promotor del proyecto presentó la evidencia de la nota N° 40 Cert-DNING; mediante la que el IDAAN indica.

- **Comentario a la respuesta 3.**

El promotor del proyecto analizó el Anteproyecto No. RLAO-1/2 en relación con el uso de suelo y detectó que había una discrepancia y se adjunta Anteproyecto aprobado y corregido.

- **Comentario a la respuesta 4**

El promotor del proyecto indica que la metodología para evaluar impactos es Vicente Conesa (2010), se homologa la escala de clasificación.

Una vez analizada y evaluada la información descrita en el Estudio de Impacto Ambiental; se determinó que el Estudio de Impacto Ambiental objeto de evaluación cumplió con los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto 2 de 27 de marzo de 2024, identificó adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en las normativas ambientales vigentes y reglamentarias aplicables a la actividad y el Plan de Manejo propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos ambientales negativos bajos o leves sobre las características físicas, biológicas, socioeconómicas y culturales del área de influencia donde se desarrolla.

IV. RECOMENDACIONES

Con lo antes expuesto, se recomienda **ACEPTAR** el Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto PH SERENA , se sugiere que en adición a las medidas y compromisos establecidos en el Plan de Manejo del Estudio de Impacto Ambiental presentado, la información aclaratoria presentada en fase de evaluación y análisis del Estudio de Impacto Ambiental, se sugiere que el promotor cumpla con las abajo señaladas recomendaciones, y que las mismas sean incluidas en la parte resolutiva de la Resolución de aprobación:

- a. Informar formalmente a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente con treinta (30) días de anticipación, el inicio de la fase de ejecución de la actividad, obra o proyecto, la cual deberá realizarse dentro del término de los dos (2) años de vigencia de la presente resolución de aprobación.
- b. Tramitar en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana el pago en concepto de Indemnización Ecológica con treinta (30) días hábiles previo inicio de la construcción. El promotor deberá contar con la aprobación de la Resolución de Indemnización Ecológica, en cumplimiento a lo establecido en la Resolución AG-0235-2003 de 12 de junio de 2003.
- c. 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.

- d. El promotor del proyecto no podrá iniciar la fase de ejecución del proyecto, si el mismo no presenta previamente ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente un Informe de Estudio de Tráfico aprobado por la Autoridad del Tránsito y Transporte Terrestre en el que se corrobore que la circulación de la cantidad de nuevos vehículos no generará afectaciones al tráfico local.
- e. El promotor deberá cumplir con lo indicado en la Nota No. 256 Cert-DNING de 09 de septiembre de 2024, emitida por el Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacional (IDAAN), en referencia al sistema de agua potable, el cual indica que debe contar con tanque de almacenamiento de agua potable y demás componentes que garantice la dotación del vital líquido, debido a que las presiones actuales se encuentran cercanas a los 20 psi mínimos que exige la norma.
- f. El promotor del proyecto no podrá iniciar la fase de ejecución del proyecto, si el mismo no presenta ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, documentación emitida por la Urabnizacion de Santa Maria donde le autoricen la interconexión al sistema de alcantarillado para la descarga sanitaria del proyecto.
- g. Construir una cerca perimetral temporal, la cual servirá de protección al realizar las actividades contempladas en la fase de construcción del proyecto.
- h. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada tres (3) meses una vez iniciado la etapa de construcción, un (1) informe cada seis (6) meses en la etapa de operación del proyecto y un (1) informe final al cierre del proyecto; 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 certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).
- i. Cualquier error u omisión en cuanto a los diseños y los cálculos realizados en los planos y estudios realizados, serán responsabilidad única y exclusiva de los del promotor y de los profesionales idóneos que efectuaron los mismos.
- j. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (MiCULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- k. 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”.
- l. 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.
- m. 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.
- n. 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.
- o. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto.
- p. 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.

- q. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2023, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente al sistema de recolección de aguas residuales.
- r. 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.
- s. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en Ambiente de Trabajo donde se Genera Vibraciones.
- t. De presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasiones 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. Contar previo la etapa constructiva, con un programa (plan) de mediación comunitaria como método alterno para solución de conflictos que surjan durante la ejecución del proyecto con las comunidades directamente afectadas. Específicamente con temas mencionados en la Participación ciudadana tales como:
- Trabajar en horarios establecidos (principalmente diurnos)
 - Control del polvo y ruido.
 - Orden y aseo en el área de trabajo.
 - Contratación de mano de obra local.
 - Mantener las medidas de seguridad en el trabajo.
- u. Queda prohibido:
- 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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 emitida por el Ministerio de Cultura.

Preparado por:



Evaluadora

Revisado por:

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

Jefa de la Sección de Evaluación de
Impacto Ambiental

Refrendado por:

EDGAR R. NATERÓN N.
Director Regional Panamá Metropolitana, encargado



REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

RESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 032-2025
De 22 de abril de 2025

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **PH SERENA**, cuyo promotor es la sociedad **PROMOTORA R-M, S.A.**

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

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **PROMOTORA R-M, S.A.**, inscrita a folio 837313, de la Sección de Persona Jurídica del Registro Público; representada legalmente por el señor **ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA**, varón, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal No. 8-751-1442; propone el proyecto denominado **PH SERENA**.

Que en virtud de lo antedicho, en fecha 6 de febrero de 2025, la sociedad **PROMOTORA R-M, S.A.**, presentó ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado **PH SERENA**, elaborado bajo la responsabilidad de **CORPORACION DE DESARROLLO AMBIENTAL, S.A. (CODESA), IAR-098-99**, persona jurídica inscrita en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente con la colaboración de JHOANA DE ALBA (IRC-049-08), ROY QUINTERO (IRC-009-09) y CEFERINO VILLAMIL (DEIA-IRC-034-2019), personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que en fecha 11 de febrero de 2025, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, mediante PROVEIDO DRPM-SEIA-025-2025, ADMITE la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **PH SERENA**, y ORDENA el inicio de la Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

Que, de acuerdo a la documentación aportada por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto objeto del aludido estudio consiste en la construcción de un edificio de multifamiliar de apartamentos de planta baja y 13 altos, distribuidos así: subsuelo (Nivel -050), planta baja nivel 000, nivel 100 a 1300 niveles superiores, en el que se distribuirán 17 apartamentos, 83 espacios de estacionamientos, área social con gimnasio, SPA y otras amenidades. (**información suministrada por respuesta a la Nota Aclaratoria**).

Que el proyecto se desarrollara en la finca con Folio Real 30170663 (propiedad horizontal), con código de ubicación de 8712, con una superficie de 2,263.53 m², propiedad de la sociedad **PROMOTORA R-M, S.A.**, ubicado en Lote SM parcela MD-7-30, PH originario de Santa María, corregimiento de Juan Díaz, distrito de Panamá y provincia de Panamá. El polígono de desarrollo del proyecto se encuentra circunscrito entre las coordenadas UTM (Sistema WGS-84) que se indican a continuación:

MINISTERIO DE AMBIENTE
RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA- 032 -2025
FECHA 22 de abril de 2025
Página 1 de 8.

Punto	Norte	Este
1-2	998266.6	671008.348
2-3	998263.858	670971.175
3-4	998239.738	670972.844
4-5	998239.348	670967.208
5-6	998231.529	670967.749
6-7	998211.503	670967.276
7-8	998205.833	671008.361
8-9	998226.64	671010.265
9-1	998239.472	671010.210

Que la encuesta fue aplicada, en el corregimiento de Juan Diaz, el 5 de diciembre del 2024, en total se aplicaron 20 encuestas, mediante una muestra representativa del área o perímetro próximo al proyecto, mediante un muestreo al azar alrededor del polígono del proyecto, ponderando las observaciones formuladas por la ciudadanía y comunidad afectada, en las cuales se utilizó las metodologías y técnicas establecidas en el artículo 40 del Decreto Ejecutivo 1 del 1 de marzo de 2023.

Que el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, como parte de sus contenidos incluyó los siguientes documentos:

- Copia de Certificación de Uso de Suelo No. 1330-2024 de 6 de noviembre de 2024, a través de la cual la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la Alcaldía de Panamá, certifica que el uso de suelo y código de zona que aplica para la finca 30170663 es de RM3-C2 (Residencial de Alta Densidad -Comercial de Intensidad Alta o Central). (foja 432 de EsIA)
- Copia de modificación del Esquema de Ordenamiento territorial denominado SANTA MARIA, emitido por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, donde se aprueba en el cambio de uso de suelo de PRU (Parque Recreativo Urbano) a RM3C2 (Residencial de Alta Densidad con Comercio de Alta densidad). (foja 435 de EsIA)
- Copia de Resolución de aprobación de planos de Anteproyecto RLA-1/3 de 25 de marzo de 2025, emitido por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, en la que se acepta el análisis de la propuesta para el edificio de apartamentos en la finca No. 30170663. (foja 56 del expediente administrativo)
- Copia de Nota No. 40 Cert-DNING de 21 de marzo de 2025, emitida por el Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacional (IDAAN), a través de la cual certifica que la finca 30170663, ubicada en el corregimiento de Juan Diaz, cuenta con sistema de acueducto para la finca. El proyecto deberá contar con tanque de almacenamiento y demás componentes que garanticen la continuidad dotación de agua potable, debido a que las presiones actuales se encuentran cercanas a los 20 psi mínimos requeridos por la normativa panameña y la institución. Adicional indica que la urbanización Santa María District, cuenta con su propio sistema de tratamiento de aguas residuales y la finca del proyecto, está servido con su domiciliaria sanitaria.

Que en fecha 24 de enero de 2025, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente envió vía correo electrónico al Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente, la solicitud de verificación de coordenadas del proyecto en cuanto a la localización geográfica y superficie total del polígono de desarrollo del proyecto **PH SERENA**.

Que en fecha 28 de enero de 2025, el Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente a través del MEMORANDO GEOMATICA-EIA-CAT I-0127-2025 informan que con las coordenadas proporcionadas se genera un polígono con una superficie (0 ha +2265.71 m²), que se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo año 2021, el polígono se ubica en la categoría “Área Poblada (100%)” y según la Capacidad Agrológica se ubica en el tipo: VII (No Arable, con limitaciones muy severas, apta para pastos, bosques, tierra de reserva), ubicada en el corregimiento de Juan Díaz, distrito y provincia de Panamá.

Que en fecha 7 de marzo de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-217-2025, a través de la cual emitió las siguientes observaciones al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto PH SERENA :

1. En el contenido **4.3.2.1 Construcción, detallando Las actividades en esta fase** (pág. 19) se menciona que: “... consiste en la construcción de un edificio multifamiliar de subsuelo (Nivel -050), planta baja (Nivel 000) y 13 plantas o niveles superiores (Nivel 100 a 1300); en el que se distribuirán 17 apartamentos, 86 estacionamientos, área social con gimnasio, SPA y otras amenidades; sin embargo, en el anteproyecto aprobado No. RLAO-1/2 (visible en el expediente administrativo) no se hace mención de la existencia de un nivel -050 (sótano) y el detalle de descripción del proyecto no es el mismo que se detalló en el contenido 4.3.2.1. Construcción, por lo que se solicita:
 - a) Realizar una revisión y unificar descripción del proyecto que sea cóncava con el Anteproyecto aprobado y los planos presentados.
 - b) Aclarar si el desarrollo del proyecto contempla la construcción del nivel -050 (sótano), de ser afirmativo deberá presentar Anteproyecto aprobado y los planos.
 - c) De contar con la construcción del nivel -050, deberá especificar la metodología que será empleada para la construcción del nivel de sótano.
 - d) Indicar profundidad del nivel -050, a construir.
 - e) De requerir traslado de material terreo sobrante deberá indicar el volumen de material, ruta de traslado y sitio de disposición autorizado (presentar herramienta de gestión ambiental y/o documentación de aceptación de material)
2. En los contenidos **4.3.2.2, 4.5.2 Líquidos** (pág. 27) se menciona que “... En la fase de operación, se utilizarán los sanitarios instalados de cada apartamento y sus aguas serán descargadas en conexión al sistema de alcantarillado sanitario de la zona...”, adicional se presenta nota de trámite hacia el IDDAN donde se solicita se certifique el sistema de acueducto y alcantarilla para el proyecto PH SERENA, por lo que se solicita:
 - a) Presentar nota emitida por la entidad competente donde indique la disponibilidad de conexión al sistema de alcantarillado y agua potable del área.
3. En el contenido **4.6 uso de suelo o esquema de ordenamiento territorial / anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente...** (pág. 28) se menciona que “...se presenta la Certificación de Uso de Suelo No. 1330-2024, por la cual se certifica que el uso de suelo vigente para el terreno donde se desarrollara el proyecto es RM3-C2 (Residencial de alta densidad- comercial de intensidad alta o central).... ”, adicional se presenta el anteproyecto aprobado No. RLAO-1/2 (visible en el expediente administrativo), en donde se señala que el código de zonificación, cumple y que el requerido es RM2, existiendo incongruencia en el código de zonificación de la finca con Folio Real 30170663, por lo que se le solicita:
 - a) Aclarar si el anteproyecto aprobado No. RLAO-1/2 corresponde al proyecto en evaluación denominado SERENA.
 - b) Presentar justificación por la entidad competente en cuanto a la relación al Uso de suelo RM3-C2 (Certificación de uso de suelo No. 1330-2024) y el código de zonificación RM2 que indica el Anteproyecto aprobado No. RLAO-1/2.

4. En el contenido 8.4 Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos (pág. 95), por lo que se solicita:

- a) Indicar el nombre y autor de la metodología empleada para determinar la importancia ambiental de los impactos ambientales que generarán el proyecto.
- b) Homologar la escala de clasificación de importancia ambiental de la metodología empleada para la valorización de los impactos respecto a la asignación de los impactos ambientales negativos bajos o leves, medios o moderados y altos o severos establecidos en el Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

Que en fecha 8 de abril de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la nota S/N, y sin fecha, presentada por la sociedad **PH SERENA**, al respecto se realizan los siguientes comentarios:

- **Comentario a la respuesta 1.**

El promotor del proyecto aclara la descripción del proyecto e incluye el nivel -50 y adiciona Resolución de Anteproyecto. Adicionalmente se presentó la metodología de construcción para dicho nivel.

- **Comentario a la respuesta 2**

El promotor del proyecto presentó la evidencia de la nota N° 40 Cert-DNING; mediante la que el IDAAN indica.

- **Comentario a la respuesta 3.**

El promotor del proyecto analizó el Anteproyecto No. RLAO-1/2 en relación con el uso de suelo y detectó que había una discrepancia y se adjunta Anteproyecto aprobado y corregido.

- **Comentario a la respuesta 4**

El promotor del proyecto indica que la metodología para evaluar impactos es Vicente Conesa (2010), se homologa la escala de clasificación.

Que luego de la evaluación integral del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **PH SERENA**, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana mediante Informe Técnico de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental, recomienda su aprobación debido a que el mismo identificó adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en las normativas ambientales vigentes y reglamentarias aplicables a la actividad y el Plan de Manejo, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos ambientales negativos bajos o leves, sobre las características físicas, biológicas, socioeconómicas y culturales del área de influencia donde se desarrolla.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. APROBAR el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **PH SERENA**, cuyo promotor es la sociedad **PROMOTORA R-M, S.A.**, con todas las medidas contempladas en el referido estudio, Informe Técnico respectivo, información aportada por el promotor en la fase de evaluación y análisis del EsIA y la presente resolución; las cuales se integran y forman parte de esta resolución.

ARTÍCULO 2. ADVERTIR a la sociedad **PROMOTORA R-M, S.A.**, promotora del proyecto **PH SERENA**, 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 **PROMOTORA R-M, 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 al PROMOTOR, que, en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, tendrá que:

- a. Informar formalmente a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente con treinta (30) días de anticipación, el inicio de la fase de ejecución de la actividad, obra o proyecto, la cual deberá realizarse dentro del término de los dos (2) años de vigencia de la presente resolución de aprobación.
- b. Tramitar en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana el pago en concepto de Indemnización Ecológica con treinta (30) días hábiles previo inicio de la construcción. El promotor deberá contar con la aprobación de la Resolución de Indemnización Ecológica, en cumplimiento a lo establecido en la Resolución AG-0235-2003 de 12 de junio de 2003.
- c. 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.
- d. El promotor del proyecto no podrá iniciar la fase de ejecución del proyecto, si el mismo no presenta previamente ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente un Informe de Estudio de Tráfico aprobado por la Autoridad del Tránsito y Transporte Terrestre en el que se corrobore que la circulación de la cantidad de nuevos vehículos no generará afectaciones al tráfico local.
- e. El promotor deberá cumplir con lo indicado en la Nota No. 256 Cert-DNING de 09 de septiembre de 2024, emitida por el Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacional (IDAAN), en referencia al sistema de agua potable, el cual indica que debe contar con tanque de almacenamiento de agua potable y demás componentes que garantice la dotación del vital líquido, debido a que las presiones actuales se encuentran cercanas a los 20 psi mínimos que exige la norma.
- f. El promotor del proyecto no podrá iniciar la fase de ejecución del proyecto, si el mismo no presenta ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, documentación emitida por la Urbanización de Santa María donde le autoricen la interconexión al sistema de alcantarillado para la descarga sanitaria del proyecto.
- g. Construir una cerca perimetral temporal, la cual servirá de protección al realizar las actividades contempladas en la fase de construcción del proyecto.
- h. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada tres (3) meses una vez iniciado la etapa de construcción, un (1) informe cada seis (6) meses en la etapa de operación del proyecto y un (1) informe final al cierre del proyecto; 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 certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).
- i. Cualquier error u omisión en cuanto a los diseños y los cálculos realizados en los planos y estudios realizados, serán responsabilidad única y exclusiva de los del promotor y de los profesionales idóneos que efectuaron los mismos.
- j. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (MiCULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- k. 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”.
- l. 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.

- m. 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.
- n. 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.
- o. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto.
- p. 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.
- q. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2023, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente al sistema de recolección de aguas residuales.
- r. 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.
- s. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en Ambiente de Trabajo donde se Genera Vibraciones.
- t. De presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasiones 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. Contar previo la etapa constructiva, con un programa (plan) de mediación comunitaria como método alterno para solución de conflictos que surjan durante la ejecución del proyecto con las comunidades directamente afectadas. Específicamente con temas mencionados en la Participación ciudadana tales como:
- Trabajar en horarios establecidos (principalmente diurnos)
 - Control del polvo y ruido.
 - Orden y aseo en el área de trabajo.
 - Contratación de mano de obra local.
 - Mantener las medidas de seguridad en el trabajo.
- u. Queda prohibido:
- 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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 emitida por el Ministerio de Cultura

ARTÍCULO 5. ADVERTIR al promotor que una vez iniciada las fases de ejecución (construcción y operación) y de cierre del proyecto, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana a través de la Sección de Verificación del Desempeño Ambiental del Ministerio de Ambiente, supervisarán, controlarán, fiscalizarán conjuntamente con las unidades ambientales sectoriales municipales el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental, sobre la base del programa de seguimiento, vigilancia y control, establecidos en el Plan, la totalidad del

Estudio de Impacto Ambiental aprobado, la Resolución Ambiental y en las normas ambientales vigentes.

ARTÍCULO 6. ADVERTIR a la sociedad **PROMOTORA R-M, S.A.**, que, si decide desistir de manera definitiva del proyecto, obra o actividad, deberán 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 7. ADVERTIR a la sociedad **PROMOTORA R-M, S.A.**, que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto **PH SERENA**, que de conformidad con el artículo 75 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

ARTÍCULO 8. ADVERTIR a la sociedad **PROMOTORA R-M, 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 9. ADVERTIR a la sociedad **PROMOTORA R-M, S.A.**, que la presente resolución la misma tendrá una vigencia de hasta dos (2) años, no prorrogables contados a partir de la notificación de la misma, para el inicio de la fase de ejecución de la actividad, obra o proyecto, una vez que el promotor cuente con los permisos y autorizaciones otorgados por las autoridades competentes de conformidad con la normativa aplicable.

ARTÍCULO 10. NOTIFICAR a la sociedad **PROMOTORA R-M, S.A.**, el contenido de la presente resolución.

ARTÍCULO 11. ADVERTIR a la sociedad **PROMOTORA R-M, S.A.**, que, contra la presente resolución, podrán 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 No.41 de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto 2 de 27 de marzo de 2024 y demás normas complementarias y concordantes.

Dada en la ciudad de Panamá, a los veintidós (22) días, del mes de abril, del año dos mil veinticinco (2025).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


EDGAR R. NATERÓN N.

Director Regional Panamá Metropolitana, encargado



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


JHOELY CUEVAS

Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto

Ambiental

MINISTERIO DE AMBIENTE

DIRECCIÓN METROPOLITANA

EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Hoy 23 de abril de 2025,

11:00 de la mañana

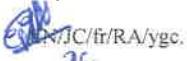
personalmente a Alfonso A. Ray. O., teca

Por escrito

8-751-1442.

7-713-1531

MINISTERIO DE AMBIENTE
RESOLUCIÓN NO. DRPM-SEIA- 032 -2025
FECHA 22 de abril de 2025
Página 7 de 8.


yrc

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 SERENA**

Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN.

Tercer Plano: PROMOTOR: **PROMOTORA R-M, S.A.**

Cuarto Plano: ÁREA: **2,263.53 m².**

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I,
APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE
RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA- 032 -2025 DE 22 DE
abril DE 2025.

ALEJANDRO ANTONIO

ROY ORTEGA

Nombre y apellidos
(en letra de molde)

Por escrito

Firma

8-751-1442

No. de Cédula de I.P.

23 abr 11 2025

Fecha

103
103

INGENIERO EDGAR NATERON, DIRECTOR REGIONAL DEL MINISTERIO DE AMBIENTE, DIRECCIÓN METROPOLITANA, E.S.D:

Por este medio yo, **ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal 8-751-1442, en mi calidad de Representante Legal, conforme a lo establecido en el Registro Público de la Sociedad **PROMOTORA R-M, S.A.**, debidamente registrada al Folio 837313 (S) de la Sección Mercantil del Registro Público; me notifico por escrito ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) de la Resolución DRPM - SEIA- 032- 2025 por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I del Proyecto “**PH SERENA**”, el cual se desarrollará en el corregimiento de Juan Díaz, distrito de Panamá y provincia de Panamá.

Autorizo al Señor Antonio Villamonte con cédula de identidad personal **7-701-389**, para que retire la Resolución en mención.

Panamá, a la fecha de su presentación.

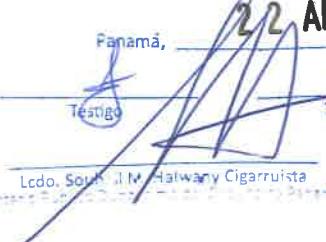

ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA
Representante Legal
PROMOTORA R-M, S.A.



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

CERTIFICO:

Que las firmas anteriores son auténticas pues han sido reconocidas por los firmantes como suya.


Panamá, 22 ABR 2025
Testigo  Testigo 
Lcdo. Souhail M. Halwany Cigarruista 

109
109



105
105

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Alejandro Antonio
Roy Ortega

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



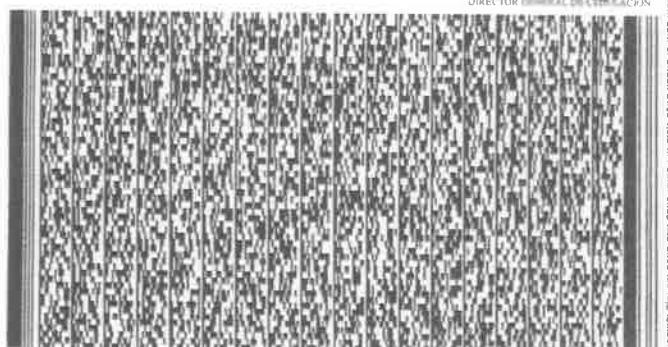
8-751-1442



TE TRIBUNAL
ELECTORAL
LA PAZ ES LA PAZ PARA LOS PUEBLOS



DIRECTOR GENERAL DE CERTIFICACION



NI06093402RUUJ

8-751-1442