

**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.

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 cónsona 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.

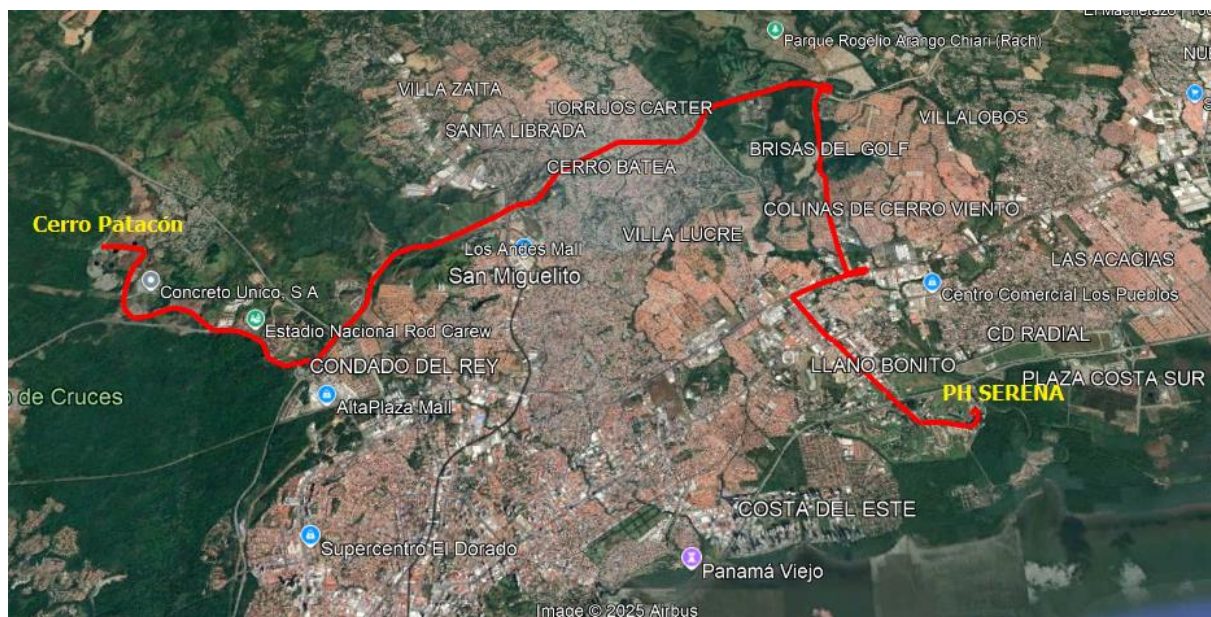
- e) De requerir traslado de material terreo sobrante deberá indicar el volumen de material, ruta de traslado y sitio de disposición autorizado (presentar herramienta de gestión ambiental y/o documentación de aceptación de material)

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 tramite 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.

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

Impacto	Naturaleza	Intensidad [¹]	Extensión [²]	Momento	Persistencia [³]	Reversibilidad [⁴]	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad [⁵]	Recuperabilidad	Importancia
Fase de construcción												
Cambios en la calidad del suelo por residuos sólidos no peligrosos.	-	2	1	4	1	1	1	1	4	1	2	23 Bajo
Aumento provisional en el nivel de ruido en el área del proyecto.	-	2	1	3	2	1	1	1	1	2	1	20 Bajo
Generación de partículas de polvo en el área del proyecto.	-	2	1	3	2	1	1	1	1	2	1	20 Bajo
Aumento en el nivel de vibración en el área del proyecto.	-	1	1	3	2	1	1	1	1	2	1	17 Bajo
Generación de gases de combustión.	-	2	1	3	2	1	1	1	1	2	1	20 Bajo

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

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

³Tiempo 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.

Impacto	Naturaleza	Intensidad [¹]	Extensión [²]	Momento	Persistencia [³]	Reversibilidad [⁴]	Sinergia	Acumulación	Efecto	Periodicidad [⁵]	Recuperabilidad	Importancia
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	2	1	2	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	2	18 Bajo
Aumento del riesgo de incidentes o accidentes	-	1	2	2	1	2	1	1	1	1	2	18 Bajo
Generación de empleo, de mano de obra calificada y no especializada.	+											
Contribución a la economía local.	+											

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	4	1	1	19 Bajo
Cambios en la calidad del suelo por la generación de desechos líquidos.	-	1	1	4	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

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

EL (LA) ARQUITECTO (A): IGNACIO MALLOL AZCARRAGA		EN REPRESENTACIÓN DE: ALEJANDRO ANTONIO ROY ORTEGA	
CORREO ELECTRÓNICO: francisco.cheng@hotmail.com	TELÉFONO: CEP-2363123	PROPIETARIO DE LA FINCA (S) N°: 30170663	
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	PROPUESTO
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)

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

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

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

- NOTA:**
1. LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS DEBEN PROPONERSE DENTRO DE LA LÍNEA DE PROPIEDAD, NO PERMITIÉNDOSE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS MISMOS, CON RETROCESO DIRECTO A LA VÍA.
 2. PROVEER LOS DISEÑOS DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PARA EL USO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD, SEGÚN, LA LEY N° 42 DE 27 DE AGOSTO DE 1999.
 3. PARA LA REVISIÓN Y REGISTRO DE UN ANTEPROYECTO, DEBERÁ CUMPLIR CON LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTES, ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DEMÁS NORMAS INSTITUCIONALES RELACIONADAS A LA REVISIÓN DE PLANOS Y ANTEPROYECTOS.
 4. ESTA SOLICITUD ES VÁLIDA POR TRES AÑOS. ESTE PERIODO PODRÁ EXTENDERSE UNA SOLA VEZ, POR UN AÑO ADICIONAL, MEDIANTE EL RECURSO DE REVÁLIDA EN CASO DE HABER SUFRIDO EL ANTEPROYECTO ALGUNA MODIFICACIÓN. EN CASO DE UNA SEGUNDA SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN, LA MISMA SERÁ REVISADA COMO SI FUESE TOTALMENTE NUEVA.
 5. EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO, ASÍ COMO, LA FUNCIONALIDAD DE LOS MISMOS ES RESPONSABILIDAD EXPRESA DEL ARQUITECTO DISEÑADOR. ESTA REVISIÓN DE ANTEPROYECTO TIENE COMO OBJETIVO HACER CUMPLIR LAS REGULACIONES PREDIALES DE LA NORMA DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTE ASIGNADA A UN PREDIO, ACUERDOS MUNICIPALES Y DEMÁS NORMATIVAS INSTITUCIONALES QUE TIENEN INJERENCIA EN LA REVISIÓN DE UN ANTEPROYECTO. FUNDAMENTO LEGAL: LEY N° 64 DE 10 DE OCTUBRE DE 2012 “SOBRE DERECHO DE AUTOR Y DERECHOS CONEXOS”, ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 “POR EL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE LOS PROCESOS DE REVISIÓN Y REGISTRO DE DOCUMENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y OBTENCIÓN DE LOS PERMISOS PARA NUEVAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, ADICIONES, DEMOLICIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA DENTRO DE DISTRITO DE PANAMÁ, Y SE SUBROGA EL ACUERDO N°193 DE 21 DE DICIEMBRE DE 2015”, LEY 6 DE 1 DE FEBRERO DE 2006 “QUE REGLAMENTA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES”.

ANALISTA:
Omar Ortega

REQUISITOS TÉCNICOS

1. 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 Y13 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); 1300: ÁREA DE TERRAZA, DEN , DEPÓSITO, ÁREA DE PANELES SOLARES, CUARTO TÉCNICO.
2. PARA EL INGRESO DE PLANOS, VERIFIQUE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN PROYECTADA, COLINDANTE CON EL ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS.
3. SU PROYECTO REQUIERE DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE. PARA EL INGRESO DE PLANOS, DEBERÁ PRESENTAR LA RESOLUCIÓN QUE LO APRUEBA.
4. SU PROYECTO SERÁ EVALUADO POR LAS ENTIDADES ESTATALES DURANTE EL PROCESO DE REVISIÓN Y REGISTRO DE PLANOS.



REV.	FECHA	DESCRIPCIÓN	APROBADO

DIRECTOR DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES

MALLOL ARQUITECTOS, S.A.

MALLOL ARQUITECTOS, S.A.

PH. SERENA

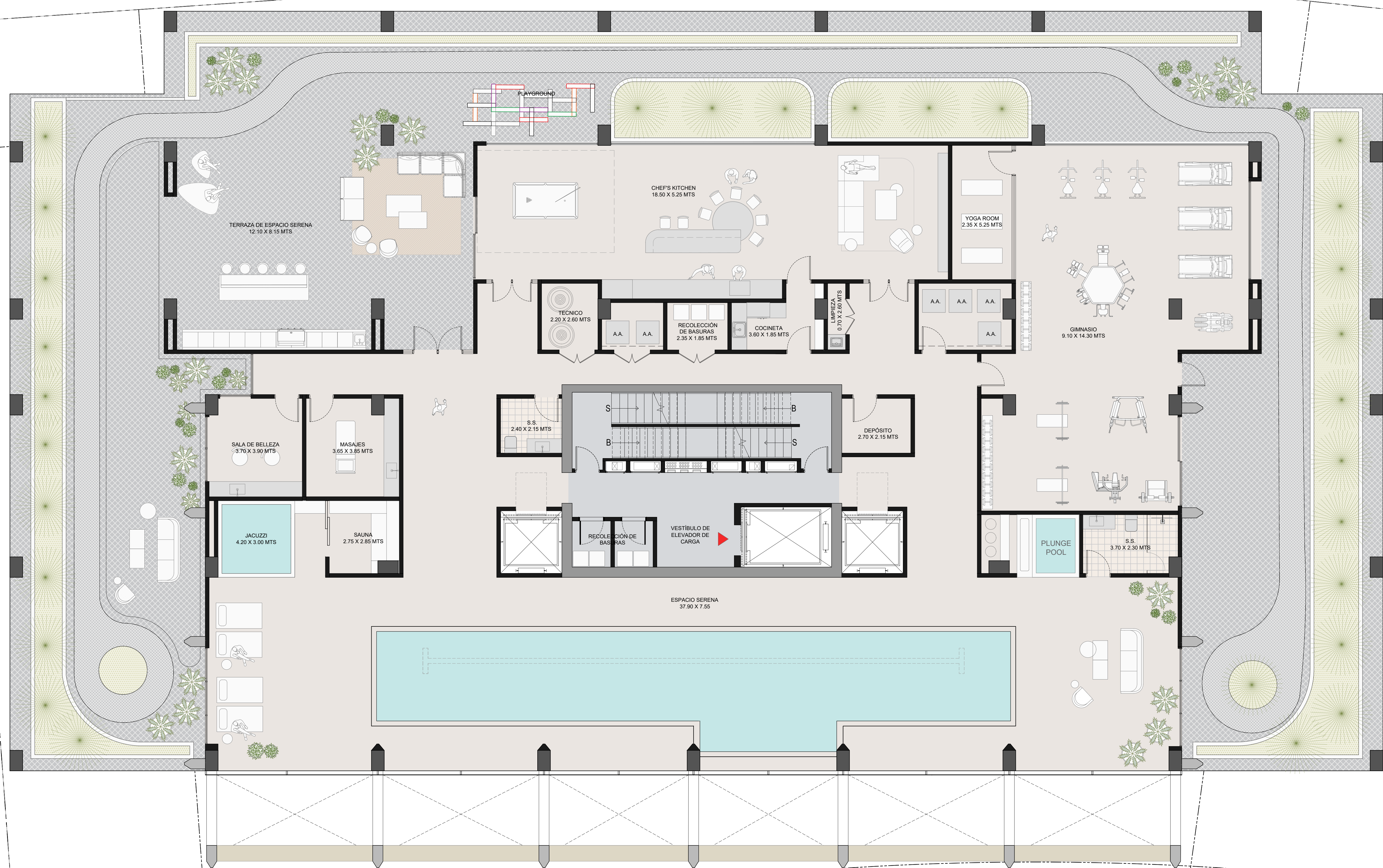
PROMOTORA RM, S.A.

PROVINCIA: PANAMÁ
DISTRITO: PANAMÁ
CORREGIMIENTO: JUAN DÍAZ
LUGAR: SANTA MARÍA - THE CRESCENT - LOTE 30

PLANTA BAJA

<u>FECHA</u>	<u>ESCALA</u>	<u>REVISIÓN</u>	<u>NÚMERO</u>
20-mar.-25	1:75	R1	2
			<u>DE</u>
			19
<u>CÓDIGO DE HOJA</u>			<u>HOJA</u>
AL2	2DE	A-101	A-101





NIVEL 300 | ÁREAS COMUNES
ESC 1:75

CÓDIGO DE PROYECTO
2024004-AL2

Mallol

Mallol & Mallol Arquitectos, S.A.

REV.	FECHA	DESCRIPCIÓN	APROBADO

APROBADO
DIRECTOR DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES

DISEÑO
MALLOL ARQUITECTOS, S.A.
DESARROLLO DE PLANOS
MALLOL ARQUITECTOS, S.A.
REVISADO
Mallol

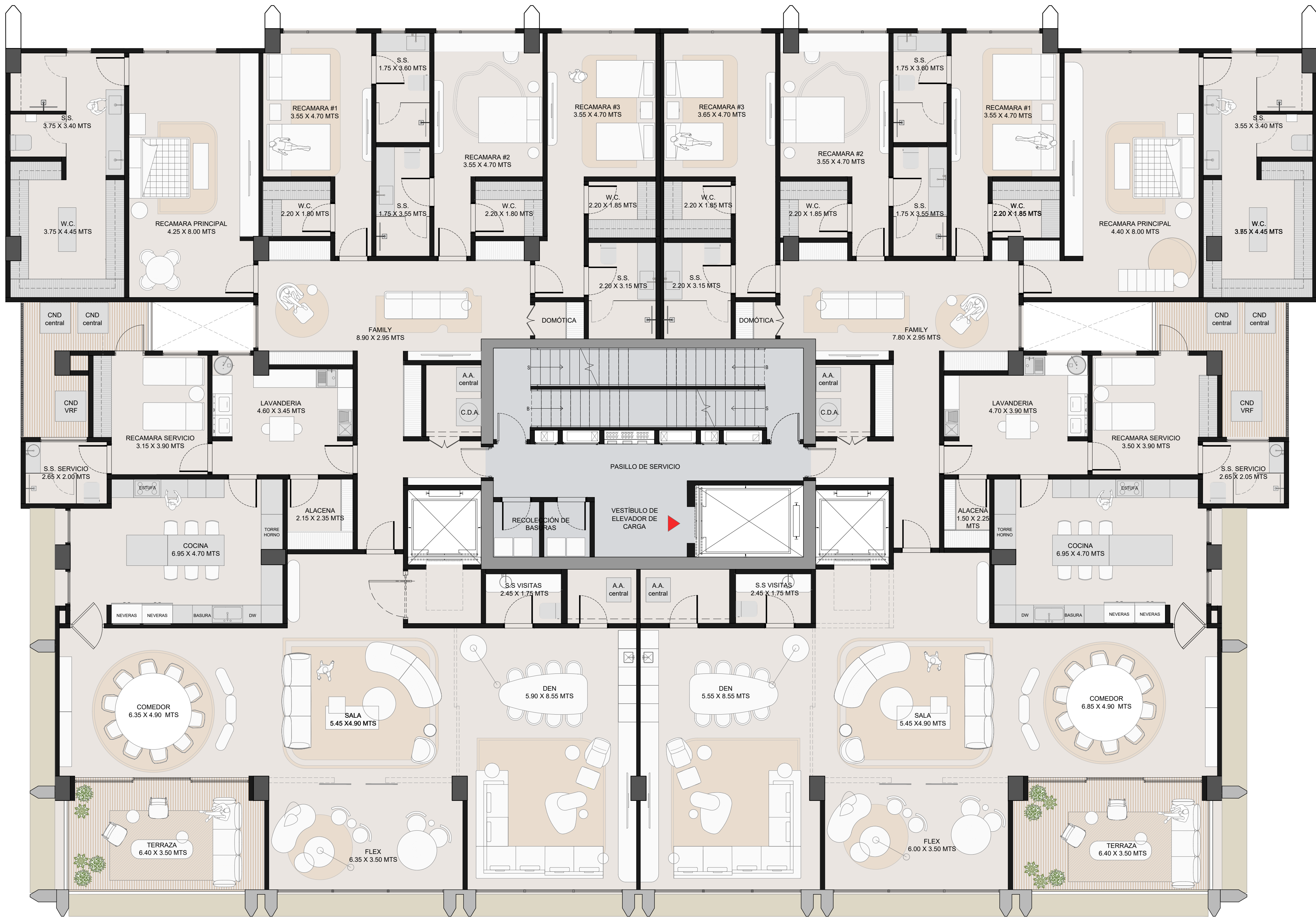
PROYECTO
PH. SERENA

PROPIETARIO
PROMOTORA RM, S.A.

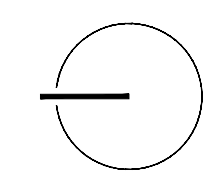
UBICACIÓN
PROVINCIA: PANAMÁ DISTRITO: PANAMÁ CORREGIMIENTO: JUAN DÍAZ LUGAR: SANTA MARÍA - THE CRESCENT - LOTE 30

CONTENIDO
NIVEL 300 ÁREAS COMUNES

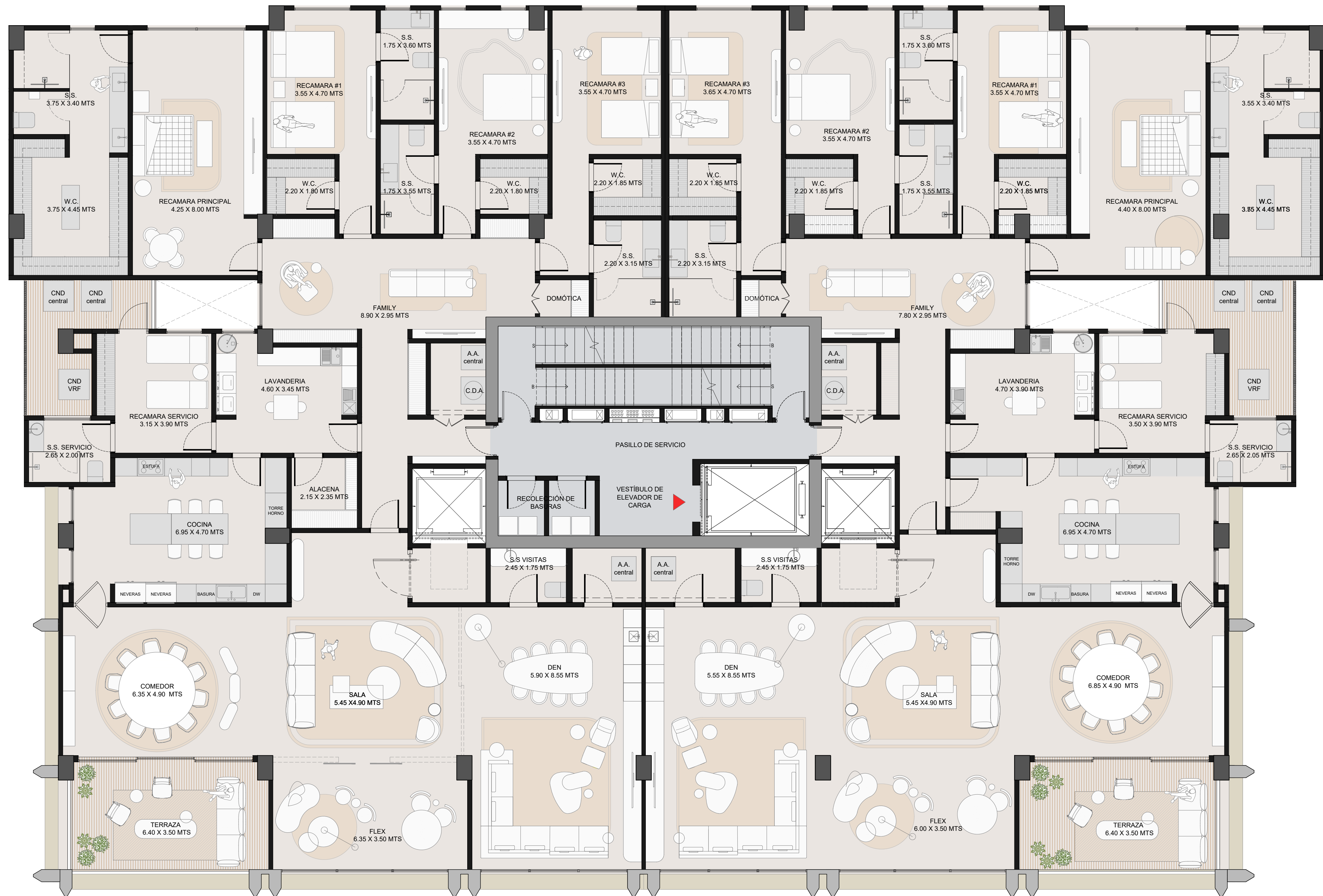
FECHA	ESCALA	REVISIÓN	NÚMERO
29-ene-25	1:75	R1	4
CÓDIGO DE HOJA			DE
AL2 2DD A-104			18
			HOJA
			A-104



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



CÓDIGO DE PROYECTO			
2024004-AL2			
<div>Mallol</div>			
Mallol & Mallol Arquitectos, S.A.			
REV.	FECHA	DESCRIPCIÓN	APROBADO
APROBADO			
DIRECTOR DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES			
DISEÑO			
MALLOL ARQUITECTOS, S.A.			
DESARROLLO DE PLANOS			REVISADO
MALLOL ARQUITECTOS, S.A.			Mallol
PROYECTO			
PH. SERENA			
PROPIETARIO			
PROMOTORA RM, S.A.			
UBICACIÓN			
PROVINCIA: PANAMÁ DISTRITO: PANAMÁ CORREGIMIENTO: JUAN DÍAZ LUGAR: SANTA MARÍA - THE CRESCENT - LOTE 30			
CONTENIDO			
APARTAMENTOS A Y B NIVEL 400-700			
FECHA	ESCALA	REVISIÓN	NÚMERO
29-ene.-25	1:75	R1	5
			DE 18
CÓDIGO DE HOJA			HOJA
AL2	2DD	A-105	A-105

[illegible]

REV.	FECHA	DESCRIPCIÓN	APROBADO
------	-------	-------------	----------

APROBADO

DIRECTOR DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES

DISEÑO

MALLOL ARQUITECTOS, S.A.

<u>DESARROLLO DE PLANOS</u>	<u>REVISADO</u>
MALLOL ARQUITECTOS, S.A.	MalloI

PROYECTO

PH. SERENA

PROPIETARIO

PROMOTORA RM, S.A.

UBICACIÓN

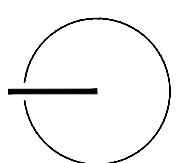
PROVINCIA: PANAMÁ
DISTRITO: PANAMÁ
CORREGIMIENTO: JUAN DÍAZ
LUGAR: SANTA MARÍA - THE CRESCENT - LOTE 30

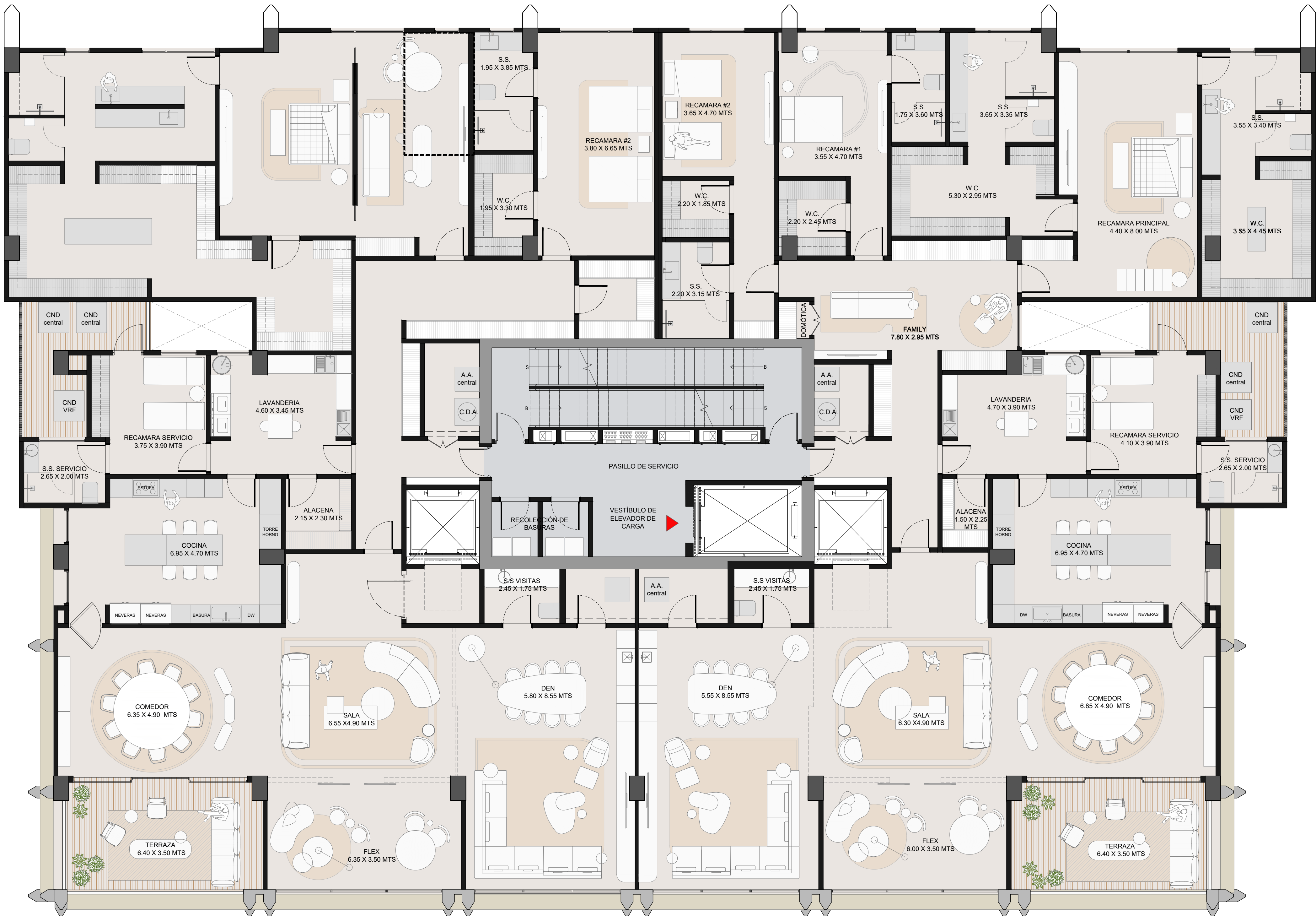
CONTENIDO

NIVEL 800
APTO A & B

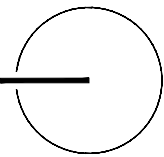
<u>FECHA</u>	<u>ESCALA</u>	<u>REVISIÓN</u>	<u>NÚMERO</u>
29-ene.-25	1:75	R1	6
			<u>DE</u>
			18
<u>CÓDIGO DE HOJA</u>			<u>HOJA</u>
AL2	2DD	A-106	A-106

NIVEL 800| APTOS A & B
ESC 1:75





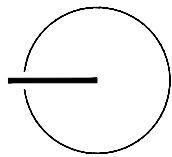
NIVEL 900 | APTOS A & B
ESC 1:75



CÓDIGO DE PROYECTO 2024004-AL2																																			
<div>Mallol</div>																																			
Mallol & Mallol Arquitectos, S.A.																																			
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>REV.</td><td>FECHA</td><td>DESCRIPCIÓN</td><td>APROBADO</td></tr></table>																																REV.	FECHA	DESCRIPCIÓN	APROBADO
REV.	FECHA	DESCRIPCIÓN	APROBADO																																
APROBADO																																			
DIRECTOR DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES																																			
DISEÑO																																			
MALLOL ARQUITECTOS, S.A.																																			
DESARROLLO DE PLANOS			REVISADO																																
MALLOL ARQUITECTOS, S.A.			Mallol																																
PROYECTO																																			
PH. SERENA																																			
PROPIETARIO																																			
PROMOTORA RM, S.A.																																			
UBICACIÓN																																			
PROVINCIA: PANAMÁ DISTRITO: PANAMÁ CORREGIMIENTO: JUAN DÍAZ LUGAR: SANTA MARÍA - THE CRESCENT - LOTE 30																																			
CONTENIDO																																			
NIVEL 900 APARTAMENTOS A & B																																			
FECHA	ESCALA	REVISIÓN	NÚMERO																																
29-ene.-25	1:75	R1	7																																
			DE 18																																
CÓDIGO DE HOJA			HOJA																																
AL2	2DD	A-107	A-107																																



NIVEL 1200 | APARTAMENTOS A Y B
ESC 1:75



CÓDIGO DE PROYECTO
2024004-AL2

Mallol

Mallol & Mallol Arquitectos, S.A.

REV.	FECHA	DESCRIPCIÓN	APROBADO

APROBADO

DIRECTOR DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES

DISEÑO

MALLOL ARQUITECTOS, S.A.

DESARROLLO DE PLANOS	REVISADO
MALLOL ARQUITECTOS, S.A.	Mallol

PROYECTO

PH. SERENA

PROPIETARIO

PROMOTORA RM, S.A.

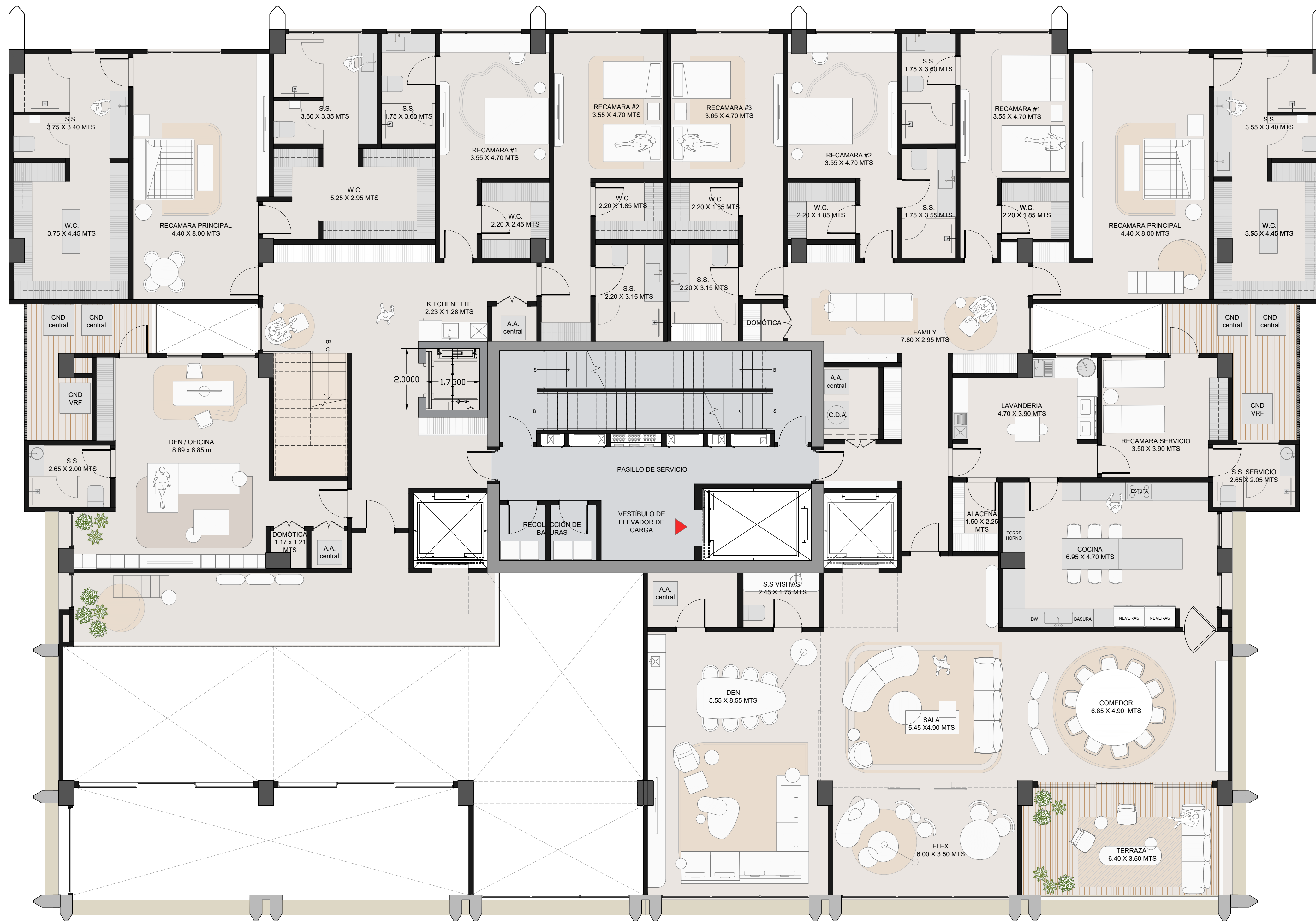
UBICACIÓN

PROVINCIA: PANAMÁ
DISTRITO: PANAMÁ
CORREGIMIENTO: JUAN DÍAZ
LUGAR: SANTA MARÍA - THE CRESCENT - LOTE 30

CONTENIDO

NIVEL 1000
APARTAMENTOS A Y B

FECHA	ESCALA	REVISIÓN	NÚMERO
29-ene.-25	1:75	R1	8
			DE 18
CÓDIGO DE HOJA			HOJA
AL2 2DD A-108			A-108



REV.	FECHA	DESCRIPCIÓN	APROBADO

APROBADO

DIRECTOR DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES

DISEÑO

MALLOL ARQUITECTOS, S.A.

DESARROLLO DE PLANOS

MALLOL ARQUITECTOS, S.A.

REVISADO

alol

PROYECTO

PH. SERENA

PROPIETARIO

PROMOTORA RM, S.A.

UBICACIÓN

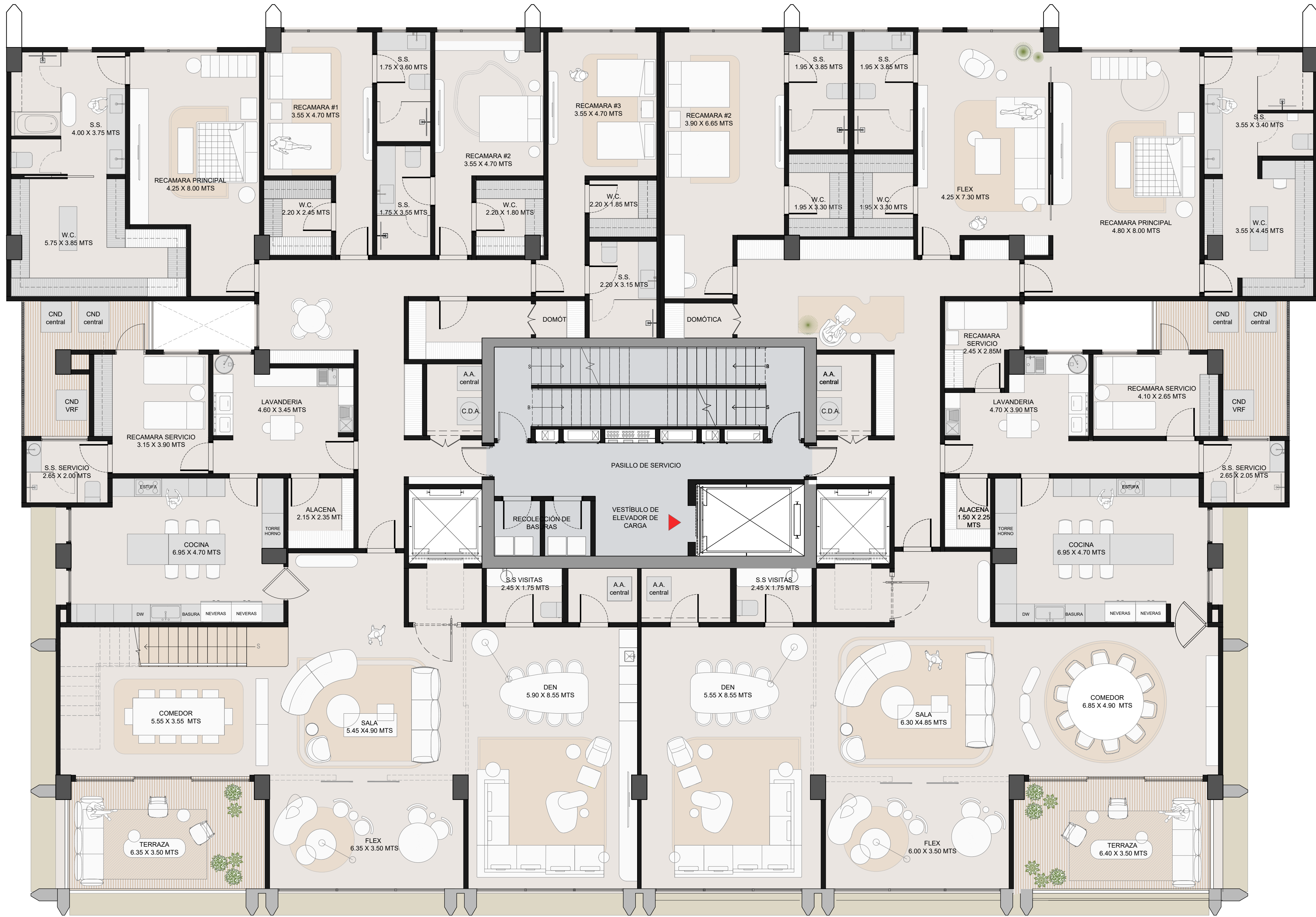
PROVINCIA: PANAMÁ
DISTRITO: PANAMÁ
CORREGIMIENTO: JUAN DÍAZ
LUGAR: SANTA MARÍA - THE CRESCENT - LOTE 30

CONTENIDO

NIVEL 1100
APT A (NIVEL SUPERIOR DOBLE ALTURA)
Y APTO B

<u>FECHA</u>	<u>ESCALA</u>	<u>REVISIÓN</u>	<u>NÚMERO</u>
29-ene.-25	1:75	R1	9
			<u>DE</u>
			18
<u>CÓDIGO DE HOJA</u>			<u>HOJA</u>
AL2	2DD	A-109	A-109

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



NIVEL 1200 | PENTHOUSES A Y B
ESC 1:75

CÓDIGO DE PROYECTO

2024004-AL2

Mallol

Mallol & Mallol Arquitectos, S.A.

REV.	FECHA	DESCRIPCIÓN	APROBADO
------	-------	-------------	----------

APROBADO

DIRECTOR DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES

DISEÑO

MALLOL ARQUITECTOS, S.A.

DESARROLLO DE PLANOS

MALLOL ARQUITECTOS, S.A.

REVISADO

Mallol

PROYECTO

PH. SERENA

PROPIETARIO

PROMOTRA RM, S.A.

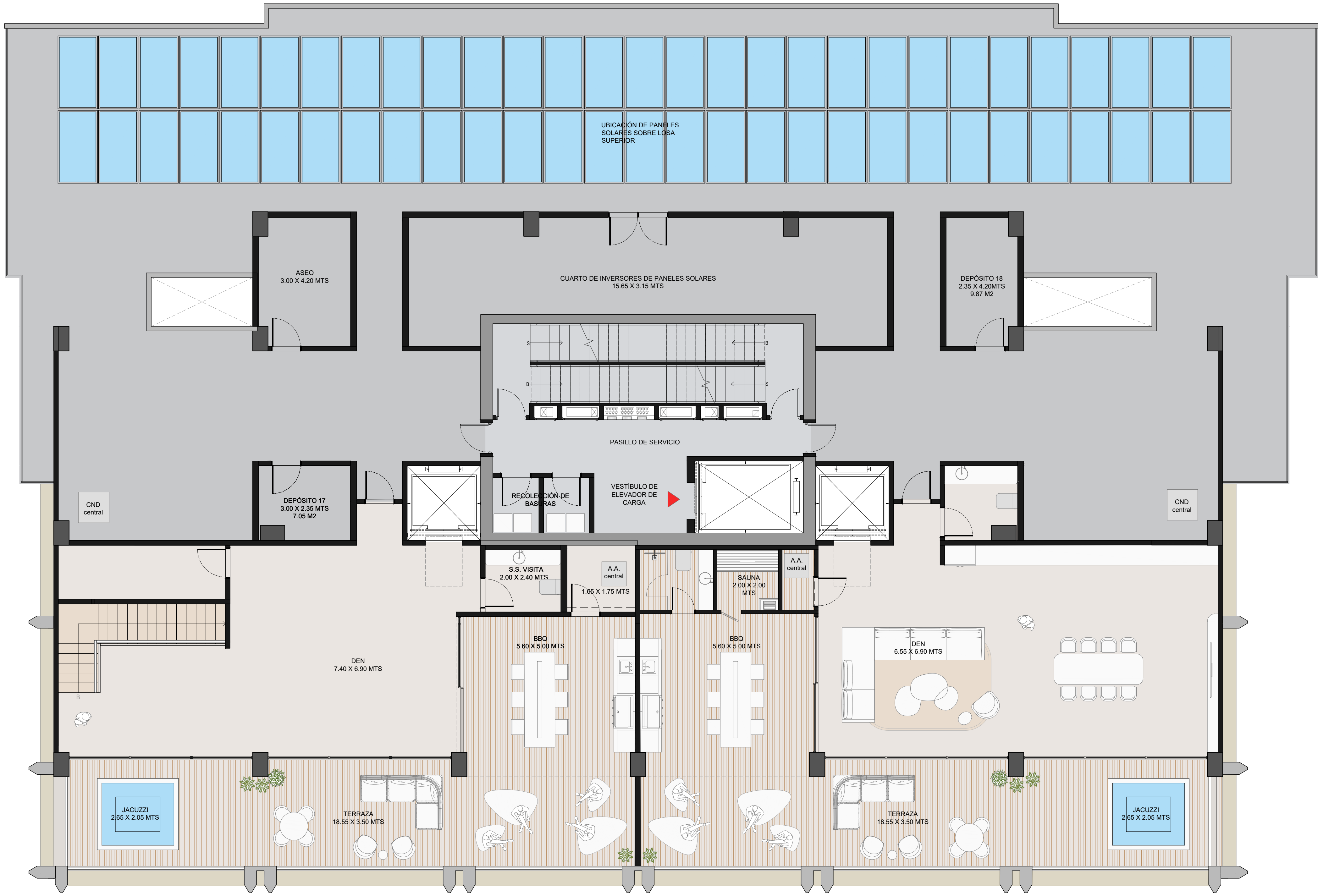
UBICACIÓN

PROVINCIA: PANAMÁ
DISTRITO: PANAMÁ
CORREGIMIENTO: JUAN DÍAZ
LUGAR: SANTA MARÍA - THE CRESCENT - LOTE 30

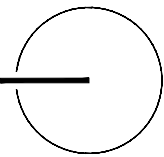
CONTENIDO

NIVEL 1200
PENTHOUSES A Y B

FECHA	ESCALA	REVISIÓN	NÚMERO
29-ene.-25	1:75	R1	10
			DE 18
CÓDIGO DE HOJA			HOJA
AL2	2DD	A-110	A-110



NIVEL 1300 | ROOFTOPS A Y B
ESC 1:75



CÓDIGO DE PROYECTO
2024004-AL2

Mallol

Mallol & Mallol Arquitectos, S.A.

REV.	FECHA	DESCRIPCIÓN	APROBADO
APROBADO			
DIRECTOR DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES			
DISEÑO			
MALLOL ARQUITECTOS, S.A.			
DESARROLLO DE PLANOS		REVISADO	
MALLOL ARQUITECTOS, S.A.		Mallol	
PROYECTO			
PH. SERENA			
PROPIETARIO			
PROMOTRA RM, S.A.			
UBICACIÓN			
PROVINCIA: PANAMÁ DISTRITO: PANAMÁ CORREGIMIENTO: JUAN DÍAZ LUGAR: SANTA MARÍA - THE CRESCENT - LOTE 30			
CONTENIDO			
NIVEL 1300 ROOFTOPS A Y B			
FECHA	ESCALA	REVISIÓN	NÚMERO
29-ene.-25	1:75	R1	11
			DE 18
CÓDIGO DE HOJA			HOJA
AL2	2DD	A-111	A-111





COORDENADAS DE PROYECTO

2024004-AL2

Mallol

Mallol & Mallol Arquitectos, S.A.

REV.	FECHA	DESCRIPCION	APROBADO
APROBADO			
DIRECTOR DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES			
SEÑAL			
MALLOL ARQUITECTOS, S.A.			
DESARROLLO DE PLANOS			REVISADO
MALLOL ARQUITECTOS, S.A.			Mallol
PROYECTO			
PH. SERENA			
PROPIETARIO			
PROMOTORA RM, S.A.			
UBICACION			
PROVINCIA: PANAMA DISTRITO: PANAMA CORREGIMIENTO: JUAN DIAZ LUGAR: SANTAMARIA - THE CRESCENT - LOTE 30			
CONTENIDO			
FACHADA SUR			
FECHA	ESCALA	REVISION	NUMERO
6-sep-24	1:75	R1	14
COORDENADAS			NUMERO
AL2	2DE	A-203	A-203

FACHADA SUR
ESC. 1:75

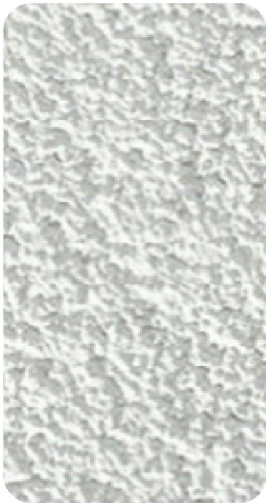
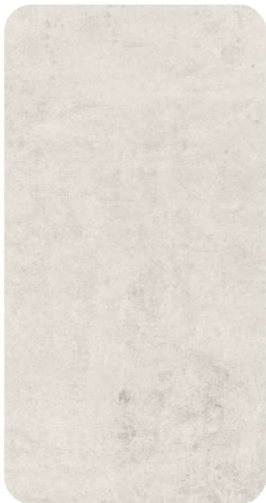
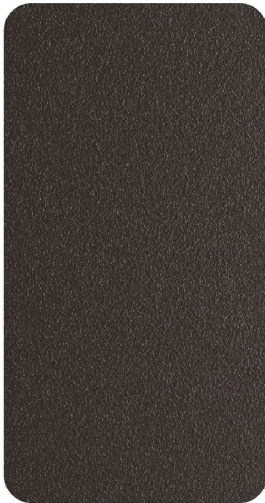
ABIERTA (VIDRIO): 88.28 m² | 6%
CERRADA: 1,398.67 m² | 94%



2024004-AL2

Mallol

Mallol & Mallol Arquitectos, S.A.



Revestimiento de Piscina
Piedra Natural Travertino
Formato 1.20 x 60cm

Perfilería de Ventanería y Barandas
Aluminio
Pintura Powder coated
Color negro

Rodadura
Rako
Color Gris
Tamaño 0.10 x 0.10

Pisos
Cosentino - Dekton
Lunar
Tamaño 0.63X1.20

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

COORDENADOR DE PROYECTO

2024004-AL2

Mallol

Mallol & Mallol Arquitectos, S.A.

REV.	FECHA	DESCRIPCION	APROBADO
AUTORIZADO			
DIRECTOR DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES			
FIRMA			
MALLOL ARQUITECTOS, S.A.			
DESARROLLO DE PLANOS			REVISADO
MALLOL ARQUITECTOS, S.A.			Mallol
PROYECTO			
PH. SERENA			
PROPIETARIO			
PROMOTORA RM, S.A.			
UBICACION			
PROVINCIA: PANAMA DISTRITO: PANAMA CORREGIMIENTO: JUAN DIAZ LUGAR: SANTA MARIA - THE CRESCENT - LOTE 30			
CONTENIDO			
MUESTRA DE MATERIALES EXTERIORES			
FECHA	ESCALA	REVISION	NUMERO
6-sep.-24	1:75	R1	17 DE 18
COORDENADOR DE HOJA			HOJA
AL2 2DE A-900			A-900

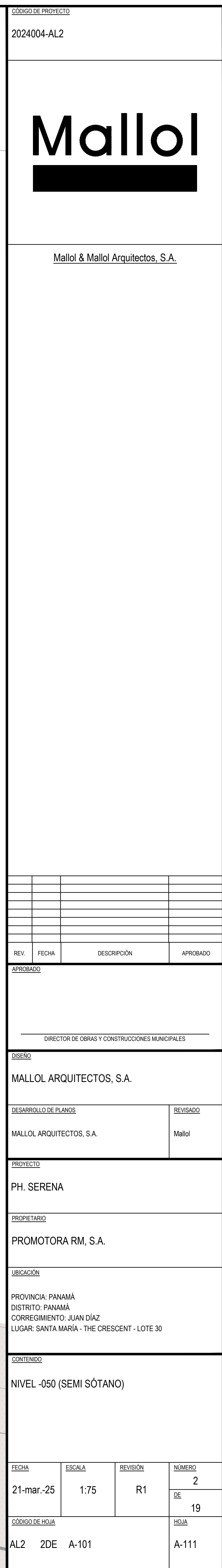


CODIGO DE PROYECTO
2024004-AL2

Mallol

Mallol & Mallol Arquitectos, S.A.

REV.	FECHA	DESCRIPCION	APROBADO
AUTORIZADO			
DIRECTOR DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES			
FIRMA			
MALLOL ARQUITECTOS, S.A.			
DESARROLLO DE PLANOS		REVISADO	
MALLOL ARQUITECTOS, S.A.		Mallol	
PROYECTO			
PH. SERENA			
PROPIETARIO			
PROMOTORA RM, S.A.			
UBICACION			
PROVINCIA: PANAMA DISTRITO: PANAMA CORREGIMIENTO: JUAN DIAZ LUGAR: SANTA MARIA - THE CRESCENT - LOTE 30			
CONTENIDO			
IMAGENES			
FECHA	ESCALA	REVISION	MANEJO
6-sep.-24	1:75	R1	18
CONDICION DE HOJA			HOJA
AL2 2DE A-901			A-901



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/ha