

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO

AMBIENTAL DRPM-SEIA-No. 031-2025

I. DATOS GENERALES

FECHA DE INFORME:	03/04/2025.
PROYECTO:	P.H. LOV EL CANGREJO.
CATEGORÍA:	I.
PROMOTOR:	GRUPO INMOBILIARIO ALFA S.A.
CONSULTORES:	PANAMA ENVIROMENTAL SERVICES. (IRC-089-1999). LUIS VILLARREAL. (IAR-044-1999). ANA CHÉRIGO. (IRC-060-2019).
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA, DISTRITO DE PANAMÁ PROVINCIA DE PANAMÁ.

II. OBJETIVOS

Evaluar si el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **P.H. LOV EL CANGREJO**, 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 negativos bajos y riesgos ambientales a generarse por el desarrollo de la actividad.

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 7 de enero de 2025, la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO ALFA S.A.**, inscrita a folio 155652298, de la Sección de Persona Jurídica del .Registro Público; representada legalmente por el señor FRANCISCO ROLANDO CHENG LEON, varón, mayor de edad, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal 8-709-1329; 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 **P.H. LOV EL CANGREJO**, elaborado bajo la responsabilidad de la empresa consultora PANAMA ENVIROMENTAL SERVICES (IRC-089-1999), persona jurídica inscrita en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, con la colaboración de LUIS VILLARREAL (IAR-044-1999) y ANA CHÉRIGO (IRC-060-2019), 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 13 de enero de 2025, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente mediante PROVEIDO DRPM-SEIA-002-2025, **ADMITE** la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del

proyecto P.H. LOV EL CANGREJO, 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 demolición de tres estructuras existentes y la construcción de un edificio con dos torres, que se ejecutará en dos etapas según la demanda del mercado.

Las torres estarán distribuidas de la siguiente manera:

- N.-100. (tanques de agua soterrados y tanque de agua del SCI).
- N. 000. (lobby y otras amenidades).
- N. 100. @400 (estacionamientos y depósitos).
- N. 500. (apartamentos y áreas de esparcimiento).
- N. 600. @2000 (apartamentos).
- N. 2100. (azotea y áreas de esparcimiento).
- N. 2200. (dos tanques de agua y cuarto de bombas).

El proyecto se desarrollará sobre una superficie de 3000 m², conformada por tres fincas con Folio Real No. 27522, 27526 y 20938, ubicadas en el corregimiento de Bella Vista, 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	Este	Norte
1	661788.635	994122.844
2	661831.814	994097.634
3	661841.898	994114.906
4	661851.983	994132.177
5	661862.066	994149.449
6	661818.887	994174.659
7	661808.804	994157.387
8	661798.719	994140.116

El promotor indica que el monto estimado para la construcción del proyecto es de doce millones de Balboas (B/. 12000000.00).

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

DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO

Caracterización del suelo:

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentó los siguientes resultados del muestreo de suelo:

- < 0.006 µg/g de actividad de la enzima deshidrogenasa.
- 3.88 % de materia orgánica.
- 7.86 UpH de potencial de hidrógeno.

Caracterización del área costera marina

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “No aplicable. El proyecto se desarrollará en un área lejana a la zona costero-marina.”

Descripción del uso del suelo:

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica: “La zonificación existente en los alrededores del proyecto promueve el uso mixto, residencial y comercial. Se pueden observar distintos edificios de apartamentos, así como varios comercios, en toda la Calle Arturo D. Motta.”

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 proyecto se desarrollará en un área residencial comercial. En sus colindantes se encuentran edificios residenciales y Colegio de La Salle (gimnasio y cancha deportiva).”

Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “El terreno, al presentar una topografía irregular como resultado de las edificaciones existentes, es susceptible a procesos de erosión y posibles deslizamientos en áreas específicas.”

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: “El terreno mantiene una topografía irregular producto de las edificaciones existentes en sitio. Por lo cual, se deberá realizar una adecuación del terreno (corte) para llegar a los niveles deseados.”

Hidrología

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “No se identificó cuerpo de agua dentro o colindante al polígono en estudio.”

Calidad de aguas superficiales

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “No aplica, no se identificó cuerpo de agua natural superficial que pueda verse afectado por el desarrollo del proyecto.”

Estudio Hidrológico

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “No aplica para este punto el Estudio Hidrológico ya que no se cuenta con fuente de agua dentro del polígono del proyecto o próximo a este”

Calidad de aire

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“El 12 de octubre de 2024, se realizó el monitoreo de calidad de aire por 1 hora para identificar los niveles existentes de Dióxido de Azufre (SO_2), Dióxido de Nitrógeno (NO_2), Material Particulado (PM_{10}) y Monóxido de Carbono (CO), en el área del proyecto. Los resultados fueron los siguientes:

- Dióxido de Azufre (SO_2): $55,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$
- Dióxido de Nitrógeno (NO_2): $44,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$
- Material Particulado (PM_{10}): $47,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$

- Monóxido de Carbono (CO): $0,3 \text{ mg/m}^3$

Ruido

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “...El nivel equivalente de presión sonora promedio (Leq, dBA) registrado durante este periodo fue de 63,7 dBA, conforme a los datos obtenidos...”

Olores

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “No se detectaron olores desagradables en sitio, una condición que se prevé mantener sin cambios durante las fases de construcción y operación, dado el tipo de proyecto planteado.”

Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “De acuerdo con la clasificación de climas de McKay, el área en donde se desarrollará el proyecto se clasifica como *Clima tropical con estación seca prolongada. Es cálido, con temperaturas medias de 27 a 28°C. Los totales pluviométricos anuales, siempre inferiores a 2,500 mm son los más bajos de todo el país, los cuales llegan a 1,122 en Los Santos.*

Este tipo de clima se presenta también en el Valle de Tonosí, en las tierras bajas del derrame hidrográfico del golfo de Panamá, en las islas de este golfo y en las cuencas de los ríos Bayano, Chucunaque, Tuira y Sambú. La estación seca presenta fuertes vientos, con predominio de nubes medias y altas; hay baja humedad relativa y fuerte evaporación.”

DESCRIPCIÓN AMBIENTE BIOLÓGICO

Características de la flora

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “El área está cubierta de una vegetación de especies menores como gramíneas, bejucos y plantas herbáceas en un 30 %.”

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

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “Dentro del polígono donde se desarrollará el proyecto, observamos que la superficie cubierta con vegetación de gramíneas y especies herbáceas es de 900.00m^2 lo que representa el 30 % del total de la superficie. Se encuentran dentro de las fincas algunos arbustos de especies ornamentales, como ixoras, mirtos, yoli; frutales como la papaya, mango y noni; generación natural de especies pioneras como el guarumo y capulí y árboles de ficus plantados en el borde de la cerca posterior. Las principales especies de vegetación son las gramíneas compuestas de zacate cabezona y faragua; además de especies como el cadillo o pega pega y bejucos que cubren un 30 % de la superficie del proyecto.”

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.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “...en el lote o finca, hay 17 árboles, con un volumen total de $31,013 \text{ m}^3$, con un promedio de $1,236 \text{ m}^3$ por árbol. Estos árboles tienen un diámetro promedio de 0,32 m y una altura promedio de 11,47 metros...”

Características de la fauna:

El promotor del proyecto indicó que: *“Debido a que el proyecto se encuentra dentro de un área densamente poblada y los espacios abiertos son muy pequeños, no se identificó fauna en el sitio.”*

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

El promotor del proyecto indicó que: *“No fue necesario desarrollar alguna metodología y esfuerzo de muestreo, debida a que no se identificó fauna dentro del área del proyecto.”*

DESCRIPCIÓN DE AMBIENTE SOCIOECONÓMICO

Percepción local sobre el proyecto (a través del plan de participación ciudadana)

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“Con el fin de obtener la percepción social del proyecto se realizaron tres giras a campo los días 24 y 31 de octubre 2024, y 18 de noviembre 2024, en donde se desarrolló la consulta ciudadana en áreas colindantes al proyecto, en el corregimiento de Bella Vista; además se visitó la Junta Comunal y la casa de Paz del corregimiento de Bella Vista. Dentro de las actividades realizadas en los recorridos de la consulta ciudadana se dejaron volantes en los sitios colindantes, ya sean condominios, locales comerciales, con el propósito de informarlos del proyecto, así como también se solicitaron los contactos (número de teléfonos y correos electrónicos) para lograr enviar las volantes y las encuestas para crear canales para obtener la percepción de la sociedad y vecinos del proyecto.”*

Resultados obtenidos de las generalidades del encuestado

- La opinión de los encuestados con respecto a la situación ambiental fue la siguiente: buena 10 personas, las cuales indicaron que el sector no presenta problemas ambientales graves; regular 57, debido a problemas sociales y ambientales como: con el suministro de agua potable, transporte, delincuencia, problemas con la recolección de basura, apagones constantes del suministro de luz eléctrica, delincuencia; y 4 personas indicaron que mala debido a que consideran que estos problemas sociales ambientales mencionados, deterioran su calidad de vida.
- Al momento de consultarles a los encuestados sobre su conocimiento acerca del proyecto 18 personas indicaron conocer el proyecto y 53 no conocen el proyecto. Independientemente de la respuesta, se procede a brindarle información como: el nombre y promotor del proyecto, la descripción de dicho proyecto, los impactos positivos y negativos que puedan darse por la ejecución del mismo; así como también la ubicación del proyecto con un mapa que se presenta en la volante.
- Seis (6) encuestados están de acuerdo con el desarrollo del proyecto; 23 encuestados están en desacuerdo, debido a los problemas o molestias propias de un proyecto en la etapa de construcción (generación de altos niveles de ruido, generación de polvo, tráfico lento, paso de camiones y equipo pesado) y 42 de los participantes mencionaron no tener una opinión formada, los cuales mostraron interés en el proyecto. Consideran que el promotor del proyecto debe crear un canal de comunicación con la comunidad.
- 63 de los encuestados, mencionaron que Sí, existe la posibilidad que el proyecto pueda causar afectaciones ambientales, 8 personas consideran que el proyecto no generara afectaciones ambientales.
- 69 personas indicaron que sí generan molestias, 2 no generará molestias. ✖

273

RECOMENDACIONES DE LAS ENCUESTAS APLICADAS

- Contratar mano de obra local.
- Precaución en la etapa de construcción con la entrada y salida de camiones.
- Tomar medidas para no afectar en temas como ruido y polvo.
- Reparar cualquier daño ocasionado por el desarrollo del proyecto.
- Aplicar las medidas necesarias para no ocasionar daños a los vecinos.
- Cumplir con todos los permisos requeridos.
- Aplicar medidas necesarias para evitar accidentes o problemas ambientales.
- Tomar medidas para no afectar el desarrollo de las jornadas laborales en el colegio colindante al proyecto.
- Crear un canal de comunicación entre el promotor y las comunidades, locales comerciales colindantes.
- Posteriormente, el 8 de noviembre de 2024, se llevó a cabo otra reunión entre el equipo consultor ambiental-social y el H.R. César Kiamco y Marsi Ortega de la Junta Comunal, ocasión en la que nuevamente se proporcionaron detalles sobre el proyecto y se respondieron las preguntas realizadas sobre el mismo.
- Se aplicaron dos (2) entrevistas al personal del Colegio la Salle, en donde una de las colaboradoras indicó no tener una opinión formal con respecto a la construcción del proyecto. La misma explicó que ciertas actividades como el movimiento de tierra puede ocasionar molestias por el ruido y el polvo en la zona; además recomendó al promotor del proyecto tomar medidas con relación a los horarios de trabajo, al paso de camiones y equipo pesado en la zona, debido a que colinda con un Colegio (ver recibo de volante en los anexos).
- El día 13 de octubre del 2024 se entrevistó al Director, Hermano Julio Herrera Paz, en la Dirección el Colegio La Salle, el cual señaló que la situación ambiental del lugar es buena ya que cuentan con control de desechos y parques con áreas verdes. Con respecto al proyecto, el mismo indicó conocerlo, explica que está de acuerdo con la ejecución del mismo debido a las oportunidades que este proyecto pueda generar como residencias en áreas céntricas del país. Por otro lado, expresó que deben darse todas las medidas de mitigación para evitar problemas con el ruido y el polvo en la etapa de construcción. Además señaló la molestia ocasionada por las situaciones de tráfico que pueda ocasionar el proyecto en horas sensitivas, por lo que recomienda tomar esto en cuenta.

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

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“En conclusión el área destinada al proyecto muestra alteraciones del suelo debido a intervenciones antrópicas asociadas a la construcción de las estructuras actuales. Durante la prospección realizada en los puntos del trazado, no se identificaron materiales arqueológicos ni estructuras pertenecientes a los períodos Colonial o Republicano.”*

ANÁLISIS TÉCNICO

Documentos incluidos en el Estudio de Impacto Ambiental:

1. Nota emitida por la sociedad METROTRUST, S. A., actual propietaria del derecho de propiedad la finca 27526 y 27522, para que la sociedad GRUPO INMOBILIARIO ALFA, S.A., desarrolle el proyecto P.H. LOV EL CANGREJO sobre las mismas.

2. Copias de *Certificaciones de Uso de Suelo* No. 792-2023, No. 793-2023, No. 794-2023, todas del 22 de junio de 2024 (Fojas 331 – 336 del EsIA), a través de las cuales 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 las fincas 27522, 27526 y 20938 respectivamente, es de 1ZM7 (Zona Mixta de Alta Intensidad), que permite una densidad de 2000 personas por hectáreas y los siguientes usos:
 - Residencial: Vivienda multifamiliar.
 - Comercial: Comercio urbano y servicios especializados, centro comercial, supermercados, central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)
 - Terciario o Servicios: Oficinas, entidades bancarias, restaurantes, bares, cafeterías, hoteles, alojamientos, uso de espectáculos y ocio (cines, discotecas), comercios nocturnos, centro de convecciones y servicios al turismo.
 - Logística Industrial: Industrial bajo impacto.
 - Institucional: Oficinas del gobierno/alcaldía, oficinas de administración local, estaciones de policía, bomberos y otras dotaciones, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto.
 - Educativo: Guardería, educación primaria, educación media y educación superior.
 - Asistencial: Hospitales, centro y unidades de salud, asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)
 - Cultural: Biblioteca, centro comunitario, centro cívico, museos e instituciones religiosas.
 - Deportivo: Grandes centros deportivos especializados, canchas, polideportivos, estadios y piscinas.
 - Transporte: Gasolineras e instalaciones complementarias.
 - Logística Industrial: Logística y servicios, almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes, almacenamiento y venta de sustancias tóxicas y peligrosas, talleres de servicio, reparación y mantenimiento.
 - Infraestructura Urbana: Energía eléctrica (Planta eléctrica).
 - Infraestructura de Transporte: Embarcadero e instalaciones complementarias, terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias y estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos de carga.
3. Copia de *Nota No. 300- Cert-DNING* de 29 de octubre de 2024 (Foja 342 del EsIA), emitida por el Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacional (IDAAAN), a través de la cual certifica que la finca 20938, 27522 y 27526 con código de ubicación 8706, ubicada en el corregimiento de Bella Vista, cuenta con línea de acueducto y sanitarias del IDAAN.
4. Copia de la *Resolución de Anteproyecto* RLA-1704/3 de 22 de abril de 2024 (Fojas 338-340 del EsIA), emitida por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, a través de la cual se acepta el análisis para la construcción de dos torres de apartamento, de planta baja y 21 altos con la siguiente configuración: Nivel -100: Tanques de agua soterrados; Nivel 000: Acceso, área social, espacios de trabajo, lobbys, área de juegos, oficina, administrativa, área de planta eléctrica, cuarto eléctrico, servicios sanitarios,

depósitos; Nivel 100 al 450: Estacionamientos, depósitos; Nivel 500: 8 unidades de apartamentos, área social con terraza, piscina, pet spa, lounge, cuarto de juegos, depósitos; Nivel 600 al 2000; 238 unidades de apartamentos; Nivel 2100: Área social con cuarto de meditación , Área de barbacon, foodie room, área de cocina, servicios sanitarios, para cada torre.

5. Original de recibido de *volante informativa* del proyecto entregada a la Junta Comunal de Bella Vista, Colegio de la Salle, Casa de Justicia Comunitaria de Paz de Bella Vista y Canadian International School. (Fojas 217-218 del EsIA)

Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental:

En fecha 13 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. (Fojas 36-38 del expediente administrativo).s

En fecha 23 de enero de 2025, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente reenvió 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. (Foja 41 del expediente administrativo).

En fecha 24 de enero de 2024, el Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente emitió el MEMORANDO GEOMATICA-EIA-CAT I-0050-2025, a través del cual informa que con las coordenadas proporcionadas se genera un polígono con una superficie (0 ha + 2999.97 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: IV – 100% (Arable, muy severas limitaciones en la selección de plantas, requiere un manejo muy cuidadoso o ambas cosas), ubicada en el corregimiento de Bella Vista, distrito y provincia de Panamá. (Fojas 42-43 del expediente administrativo).

En fecha 7 de febrero de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-0133-2025, mediante la cual solicitó a la **GRUPO INMOBILIARIO ALFA, S.A.** (Fojas 45-47 del expediente administrativo), las siguientes observaciones concernientes al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto **P.H. LOV EL CANGREJO**:

1. En el contenido 6.2. Características de la Fauna; (Pág. 52 del EsIA), se indica que “...no se identificó fauna en el sitio.”; sin embargo, en el contenido 6.2.1. Descripción de la metodología utilizada para la caracterización de la fauna, puntos y esfuerzos de muestreo georreferenciados y bibliografía (Pág. 52), se refiere que “no fue necesario desarrollar alguna metodología y esfuerzo de muestreo, debido a que no se identificó fauna dentro del área del proyecto.”; por lo cual requerimos:

- 1.a. Especificar cuál fue la metodología empleada que permitió determinar que el polígono de desarrollo del proyecto no existe especies de fauna (reptiles, mamíferos, aves, protozoarios, insectos, etc.)

2. En el contenido 7.2. Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de participación ciudadana.
 - 2.a. Indicar el nombre de la metodología o procedimiento estadístico que fue utilizado para realizar el cálculo de la muestra representativa de público del área de influencia del proyecto.
 - 2.b. Aportar las respuestas proporcionadas a la comunidad del área de influencia del proyecto respecto a las molestias (Pág. 60 del EsIA) tales como: afectación al tránsito, deterioro de las calles por el paso de los camiones, problemas con el acceso y entrada a las residencias y locales comerciales que se encuentran colindantes al proyecto, aumento de los niveles de ruido y partículas de polvo; debido a que las mismas no se indicadas en este contenido y nos necesarias para cumplir con lo establecido en el artículo 40 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.
3. En el contenido 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. (Pág. 68 del EsIA), no se especifica superficie de especies gramíneas a intervenir ni cantidad d árboles que será necesario intervenir para el desarrollo del proyecto, por lo cual solicitamos:
 - 3.a. Especificar superficie de especies gramíneas que será intervenida para el desarrollo del proyecto.
 - 3.b. Especificar cantidad de árboles que será necesario talar pata el desarrollo del proyecto.
4. En el contenido 8.4. Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cualitativa y cuantitativa), que incluya sin limitarse a ello: carácter, intensidad, extensión del área, duración, reversibilidad, recuperabilidad, acumulación, sinergia, entre otros. Y en base a un análisis, justificar los valores asignados a cada uno de los parámetros antes mencionados, los cuales determinaran la significancia de los impactos (Pág. 77-81 del EsIA).
 - 4.a. Homologar los valores de referencia utilizados para la ponderación de la importancia ambiental de la metodología utilizada para determinar la importancia ambiental de los impactos negativos a generarse con el desarrollo del proyecto, respecto a los impactos ambientales negativos aplicable a las categorías establecida en el artículo 23 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.
5. En el contenido 8.5. Justificación de la categoría del Estudio de Impacto Ambiental propuesta, en función al análisis de los puntos 8.1 a 8.4 (Pág. 82-83).
 - 5.a. Aclarar la categoría propuesta para el Estudio de Impacto Ambiental objeto de la presente evaluación, debido a que en el contenido 8.4 se identificaron impactos ambientales negativos con importancia ambiental moderada aplicables a la categoría II.
6. En el contenido 14. Anexos (Pág. 114), no se desarrolló el contenido.
 - 6.a. Desarrollar el contenido haciendo referencia a los documentos que fueron anexados al Estudio de Impacto Ambiental excluyendo los documentos correspondientes a los contenidos 14.1, 14.2, 14.3, 14.4 y 14.4.1.

En fecha 14 de febrero de 2025, la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO ALFA, S.A.** presentó la nota S/N, fechada 11 de febrero de 2025 ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente en respuesta a las aclaraciones solicitadas por el

Ministerio de Ambiente mediante la nota DRPM-0133-2025 de 7 de febrero de 2025 (Fojas 51-63 del expediente administrativo). Al respecto se realizan las siguientes observaciones:

Comentario a la respuesta 1.a.

El promotor del proyecto especificó que para realizar la caracterización de la fauna en el área del proyecto, realizó un recorrido a lo largo de toda la zona establecida para el mismo, empleando la metodología de observación directa durante varios recorridos a diferentes horas (mañana, medio día y tarde) y en los cuales se buscaban sitios de anidamiento, madrigueras, huellas y excrementos.

Comentario a la respuesta 2.a.

El promotor del proyecto indicó que el nombre de la metodología (Muestra probabilística -muestro aleatorio simple).

Comentario a la respuesta 2.b.

El promotor del proyecto presentó las respuestas a las preocupaciones proporcionadas por la comunidad del área de influencia del proyecto como parte de la percepción local.

Respecto a la afectación al tránsito, previo al inicio de la fase de ejecución del proyecto, el promotor deberá presentar 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 considere la circulación de la cantidad de nuevos vehículos que generará en dicha fase.

Comentario a la respuesta 3.a.

El promotor del proyecto especificó que intervendrá un área de 900 m² de especies gramíneas para el desarrollo del proyecto.

Comentario a la respuesta 3.b.

El promotor del proyecto especificó que para el desarrollo del proyecto requerirá la tala de cuatro (4) árboles de guarumo, cinco (5) de mango, uno (1) de ficus, uno (1) de capulí y dos (2) palmas cubana.

Comentario a la respuesta 4.a.

El promotor del proyecto homologó los valores de referencia utilizados para la ponderación de la importancia ambiental de la metodología utilizada para determinar la importancia ambiental de los impactos negativos a generarse con el desarrollo del proyecto, respecto a los impactos ambientales negativos aplicable a las categorías establecida en el artículo 23 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

Comentario a la respuesta 5.a.

El promotor del proyecto aclaró el Estudio de Impacto Ambiental objeto de la presente evaluación corresponde a la categoría I, debido a que se identificaron impactos ambientales negativos con importancia ambiental baja.

Comentario a la respuesta 6.a.

El promotor del proyecto desarrolló los contenidos haciendo referencia a los documentos que fueron anexados al Estudio de Impacto Ambiental.

En fecha 20 de febrero de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la nota S/N, fechada 20 de febrero de 2025, presentada por la Asociación de Residentes y Propietarios de El Cangrejo (en formación), a través de las cuales José Chen Barria, Wilson Dillon, Lucia Dillon, Zoila Correa, Patrick Dillon, Antonio Zubieta, Jean Marie Guardia, Frank Zeimet, Cecilia Díaz, Carmela Laffrata, Raffaella Cuestas, Frederick Chaubaux, Marina Radomislaskaya, Luznella Saavedra, Octavio Garcia, Luis Carlos Moreno, Edda Dutari de Moreno, Franlin Paz, Flavia Cozzarelli, Amarilis de Garcia, Mingthoy Giro, Gaby Nancy Calvo, Rolando Reina,

Constantino Antoniadis, Nicolas Francis, Melvin Heinsius, Alis Pineda, Roman Splá, Irma Suescum, Francisco Carreira, Indira Figueroa, Vielka Moreno, Julieta De la Guradia de Arango, Gabriel Lucas Arango, Julieta Arango De la Guardia, Miguel Cali Arango, Clara Maria Arango, Roberto King, Maria Patricia Cascante, Roxana Ferro de Infante, Ruth Gonzalez Velazquez, Enrique de los Ríos, Lizmila Alvarez, David Halder, Paul Appleton, Alcira Anria, Jaime Dreyfuss, Magali Urrutia Galvez, Mitzi Barrantes, manifestaron los siguientes comentarios y observaciones respecto al desarrollo del proyecto (Fojas 65-159 del expediente administrativo):

- Alteración del ecosistema.
- Contaminación ambiental
- Alta densidad.
- Degradación del barrio.
- Colapso de los servicios públicos (agua, alcantarillado, transporte).
- Alteración de los espacios públicos
- Congestionamiento vehicular.
- Problemas con los estacionamientos.
- Incremento de la demanda energética.
- Problemas con el suministro de agua potable.
- Recolección de desechos sólidos.
- Descarga de productos químico al desagüe.
- Reducción de áreas verdes.
- Ruido.
- Desplazamiento de fauna.
- Pérdida de biodiversidad urbana.
- Rechazo al anteproyecto aprobado
- Vibraciones.
- Polvo.
- Inundaciones.

En fecha 21 de febrero de 2025, los señores y señoras Lyan Rachel leguisamo Miracles, Daniel Eduardo Mouynes De La Guardia, David Esteban Campos Brandao, Gabriela Alejandra Cedeño Pernet, Carla Dennise Fawcett Ibañez, Anna Grace Harris Samudio, Katy Helen Saval Hidrogo de Alvarado, Gabriel Ernesto Garcia De Paredes De La Guardia, José Guillermo Santamaria Linares, Carmen Emelia Linares Perez, Mirna Gabriela Mulino Sequeira, Andrea Daniel Pinzón Banfield, Allan Baitel Martinez, Zaida Alexandra Bethanciurt Lezcano, Jose Armando Benitez Grisolia, Sofia Cerdeira Sanmamed, Blanca Elizabeth Hauke Van Beverhoudt, Jordi Enrique stoute Marco, Jose Eugenio stoute Thachar, Anaaura Pitti Flores de Ho, Marta Fernandez de Dianous, Phillip Desmond, Coates Fernandez, Eduardo Camino, Charles Edward Coates Fernandez, Anselma Yolanda, Marco Serra de Stoute, Humberto Mulino de Dianous, Christina Marie Mc Grath Pierce, Annabel Eve Franco Blyth, Kathleen Ann de Mc Grath, Maria Camila Bernal Toro (Fojas 160-217 del expediente administrativo), presentaron las notas S/N, a través de las cuales manifestaron sus inquietudes respecto al desarrollo del proyecto **P.H. LOV EL CANGREJO**, tales como:

- Alteración al tráfico vehicular.
- Densidad.
- Afectación al sistema pluvial.
- Afectación al sistema de acueducto, alcantarillado y electricidad.

- Afectación a la fauna local.
- Afectación al ecosistema.
- Contaminación del aire.
- Generación de ruido.
- Pérdida de espacios verdes.
- Usurpación de estacionamientos existentes.
- Colapso en recolección de basura.
- No participaron en la consulta pública del proyecto.

En fecha 24 de febrero de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente las notas S/N, presentadas por la señora Lucía Theoktisto Dávalos, la señora Maria Ana M. de Atoniadis y la señora Maria Sofia Antoniadis, a través de las cuales manifestaron los siguientes comentarios y observaciones al EsIA Categoría I, del proyecto P.H. LOV EL CANGREJO (Fojas 218-221 del expediente administrativo):

- Ruptura de la estética urbana existente por la alta densidad.
- Alteración de la circulación del aire por la edificación a construir.
- Afectación de los servicios básicos (agua potable, alcantarillado, recolección de desechos).
- Alteración al tráfico.
- Pérdida de espacios verdes.
- Generación de ruido, polvo y construcciones.
- Afectación a la disponibilidad de estacionamiento.

En fecha 24 de febrero de 2025, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió el **MEMORANDO DRPM-SEIA-045-2025**, a través del cual solicita a *Asesoría Legal* de la precitada regional que se indique cual es el procedimiento legal aplicable respecto a los comentarios y observaciones planteadas por la comunidad en las notas presentadas (Foja 222 del expediente administrativo).

En fecha 27 de febrero de 2025, se recibió en la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental el **MEMORANDO No. DRPM-056-2025** de 26 de febrero de 2025, a través del cual Asesoría Legal de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente indicó que (Foja 223 del expediente administrativo):

“...en consideración la participación ciudadana en base a la categoría I de los Estudios de Impacto Ambiental, de acuerdo al Decreto 1 de marzo de 2023, por lo tanto las notas por parte de los residentes del área de influencia del proyecto PH LOV EL CANGREJO, en fechas 20 y 21 de 2025, se recomienda ser registradas y que formen parte del expediente, para que pasen a ser debidamente valoradas en la fase de evaluación al Estudio de Impacto Ambiental.”

En fecha 10 de marzo de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, emitió la nota **DRPM-0223-2025**, dirigida a la Asociación de Residentes y Propietarios de El Cangrejo en la que se informa que las observaciones y comentarios emitidos por los residentes de la comunidad del área de influencia del proyecto presentados por José Chen Barria, Wilson Dillon, Lucía Dillon, Zoila Correa, Patrick Dillon, Antonio Zubieta, Jean Marie Guardia, Frank Zeimet, Cecilia Díaz, Carmela

Laffrata, Raffaella Cuestas, Frederick Chaubaux, Marina Radomisejskaya, Luznella Saavedra, Octavio Garcia, Luis Carlos Moreno, Edda Dutari de Moreno, Franlin Paz, Flavia Cozzarelli, Amarilis de Garcia, Mingthoy Giro, Gaby Nancy Calvo, Rolando Reina, Constantino Antoniadis, Nicolas Francis, Melvin Heinsius, Alis Pineda, Roman Splá, Irma Suescum, Francisco Carreira, Indira Figueroa, Vielka Moreno, Julieta De la Guradia de Arango, Gabriel Lucas Arango, Julieta Arango De la Guardia, Miguel Cali Arango, Clara Maria Arango, Roberto King, Maria Patricia Cascante, Roxana Ferro de Infante, Ruth Gonzalez Velazquez, Enrique de los Ríos, Lizmila Alvarez, David Halder, Paul Appleton, Alcira Anria, Jaime Dreyfuss, Magali Urrutia Galvez, Mitzi Barrantes, será registrada y formará parte del expediente administrativo DRPM-IF-002-2025, serán valoradas en la fase de evaluación y análisis del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto P.H. LOV EL CANGREJO, de acuerdo a nuestra área de competencia (Fojas 224-225 del expediente administrativo).

En fecha 10 de marzo de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, emitió las notas con la siguiente numeración, destinatarios y observación respecto la información contenida en las notas presentadas (Fojas 226-258 del expediente administrativo):

No. De Nota	Nombre del Destinatario	Observación
DRPM-0224-2025	Lyán Rachel leguisamo Miracles.	Las observaciones y comentarios suministrados de acuerdo a nuestra área de competencia serán registrados, formarán parte del expediente administrativo DRPM-IF-002-2025 y considerados en la fase de evaluación y análisis del EsIA Categoría I, del proyecto P.H. LOV EL CANGREJO.
DRPM-0225-2025	Daniel Eduardo Mouynes De La Guardia	
DRPM-0226-2025	David Esteban Campos Brandao	
DRPM-0227-2025	Gabriela Alejandra Cedeño Pernett	
DRPM-0228-2025	Carla Dennise Fawcett Ibañez	
DRPM-0229-2025	Anna Grace Harris Samudio	
DRPM-0230-2025	Katy Helen Saval Hidrogo de Alvarado	
DRPM-0231-2025	Gabriel Ernesto Garcia De Paredes De La Guardia.	
DRPM-0232-2025	José Guillermo Santamaria Linares.	
DRPM-0233-2025	Carmen Emelia Linares Perez	
DRPM-0234-2025	Mirna Gabriela Mulino Sequeira	
DRPM-0235-2025	Andrea Daniel Pinzón Banfield	
DRPM-0236-2025	Allan Baitel Martinez	
DRPM-0237-2025	Zaida Alexandra Bethanciurt Lezcano	
DRPM-0238-2025	Jose Armando Benitez Grisolia	
DRPM-0239-2025	Sofia Cerdeira Sanmamed	
DRPM-0240-2025	Blanca Elizabeth Hauke Van Beverhoudt	
DRPM-0241-2025	Jordi Enrique stoute Marco	
DRPM-0242-2025	Jose Eugenio stoute Thachar	
DRPM-0243-2025	Anaaura Pitti Flores de Ho	Actualmente en la Base de Datos de EsIA aprobado o en trámite en la Sección de

281

DRPM-0244-2025	Marta Fernandez de Dianous	Evaluación de Impacto Ambiental no existen registros del EsIA Categoría con el nombre de proyecto LOV y la aprobación de planos de anteproyecto de acuerdo a la ubicación indicada es la competencia de la Dirección Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, por ende sugerimos que el rechazo del mismo sea presentado formalmente ante la misma.
DRPM-0245-2025	Phillip Desmond Coates Fernandez	
DRPM-0246-2025	Eduardo Camino	
DRPM-0247-2025	Charles Edward Coates Fernandez	
DRPM-0248-2025	Anselma Yolanda Marco Serra de Stoute	Las observaciones y comentarios suministrados de acuerdo a nuestra área de competencia serán registrados, formarán parte del expediente administrativo DRPM-IF-002-2025 y considerados en la fase de evaluación y análisis del EsIA Categoría I, del proyecto P.H. LOV EL CANGREJO.
DRPM-0249-2025	Humberto Mulino de Dianous	Actualmente en la Base de Datos de EsIA aprobado o en trámite en la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental no existen registros del EsIA Categoría con el nombre de proyecto LOV y la aprobación de planos de anteproyecto de acuerdo a la ubicación indicada es la competencia de la Dirección Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, por ende sugerimos que el rechazo del mismo sea presentado formalmente ante la misma.
DRPM-0250-2025	Christina Marie Mc Grath Pierce	Las observaciones y comentarios suministrados

282

DRPM-0251-2025	Annabel Eve Franco Blyth	de acuerdo a nuestra área de competencia serán registrados, formarán parte del expediente administrativo DRPM-IF-002-2025 y considerados en la fase de evaluación y análisis del EsIA Categoría I, del proyecto P.H. LOV EL CANGREJO.
DRPM-0252-2025	Kathleen Ann de Mc Grath	
DRPM-0253-2025	Maria Camila Bernal Toro	
DRPM-0254-2025	Maria Sofia Antoniadiis	
DRPM-0255-2025	Lucia Theoktisto Dávalos	
DRPM-0256-2025	Maria Ana M. de Antoniadiis	

En fecha 10 de marzo de 2025, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió un Informe Secretarial en el que se deja constancia que el Ministerio de Ambiente en respuesta a los comentarios y observaciones manifestadas por la comunidad en las notas S/N, fechadas 21 y 24 de febrero de 2025, respecto al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto **P.H. LOV EL CANGREJO**, cuyo promotor es la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO ALFA, S.A.**, emitió las siguientes notas dirigidas a los destinatarios que se enuncian a continuación; sin embargo, los remitentes de las mismas no se hicieron referencia a un número telefónico o correo electrónico a través del cual se nos permita establecer contacto y comunicarnos con ellos (Fojas 259-260 del expediente administrativo).

No. de Referencia de la Nota	Nombre del Destinatario
DRPM-0224-2025	Lyan Rachel leguisamo Miracles.
DRPM-0225-2025	Daniel Eduardo Mouynes De La Guardia
DRPM-0226-2025	David Esteban Campos Brandao
DRPM-0227-2025	Gabriela Alejandra Cedeño Pernet
DRPM-0228-2025	Carla Dennise Fawcett Ibañez
DRPM-0229-2025	Anna Grace Harris Samudio
DRPM-0230-2025	Katy Helen Saval Hidrogo de Alvarado
DRPM-0231-2025	Gabriel Ernesto Garcia De Paredes De La Guardia.
DRPM-0232-2025	José Guillermo Santamaria Linares.
DRPM-0233-2025	Carmen Emelia Linares Perez
DRPM-0234-2025	Mirna Gabriela Mulino Sequeira
DRPM-0235-2025	Andrea Daniel Pinzón Banfield
DRPM-0236-2025	Allan Baitel Martinez
DRPM-0237-2025	Zaida Alexandra Bethanciurt Lezcano
DRPM-0238-2025	Jose Armando Benitez Grisolia
DRPM-0239-2025	Sofia Cerdeira Sanmamed
DRPM-0243-2025	Anaurora Pitti Flores de Ho
DRPM-0244-2025	Marta Fernandez de Dianous
DRPM-0245-2025	Phillip Desmond Coates Fernandez
DRPM-0246-2025	Eduardo Camino
DRPM-0247-2025	Charles Edward Coates Fernandez
DRPM-0249-2025	Humberto Mulino de Dianous
DRPM-0250-2025	Christina Marie Mc Grath Pierce
DRPM-0251-2025	Annabel Eve Franco Blyth

284

identificó fauna y que la vegetación del sitio del proyecto está conformada por especies gramíneas. En fecha 7 de febrero de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-0133-2025, a través de la cual solicitó a la empresa promotora que especificara la metodología empleada para determinar que el polígono de desarrollo del proyecto no existe especies de fauna (reptiles, mamíferos, aves, protozoarios, insectos, etc.) En fecha 14 de febrero de 2025, la sociedad promotora especificó mediante la nota S/N, fechada 11 de febrero de 2025 que la metodología empleada fue la observación directa durante varios recorridos a diferentes horas (mañana, medio día y tarde) y en los cuales se buscaban sitios de anidamiento, madrigueras, huellas y excrementos. Los posibles impactos ambientales a generarse con el desarrollo del proyecto respecto a la posible afectación de flora y fauna fueron valorados en el contenido 8.4. Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cualitativa y cuantitativa), que incluya sin limitarse a ello: carácter, intensidad, extensión del área, duración, reversibilidad, recuperabilidad, acumulación, sinergia, entre otros y en base a un análisis, justificar los valores asignados a cada uno de los parámetros antes mencionados, los cuales determinaran la significancia de los impactos (pág. 81), se determinó que la importancia ambiental de la alteración de la cobertura vegetal tiene una importancia ambiental negativa baja o leve. En el contenido 9.1. Descripción de las medidas específicas a implementar para evitar, reducir, corregir, compensar o controlar, a cada impacto ambiental y socioeconómico, aplicables a cada una de las fases de la actividad, obra o proyecto (pág. 91), se presentan las medidas específicas que serán empleadas por el promotor del proyecto respecto a las posibles afectaciones a la alteración de la cobertura vegetal que generará el desarrollo del proyecto: • Cumplir con lo establecido por la Resolución No. AG 0235 – 2003, que	
--	--

re. lde

	establece las tarifas para el pago en concepto de indemnización ecológica, previo al inicio de construcción del proyecto. ● Insertar áreas verdes en la fase final de la construcción de la obra.
Contaminación ambiental Descarga de productos químicos al desagüe. Recolección de desechos sólidos. Colapso en recolección de basura. Generación de Polvo. Generación de Ruido.	En los contenidos 4.5. Manejo y disposición de desechos y residuos en todas las fases (pág. 28); 4.5.1 Sólidos (pág. 28-29); 5.5.2. Líquidos (pág. 29); 4.5.3. Gaseosos (pág. 29-30); 4.5.4 Peligrosos (pág. 30), se realizó una descripción del manejo que se dará a los desechos que serán generados con el desarrollo del proyecto. En el contenido 8.4. Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cualitativa y cuantitativa), que incluya sin limitarse a ello: carácter, intensidad, extensión del área, duración, reversibilidad, recuperabilidad, acumulación, sinergia, entre otros y en base a un análisis, justificar los valores asignados a cada uno de los parámetros antes mencionados, los cuales determinarán la significancia de los impactos; se realizó la valoración de los impactos negativos respecto a la posible alteración de las características fisicoquímicas del suelo por mala disposición de desechos sólidos, líquidos; alteración de las características fisicoquímicas del agua por mala disposición de desechos sólidos, líquidos; posible alteración de la calidad del aire por emisión de gases, partículas suspendidas, incremento de los niveles sonoros, generación de vibraciones y se determinó que la importancia de los es mismos es negativa baja o leve. En el contenido 9.1. Descripción de las medidas específicas a implementar para evitar, reducir, corregir, compensar o controlar, a cada impacto ambiental y socioeconómico, aplicables a cada una de las fases de la actividad, obra o proyecto (pág. 88-91), se presentan las medidas específicas que serán empleadas por el promotor del proyecto respecto a las posibles afectaciones a la calidad ambiental que generará el desarrollo del proyecto. El promotor en fecha 14 de febrero de 2025 en respuesta DRPM-0133-2025 de 7 de febrero de

286

	2025, presentó la nota S/N, fechada 11 de febrero indicó lo siguiente respecto al control de partículas suspendidas y polvo: • Delimitar el área de trabajo para evitar la dispersión de material particulado hacia zonas ajenas al proyecto. • Asignar un sitio cercano al área de maniobras para el acopio de material térreo extraído, reduciendo el radio de expansión de partículas. Utilizar solo camiones volquetes con lonas en buen estado para el traslado de materiales como suelo y material selecto. • Cubrir con lona el material acopiado en sitio que pueda ser dispersado por el viento. - o Asperjar con agua y mantener húmedas las áreas expuestas que puedan emitir polvo. El promotor en fecha 14 de febrero de 2025 en respuesta DRPM-0133-2025 de 7 de febrero de 2025, presentó la nota S/N, fechada 11 de febrero indicó lo siguiente respecto al control del nivel de ruido indicada por la comunidad: • Cercar el área de trabajo para disminuir la propagación del ruido hacia áreas aledañas. • Prohibir la permanencia de equipos con motor encendido cuando no se estén utilizando. • Restringir el uso de bocinas y troneras en la zona del proyecto. • Implementar monitoreos semestrales de ruido ambiental para verificar el cumplimiento del Decreto No. 306 de 4 de septiembre de 2002. • Restringir las labores a horarios diurnos, evitando actividades nocturnas que puedan perturbar a los residentes cercanos.
Alta densidad. Degradación del barrio. Alteración de los espacios públicos. Problemas con los estacionamientos. Usurpación de estacionamientos existentes. Rechazo al anteproyecto aprobado. Ruptura de la estética urbana existente por la alta densidad.	En el contenido 4.6 Uso de suelo asignado o esquema de ordenamiento territorial (EOT) y plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área de la actividad, obra o proyecto propuesta a desarrollar (pág. 31) del EsIA, se describe que las tres Fincas cuentan con la asignación de uso de suelo 1ZM7 (Zona Mixta de Alta Intensidad), de acuerdo con las Certificaciones N°.792-2023, N°.793-2023 y N°.794-2023 del

Alteración de la circulación del aire por la edificación a construir.	Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT). El promotor del proyecto en el contenido 14. Anexos presentó copias de Certificaciones de Uso de Suelo No. 792-2023, No. 793-2023, No. 794-2023, todas del 22 de junio de 2024, a través de las cuales 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 las fincas 27522, 27526 y 20938 respectivamente, es de 1ZM7 (Zona Mixta de Alta Intensidad). El promotor del proyecto en el contenido 14. Anexos presentó copia de la <u>Resolución de Anteproyecto RLA-1704/3</u> de 22 de abril de 2024, emitida por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, a través de la cual se acepta el análisis para la construcción de dos torres de apartamento, de planta baja y 21 altos. Dicho análisis indica que cumple con los siguientes aspectos: • <u>Código de Zonificación.</u> • <u>Servidumbre vial.</u> • Líneas de construcción. • <u>Densidad neta permitida por zonificación y/o bonificación.</u> • Retiro lateral izquierdo. • Retiro lateral derecho. • Retiro posterior. • Altura máxima. • <u>Estacionamiento dentro de la propiedad.</u> • Área de ocupación máxima. • Porcentaje (%) de área verde. • <u>Ancho de acera.</u> • Tendederos / sistema de secado. • <u>Tinaquera en lugar de fácil acceso.</u> • Rampa vehicular. La aprobación de planos de anteproyecto es competencia de la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá.
Colapso de los servicios públicos (agua, alcantarillado, transporte).	El promotor presentó copia de Nota No. 300- Cert-DNING de 29 de octubre de 2024, emitida por el Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacional (IDAAN), a través de la cual certifica que la finca

	20938, 27522 y 27526 con código de ubicación 8706, ubicada en el corregimiento de Bella Vista, cuenta con línea de acueducto y sanitarias del IDAAN. El promotor en fecha 14 de febrero de 2025 en respuesta DRPM-0133-2025 de 7 de febrero de 2025, presentó la nota S/N, fechada 11 de febrero indicó lo siguiente respecto a la conservación de la infraestructura vial indicada por la comunidad: • Se realizarán inspecciones previas y posteriores a la construcción para evaluar el estado de las calles. En caso de deterioro atribuible a la obra, se coordinarán las acciones correspondientes. El promotor en fecha 14 de febrero de 2025 en respuesta a la nota DRPM-0133-2025 de 7 de febrero de 2025, presentó la nota S/N, fechada 11 de febrero indicó lo siguiente respecto a la Gestión de residuos y servicios básicos indicado por la comunidad: • Se garantizará el adecuado manejo de desechos mediante la instalación de recipientes adecuados y la contratación de empresas certificadas para su recolección. El suministro de agua potable estará asegurado mediante tanques de reserva con autonomía de 48 horas, llenados sin afectar a terceros, y el sistema de aguas residuales se conectará a la infraestructura del IDAAN. Previo al inicio de la fase de ejecución del proyecto, el promotor deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente documentación a través de la cual el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales de acuerdo a los cálculos de la cantidad de personas que ocuparán el proyecto durante la etapa de operación, pueda suministrar agua potable y el sistema de alcantarillado de receptor los desechos líquidos a ser generados esta etapa. Todas las actividades que se realicen como parte del desarrollo del proyecto no deberán causar afectaciones a la infraestructura vial existente.
--	--

289

Incremento de la demanda energética.	El promotor en el contenido 4.3.2.2 Operación, 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, sistema de tratamiento de aguas residuales, transporte público, otros) (pág.24), se indica que: <i>“Se mantiene la conexión a la línea de Naturgy. El Promotor realizará la actualización de los permisos correspondientes”.</i>
Afectación al tráfico	El promotor en el contenido 9.1. Descripción de las medidas específicas a implementar para evitar, reducir, corregir, compensar o controlar, a cada impacto ambiental y socioeconómico, aplicables a cada una de las fases de la actividad, obra o proyecto (pág. 91) respecto al incremento del tráfico vehicular: • Prohibir la aglomeración de maquinaria y/o equipo que pudiese interrumpir el libre flujo de la circulación vial. (C) • Asignar un personal que se encargue de vigilar las operaciones de carga, descarga y transporte del material, y dirigir a los equipos pesados cuando realicen maniobras con poca visibilidad (C) Garantizar que todas las actividades de carga, descarga y estacionamiento de vehículos relacionados con la obra se realicen dentro del área del proyecto, evitando la ocupación de vías públicas. (C) • Establecer rutas específicas para el acceso y salida de vehículos asociados a la obra, evitando calles residenciales o altamente congestionadas. (C) Establecer un área dentro del polígono para los estacionamientos, de vehículos y maquinarias utilizados en sitio. (C) • Colocar señalización temporal en las vías aledañas para advertir sobre la presencia de maquinaria, desvíos y posibles restricciones de paso.(C) • Instalar personal de apoyo o banderilleros para dirigir el tránsito durante el ingreso y salida de vehículos de la obra. (C) • Programar las actividades de transporte de materiales y maquinaria, en lo posible, en horarios fuera de las horas pico para reducir

	la interferencia con el tráfico regular. . (C) • Solicitar a los contratistas o subcontratistas del proyecto que cumplan con los límites de velocidad en los alrededores del área del proyecto y avenidas de acceso. (C) El promotor en fecha 14 de febrero de 2025 en respuesta DRPM-0133-2025 de 7 de febrero de 2025, presentó la nota S/N, fechada 11 de febrero indicó lo siguiente respecto a las posibles afectaciones a tránsito y accesibilidad: • Se implementará un plan de circulación y señalización temporal para garantizar la fluidez del tráfico y el acceso a las propiedades vecinas durante la construcción. • Se establecerán horarios específicos para el ingreso y salida de camiones, evitando las horas de mayor congestión vehicular. Previo al inicio de la fase de ejecución del proyecto, el promotor deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente un Informe de Estudio de Tráfico del área del proyecto 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.
--	---

Inundaciones por sedimentos	En el contenido 9.1. Descripción de las medidas específicas a implementar para evitar, reducir, corregir, compensar o controlar, a cada impacto ambiental y socioeconómico, aplicables a cada una de las fases de la actividad, obra o proyecto (pág. 89) del EsIA, se indica respecto a la sedimentación que: • Mantener cubierto cualquier material que pudiese ser afectado por la erosión (eólica / hídrica) hacia los cursos de agua, drenajes naturales y/o canales pluviales cercanos al área. • Colocar barreras físicas que impidan el deslizamiento de materiales y/o residuos hacia los cursos de agua y drenajes naturales existentes. • Implementar sistemas de retención de aguas pluviales para reducir el caudal y velocidad del escurrimiento.
No se informó a la comunidad sobre el proyecto	El artículo 40 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2024, indica que la entrevistas o encuestas que aplicadas para el Plan de Participación Ciudadana deberá ser aplicado a una muestra representativa de público del área de influencia escogidos <i>de manera aleatoria o al azar</i>, a través de metodologías o procedimientos estadísticos reconocidos que puedan ser verificados. En el contenido 7.2. Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de participación ciudadana (pág. 56-66) del EsIA, el promotor presentó Plan de Participación Ciudadana durante la Elaboración del EsIA de acuerdo a los contenidos establecidos en el artículo 40 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2024. En el contenido 9.1. Descripción de las medidas específicas a implementar para evitar, reducir, corregir, compensar o controlar, a cada impacto ambiental y socioeconómico, aplicables a cada una de las fases de la actividad, obra o proyecto (pág. 91-92), respecto a las inquietudes sociales: • Mantener una relación cordial con los vecinos a través de cualquier medio de comunicación oral o escrita. • Establecer un mecanismo para recibir y

	atender quejas o inquietudes de los residentes y negocios cercanos. • Comunicar a los vecinos cercanos sobre actividades que pudieran ocasionar molestias en el sector. • Mantener señalización alrededor de la obra. • Cumplir (propios y contratistas) con las medidas de manejo, control, protección, prevención, atenuación y compensación, de manera que no se generen efectos perjudiciales o daños a los vecinos. En la nota aclaratoria DRPM-0133-2025 de 7 de febrero de 2025, el Ministerio de Ambiente le solicitó al promotor del proyecto que especificara el nombre de la metodología o procedimiento estadístico que fue utilizado para realizar el cálculo de la muestra representativa de público del área de influencia del proyecto. En fecha 14 de febrero de 2025, el promotor en respuesta a través de la nota S/N, fechada 11 de febrero de 2025, indicó que el nombre de la metodología (Muestra probabilística -muestro aleatorio simple). Previo a la fase de ejecución del proyecto el promotor deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana Un programa (plan) de mediación comunitaria como método alternativo para solución de conflictos que surjan durante la ejecución del proyecto con las comunidades directamente afectadas. El presente análisis no solamente incluye la información, comentarios u observaciones planteadas por la comunidad encuestada durante la elaboración del EsIA, sino que también ha registrado y ha hecho parte del mismo la información presentada ante esta Dirección Regional durante el proceso de evaluación.
--	---

Que se determinó que los comentarios y observaciones presentados por la comunidad de El Cangrejo, respecto al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto **P.H. LOV EL CANGREJO**, fueron considerados el promotor en el EsIA en la identificación de los posibles impacto ambientales a generarse con el desarrollo del proyecto, valoró los mismos y el Plan de Manejo Ambiental propuso medidas adecuadas que se ajusta a lo establecido en la normativa ambiental vigente reglamentaria en consecuencia con los posibles impactos ambientales negativos.

2013

Una vez analizada y evaluada la información descrita en el Estudio de Impacto Ambiental y la aportada en la fase de evaluación y análisis del mismo; hemos determinado que el Estudio de Impacto Ambiental objeto de la presente 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 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 desarrollará.

IV. RECOMENDACIONES

Con lo antes expuesto, se recomienda **ACEPTAR** el Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **P.H. LOV EL CANGREJO**, se sugiere que en adición a las medidas y compromisos establecidos en el Plan de Manejo del Estudio de Impacto Ambiental presentado, y la información aclaratoria presentada en fase de evaluación y análisis del Estudio de Impacto Ambiental, 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. Construir una cerca perimetral temporal, la cual servirá de protección al realizar las actividades contempladas en la fase de construcción del proyecto.
- e. 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.
- 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 el Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacionales a través de la cual se indique los sistemas de acueductos instalados en el área tiene la capacidad de suministrar agua potable a la población que ocupará el proyecto y el de alcantarillado de receptor los desechos líquidos a ser generados durante la etapa de operación del proyecto.
- g. 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

70. Jbo

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).

- h. El promotor deberá aplicar medidas efectivas que eviten que las partículas de sedimentos generado por las actividades de la construcción sean desplazadas hacia la vía pública, propiedad privada, alcantarillado local.
- 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.
- u. Previo a la fase de ejecución del proyecto el promotor deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana Un programa (plan) de mediación comunitaria como método alternativo para solución de conflictos que surjan durante la ejecución del proyecto con las comunidades directamente afectadas.

18/295

- v. Contar y cumplir con todos los permisos establecidos en las disposiciones ambientales que sean requeridos de acuerdo al tipo de actividad a realizar.
- w. Todas las actividades que se realicen como parte del desarrollo del proyecto no deberán causar afectaciones a la infraestructura vial existente.

Preparado por:


YAGEHIRY GARCIA
Evaluadora




Revisado por:

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


ITZEL GONZÁLEZ

Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, encargada

Refrendado por:

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


JHOELY CUEVAS

Directora Regional Panamá Metropolitana, encargada

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
MEMORANDO
DRPM-SEIA-079-2025

PARA: RICARDO ALFÚ

Jefe de la Sección de Asesoría Legal.

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

DE: ITZEL GONZÁLEZ T.

Jefe de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA),
encargada.

ASUNTO: Resolución de Aprobación

FECHA: 11 de abril de 2025

Por medio de la presente se remite a su despacho, el expediente administrativo DRPM-IF-002-2025, del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado P.H. LOV EL CANGREJO promovido por la sociedad GRUPO INMOBILIARIO ALFA, S.A., para su revisión en formatos y aspectos legales de su competencia; adicional se envía por correo electrónico la resolución de aprobación para su revisión.

C.C. Expediente

DIRECCIÓN REGIONAL PANAMÁ METROPOLITANA
MEMORANDO
DRPM-AL-099-2025

PARA: **JHOELY S. CUEVAS B.**
Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

DE: 
RICARDO ALFÚ
Jefe del Departamento de Asesoría Legal

ASUNTO: **RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN**

FECHA: 24 de abril de 2025.

Por medio de la presente se le remite a su despacho, el expediente **IF-002-2025** del Proyecto Cat. I denominado **PH LOV EL CANGREJO**, promovido por los promotores: **GRUPO INMOBILIARIO ALFA, S.A.**, mismo que cuenta con las disposiciones legales, ambientales y demás leyes concordantes.

Sin más por el momento.

RA/mmg

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

RESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 033 -2025
De 24 de abril de 2025

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **P.H. LOV EL CANGREJO**, cuyo promotor es la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO ALFA, 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 **GRUPO INMOBILIARIO ALFA S.A.**, inscrita a folio 155652298, de la Sección de Persona Jurídica del Registro Público; representada legalmente por el señor FRANCISCO ROLANDO CHENG LEON, varón, mayor de edad, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal 8-709-1329, propone realizar el proyecto **P.H. LOV EL CANGREJO**.

Que, en virtud de lo antedicho en fecha 7 enero de 2025, la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO ALFA, 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 **P.H. LOV EL CANGREJO**, elaborado bajo la responsabilidad de la empresa consultora PANAMA ENVIROMENTAL SERVICES (IRC-089-1999), persona jurídica inscrita en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, con la colaboración de LUIS VILLARREAL (IAR-044-1999) y ANA CHÉRIGO (IRC-060-2019), personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que, en fecha 13 de enero de 2025, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente mediante PROVEIDO DRPM-SEIA-002-2025, **ADMITE** la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **P.H. LOV EL CANGREJO**, 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 demolición de tres estructuras existentes y la construcción de un edificio con dos torres, que se ejecutará en dos etapas según la demanda del mercado.

Las torres estarán distribuidas de la siguiente manera:

- N.-100. (tanques de agua soterrados y tanque de agua del SCI).
- N. 000. (lobby y otras amenidades).
- N. 100. @400 (estacionamientos y depósitos).
- N. 500. (apartamentos y áreas de espacimientto).
- N. 600. @ 2000 (apartamentos).
- N. 2100. (azotea y áreas de espacimientto).
- N. 2200. (dos tanques de agua y cuarto de bombas).

El proyecto se desarrollará sobre una superficie de 3000 m², conformada por tres fincas con Folio Real No. 27522, 27526 y 20938, ubicadas en el corregimiento de Bella Vista, 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:

299

Punto	Este	Norte
1	661788.635	994122.844
2	661831.814	994097.634
3	661841.898	994114.906
4	661851.983	994132.177
5	661862.066	994149.449
6	661818.887	994174.659
7	661808.804	994157.387
8	661798.719	994140.116

Que en fechas 24 y 31 de octubre de 2024, y 18 de noviembre de 2024 el promotor del proyecto aplicó encuestas y las volantes, 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:

1. Nota emitida por la sociedad METROTUST, S. A., actual propietaria del derecho de propiedad la finca 27526 y 27522, para que la sociedad GRUPO INMOBILIARIO ALFA, S.A., desarrolle el proyecto P.H. LOV EL CANGREJO sobre las mismas.
2. Copias de *Certificaciones de Uso de Suelo* No. 792-2023, No. 793-2023, No. 794-2023, todas del 22 de junio de 2024 (Fojas 331 – 336 del EsIA), a través de las cuales 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 las fincas 27522, 27526 y 20938 respectivamente, es de 1ZM7 (Zona Mixta de Alta Intensidad), que permite una densidad de 2000 personas por hectáreas y los siguientes usos:
 - Residencial: Vivienda multifamiliar.
 - Comercial: Comercio urbano y servicios especializados, centro comercial, supermercados, central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)
 - Terciario o Servicios: Oficinas, entidades bancarias, restaurantes, bares, cafeterías, hoteles, alojamientos, uso de espectáculos y ocio (cines, discotecas), comercios nocturnos, centro de convecciones y servicios al turismo.
 - Logística Industrial: Industrial bajo impacto.
 - Institucional: Oficinas del gobierno/alcaldía, oficinas de administración local, estaciones de policía, bomberos y otras dotaciones, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto.
 - Educativo: Guardería, educación primaria, educación media y educación superior.
 - Asistencial: Hospitales, centro y unidades de salud, asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)
 - Cultural: Biblioteca, centro comunitario, centro cívico, museos e instituciones religiosas.
 - Deportivo: Grandes centros deportivos especializados, canchas, polideportivos, estadios y piscinas.
 - Transporte: Gasolineras e instalaciones complementarias.
 - Logística Industrial: Logística y servicios, almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes, almacenamiento y venta de sustancias tóxicas y peligrosas, talleres de servicio, reparación y mantenimiento.
 - Infraestructura Urbana: Energía eléctrica (Planta eléctrica).
 - Infraestructura de Transporte: Embarcadero e instalaciones complementarias, terminal de transporte terrestre e instalaciones



300

complementarias y estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos de carga.

3. Copia de *Nota No. 300- Cert-DNING* de 29 de octubre de 2024 (Foja 342 del EsIA), emitida por el Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacional (IDAAAN), a través de la cual certifica que la finca 20938, 27522 y 27526 con código de ubicación 8706, ubicada en el corregimiento de Bella Vista, cuenta con línea de acueducto y sanitarias del IDAAAN.
4. Copia de la *Resolución de Anteproyecto* RLA-1704/3 de 22 de abril de 2024 (Fojas 338-340 del EsIA), emitida por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, a través de la cual se acepta el análisis para la construcción de dos torres de apartamento, de planta baja y 21 altos con la siguiente configuración: Nivel -100: Tanques de agua soterrados; Nivel 000: Acceso, área social, espacios de trabajo, lobbys, área de juegos, oficina, administrativa, área de planta eléctrica, cuarto eléctrico, servicios sanitarios, depósitos; Nivel 100 al 450: Estacionamientos, depósitos; Nivel 500: 8 unidades de apartamentos, área social con terraza, piscina, pet spa, lounge, cuarto de juegos, depósitos; Nivel 600 al 2000; 238 unidades de apartamentos; Nivel 2100: Área social con cuarto de meditación , Área de barbacon, foodie room, área de cocina, servicios sanitarios, para cada torre.
5. Original de recibido de *volante informativa* del proyecto entregada a la Junta Comunal de Bella Vista, Colegio de la Salle, Casa de Justicia Comunitaria de Paz de Bella Vista y Canadian International School. (Fojas 217-218 del EsIA)

Que en fecha 13 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. (Fojas 36-38 del expediente administrativo).

Que en fecha 24 de enero de 2024, el Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente emitió el MEMORANDO GEOMATICA-EIA-CAT I-0050-2025, a través del cual informa que con las coordenadas proporcionadas se genera un polígono con una superficie (0 ha + 2999.97 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: IV – 100% (Arable, muy severas limitaciones en la selección de plantas, requiere un manejo muy cuidadoso o ambas cosas), ubicada en el corregimiento de Bella Vista, distrito y provincia de Panamá. (Fojas 42-43 del expediente administrativo).

Que en fecha 7 de febrero de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-0133-2025, mediante la cual solicitó a la **GRUPO INMOBILIARIO ALFA, S.A.** (Fojas 45-47 del expediente administrativo), las siguientes observaciones concernientes al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto **P.H. LOV EL CANGREJO**:

- 1.a. Especificar cuál fue la metodología empleada que permitió determinar que el polígono de desarrollo del proyecto no existe especies de fauna (reptiles, mamíferos, aves, protozoarios, insectos, etc.)
- 2.a. Indicar el nombre de la metodología o procedimiento estadístico que fue utilizado para realizar el cálculo de la muestra representativa de público del área de influencia del proyecto.
- 2.b. Aportar las respuestas proporcionadas a la comunidad del área de influencia del proyecto respecto a las molestias (Pág. 60 del EsIA) tales como: afectación al tránsito, deterioro de las calles por el paso de los camiones, problemas con el acceso y entrada a las residencias y locales comerciales que se encuentran

 del

colindantes al proyecto, aumento de los niveles de ruido y partículas de polvo; debido a que las mismas no se indicadas en este contenido y nos necesarias para cumplir con lo establecido en el artículo 40 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

- 3.a. Especificar superficie de especies gramíneas que será intervenida para el desarrollo del proyecto.
- 3.b. Especificar cantidad de árboles que será necesario talar para el desarrollo del proyecto.
- 4.a. Homologar los valores de referencia utilizados para la ponderación de la importancia ambiental de la metodología utilizada para determinar la importancia ambiental de los impactos negativos a generarse con el desarrollo del proyecto, respecto a los impactos ambientales negativos aplicable a las categorías establecida en el artículo 23 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.
- 5.a. Aclarar la categoría propuesta para el Estudio de Impacto Ambiental objeto de la presente evaluación, debido a que en el contenido 8.4 se identificaron impactos ambientales negativos con importancia ambiental moderada aplicables a la categoría II.
- 6.a. Desarrollar el contenido haciendo referencia a los documentos que fueron anexados al Estudio de Impacto Ambiental excluyendo los documentos correspondientes a los contenidos 14.1, 14.2, 14.3, 14.4 y 14.4.1.

Que en fecha 14 de febrero de 2025, la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO ALFA, S.A.** presentó la nota S/N, fechada 11 de febrero de 2025 ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente en respuesta a las aclaraciones solicitadas por el Ministerio de Ambiente mediante la nota DRPM-0133-2025 de 7 de febrero de 2025 (Fojas 51-63 del expediente administrativo). Al respecto se realizan las siguientes observaciones:

Comentario a la respuesta 1.a.

El promotor del proyecto especificó que para realizar la caracterización de la fauna en el área del proyecto, realizó un recorrido a lo largo de toda la zona establecida para el mismo, empleando la metodología de observación directa durante varios recorridos a diferentes horas (mañana, medio día y tarde) y en los cuales se buscaban sitios de anidamiento, madrigueras, huellas y excrementos.

Comentario a la respuesta 2.a.

El promotor del proyecto indicó que el nombre de la metodología (Muestra probabilística -muestro aleatorio simple).

Comentario a la respuesta 2.b.

El promotor del proyecto presentó las respuestas a las preocupaciones proporcionadas por la comunidad del área de influencia del proyecto como parte de la percepción local.

Respecto a la afectación al tránsito, previo al inicio de la fase de ejecución del proyecto, el promotor deberá presentar 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 considere la circulación de la cantidad de nuevos vehículos que generará en dicha fase.

Comentario a la respuesta 3.a.

El promotor del proyecto especificó que intervendrá un área de 900 m² de especies gramíneas para el desarrollo del proyecto.

Comentario a la respuesta 3.b.

El promotor del proyecto especificó que para el desarrollo del proyecto requerirá la tala de cuatro (4) árboles de guarumo, cinco (5) de mango, uno (1) de ficus, uno (1) de capulí y dos (2) palmas cubanas.

Comentario a la respuesta 4.a.

El promotor del proyecto homologó los valores de referencia utilizados para la ponderación de la importancia ambiental de la metodología utilizada para determinar la importancia ambiental de los impactos negativos a generarse con el desarrollo del proyecto, respecto a los impactos ambientales negativos aplicable a las categorías establecida en el artículo 23 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

Comentario a la respuesta 5.a.

El promotor del proyecto aclaró el Estudio de Impacto Ambiental objeto de la presente evaluación corresponde a la categoría I, debido a que se identificaron impactos ambientales negativos con importancia ambiental baja.

Comentario a la respuesta 6.a.

El promotor del proyecto desarrolló los contenidos haciendo referencia a los documentos que fueron anexados al Estudio de Impacto Ambiental.

Que en fecha 20 de febrero de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la nota S/N, fechada 20 de febrero de 2025, presentada por la Asociación de Residentes y Propietarios de El Cangrejo (en formación), a través de las cuales José Chen Barria, Wilson Dillon, Lucia Dillon, Zoila Correa, Patrick Dillon, Antonio Zubieta, Jean Marie Guardia, Frank Zeimet, Cecilia Díaz, Carmela Laffrata, Raffaella Cuestas, Frederick Chaubaux, Marina Radomiselskaya, Luznella Saavedra, Octavio García, Luis Carlos Moreno, Edda Dutari de Moreno, Franklin Paz, Flavia Cozzarelli, Amarilis de García, Mingthoy Giro, Gaby Nancy Calvo, Rolando Reina, Constantino Antoniadis, Nicolas Francis, Melvin Heinsius, Alis Pineda, Roman Splá, Irma Suescum, Francisco Carreira, Indira Figueroa, Vielka Moreno, Julieta De la Guradia de Arango, Gabriel Lucas Arango, Julieta Arango De la Guardia, Miguel Cali Arango, Clara Maria Arango, Roberto King, Maria Patricia Cascante, Roxana Ferro de Infante, Ruth Gonzalez Velazquez, Enrique de los Ríos, Lizmila Alvarez, David Halder, Paul Appleton, Alcira Anria, Jaime Dreyfuss, Magali Urrutia Galvez, Mitzi Barrantes, manifestaron comentarios y observaciones respecto al desarrollo del proyecto (Fojas 65-159 del expediente administrativo).

Que en fecha 21 de febrero de 2025, los señores y señoras Lyan Rachel leguisamo Miracles, Daniel Eduardo Mouynes De La Guardia, David Esteban Campos Brandao, Gabriela Alejandra Cedeño Pernet, Carla Dennise Fawcett Ibañez, Anna Grace Harris Samudio, Katy Helen Saval Hidrogo de Alvarado, Gabriel Ernesto Garcia De Paredes De La Guardia, José Guillermo Santamaria Linares, Carmen Emelia Linares Perez, Mirna Gabriela Mulino Sequeira, Andrea Daniel Pinzón Banfield, Allan Baitel Martinez, Zaida Alexandra Bethancourt Lezcano, Jose Armando Benitez Grisolia, Sofia Cerdeira Sanmamed, Blanca Elizabeth Hauke Van Beverhoudt, Jordi Enrique stoute Marco, Jose Eugenio stoute Thachar, Anaurora Pitti Flores de Ho, Marta Fernandez de Dianous, Phillip Desmond, Coates Fernandez, Eduardo Camino, Charles Edward Coates Fernandez, Anselma Yolanda, Marco Serra de Stoute, Humberto Mulino de Dianous, Christina Marie Mc Grath Pierce, Annabel Eve Franco Blyth, Kathleen Ann de Mc Grath, Maria Camila Bernal Toro (Fojas 160-217 del expediente administrativo), presentaron las notas S/N, a través de las cuales manifestaron sus inquietudes respecto al desarrollo del proyecto **P.H. LOVEL EL CANGREJO**.

Que en fecha 24 de febrero de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente las notas S/N, presentadas por la señora Lucia Theoktisto Dávalos, la señora Maria Ana M. de Atoniadis y la señora Maria Sofia Antoniadis, a través de las cuales manifestaron comentarios y observaciones al EsIA Categoría I, del proyecto P.H. LOVEL EL CANGREJO (Fojas 218-221 del expediente administrativo).

Que en fecha 24 de febrero de 2025, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió el MEMORANDO DRPM-SEIA-045-2025, a través del cual solicita a Asesoría Legal de la precitada regional que se indique cual es el procedimiento legal aplicable respecto a los comentarios y observaciones planteadas por la comunidad en las notas presentadas (Foja 222 del expediente administrativo).

Que en fecha 27 de febrero de 2025, se recibió en la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental el MEMORANDO No. DRPM-056-2025 de 26 de febrero de 2025 (Foja 223 del

expediente administrativo); a través del cual Asesoría Legal de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente indicó que:

“... en consideración la participación ciudadana en base a la categoría I de los Estudios de Impacto Ambiental, de acuerdo al Decreto 1 de marzo de 2023, por lo tanto las notas por parte de los residentes del área de influencia del proyecto PH LOV EL CANGREJO, en fechas 20 y 21 de 2025, se recomienda ser registradas y que formen parte del expediente, para que pasen a ser debidamente valoradas en la fase de evaluación al Estudio de Impacto Ambiental.”

Que en fecha 10 de marzo de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-0223-2025, dirigida a la Asociación de Residentes y Propietarios de El Cangrejo en la que se informa que las observaciones y comentarios emitidos por los residentes de la comunidad del área de influencia del proyecto (José Chen Barría, Wilson Dillon, Lucia Dillon, Zoila Correa, Patrick Dillon, Antonio Zubieta, Jean Marie Guardia, Frank Zeimet, Cecilia Díaz, Carmela Laffrata, Raffaella Cuestas, Frederick Chaubaux, Marina Radomiselskaya, Luznella Saavedra, Octavio Garcia, Luis Carlos Moreno, Edda Dutari de Moreno, Franlin Paz, Flavia Cozzarelli, Amarilis de Garcia, Mingthoy Giro, Gaby Nancy Calvo, Rolando Reina, Constantino Antoniadis, Nicolas Francis, Melvin Heinsius, Alis Pineda, Roman Splá, Irma Suescum, Francisco Carreira, Indira Figueroa, Vielka Moreno, Julieta De la Guradia de Arango, Gabriel Lucas Arango, Julieta Arango De la Guardia, Miguel Cali Arango, Clara Maria Arango, Roberto King, Maria Patricia Cascante, Roxana Ferro de Infante, Ruth Gonzalez Velazquez, Enrique de los Ríos, Lizmila Alvarez, David Halder, Paul Appleton, Alcira Anria, Jaime Dreyfuss, Magali Urrutia Galvez, Mitzi Barrante), serán registradas, formarán parte del expediente administrativo DRPM-IF-002-2025 y serán valoradas en la fase de evaluación y análisis del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto P.H. LOV EL CANGREJO, de acuerdo a nuestra área de competencia (Fojas 224-225 del expediente administrativo).

Que en fecha 10 de marzo de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, emitió las notas DRPM-0224-2025, DRPM-0225-2025, DRPM-0226-2025, DRPM-0227-2025, DRPM-0228-2025, DRPM-0229-2025, DRPM-0230-2025, DRPM-0231-2025, DRPM-0232-2025, DRPM-0233-2025, DRPM-0234-2025, DRPM-0235-2025, DRPM-0236-2025, DRPM-0237-2025, DRPM-0238-2025, DRPM-0239-2025, DRPM-0240-2025, DRPM-0241-2025, DRPM-0242-2025, DRPM-0243-2025, DRPM-0244-2025, DRPM-0245-2025, DRPM-0246-2025, DRPM-0247-2025, DRPM-0248-2025, DRPM-0249-2025, DRPM-0250-2025, DRPM-0251-2025, DRPM-0252-2025, DRPM-0253-2025, DRPM-0254-2025, DRPM-0255-2025, DRPM-0256-2025; respectivamente en respuestas de los comentarios y observaciones señalados por los señores y las señoras Lyan Rachel leguisamo Miracles, Daniel Eduardo Mouynes De La Guardia, David Esteban Campos Brandao, Gabriela Alejandra Cedeño Pernet, Carla Dennise Fawcett Ibañez, Anna Grace Harris Samudio, Katy Helen Saval Hidrogo de Alvarado, Gabriel Ernesto Garcia De Paredes De La Guardia, José Guillermo Santamaria Linares, Carmen Emelia Linares Perez, Mirna Gabriela Mulino Sequeira, Andrea Daniel Pinzón Banfield, Allan Baitel Martinez, Zaida Alexandra Bethancourt Lezcano, Jose Armando Benitez Grisolia, Sofia Cerdeira Sanmamed, Blanca Elizabeth Hauke Van Beverhoudt, Jordi Enrique stoute Marco, Jose Eugenio stoute Thachar, Anaurora Pitti Flores de Ho, Marta Fernandez de Dianous, Phillip Desmond Coates Fernandez, Eduardo Camino, Charles Edward Coates Fernandez, Anselma Yolanda Marco Serra de Stoute, Humberto Mulino de Dianous, Christina Marie Mc Grath Pierce, Annabel Eve Franco Blyth, Kathleen Ann de Mc Grath, Maria Camila Bernal Toro, Maria Sofia Antoniadis, Lucia Theoktisto Dávalos, Maria Ana M. de Antoniadis.

Que en fecha 10 de marzo de 2025, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió un Informe Secretarial (ver fojas 259-260 del expediente administrativo), en el que se deja constancia que las respuesta a los comentarios y observaciones manifestadas por la comunidad en las notas S/N, fechadas 21 y 24 de febrero de 2025, respecto al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto **P.H. LOV EL CANGREJO**, cuyo promotor es la sociedad

GRUPO INMOBILIARIO ALFA, S.A., emitidas por Lyan Rachel leguisamo Miracles, Daniel Eduardo Mouynes De La Guardia, David Esteban Campos Brandao, Gabriela Alejandra Cedeño Pernett, Carla Dennise Fawcett Ibañez, Anna Grace Harris Samudio, Katy Helen Saval Hidrogo de Alvarado, Gabriel Ernesto Garcia De Paredes De La Guardia, José Guillermo Santamaria Linares, Carmen Emelia Linares Perez, Mirna Gabriela Mulino Sequeira, Andrea Daniel Pinzón Banfield, Allan Baitel Martinez, Zaida Alexandra Bethanciurt Lezcano, Jose Armando Benitez Grisolia, Sofia Cerdeira Sanmamed, Anaurora Pitti Flores de Ho, Marta Fernandez de Dianous, Phillip Desmond Coates Fernandez, Eduardo Camino, Charles Edward Coates Fernandez, Humberto Mulino de Dianous, Christina Marie Mc Grath Pierce, Annabel Eve Franco Blyth, Kathleen Ann de Mc Grath, Maria Camila Bernal Toro, Maria Sofia Antoniadis, Maria Ana M. de Antoniadis; fueron respondidas respectivamente mediante las notas DRPM-0224-2025, DRPM-0225-2025, DRPM-0226-2025, DRPM-0227-2025, DRPM-0228-2025, DRPM-0229-2025, DRPM-0230-2025, DRPM-0231-2025, DRPM-0232-2025, DRPM-0233-2025, DRPM-0234-2025, DRPM-0235-2025, DRPM-0236-2025, DRPM-0237-2025, DRPM-0238-2025, DRPM-0239-2025, DRPM-0243-2025, DRPM-0244-2025, DRPM-0245-2025, DRPM-0246-2025, DRPM-0247-2025, DRPM-0249-2025, DRPM-0250-2025, DRPM-0252-2025, DRPM-0253-2025, DRPM-0254-2025, DRPM-0256-2025 y que las mismas fueron anexadas al expediente administrativo fisico DRPM-IF-002-2025, escaneadas y cargadas en el expediente administrativo digital del dicho EsIA en la plataforma digital PREFASIA del Ministerio de Ambiente.

Que en fecha 12 de marzo de 2025, siendo las 12:24 de la tarde se notificó a la señora JEAN MARIE GUARDIA de la nota DRPM-0223-2025, con la cual el Ministerio de Ambiente informa a la Asociación de Residentes y Propietarios de El Cangrejo que la información concerniente a las observaciones y comentarios emitidos por la residentes de la comunidad del área de influencia del proyecto será registrada y formará parte del expediente administrativo DRPM-IF-002-2025, que la mismas será valorada en la fase de evaluación y análisis del EsIA Categoría I, del proyecto **P.H. LOV EL CANGREJO** (ver notificación en foja 225 del expediente administrativo).

Que se determinó que los comentarios y observaciones presentados por la comunidad de El Cangrejo, respecto al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto **P.H. LOV EL CANGREJO**, fueron considerados el promotor en el EsIA en la identificación de los posibles impacto ambientales a generarse con el desarrollo del proyecto, valoró los mismos y el Plan de Manejo Ambiental propuso medidas adecuadas que se ajusta a lo establecido en la normativa ambiental vigente reglamentaria en consecuencia con los posibles impactos ambientales negativos.

Que una vez analizada y evaluada la información descrita en el Estudio de Impacto Ambiental y la aportada en la fase de evaluación y análisis del mismo; hemos determinado que el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto **P.H. LOV EL CANGREJO**, 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 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 desarrollará.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. APROBAR el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **P.H. LOV EL CANGREJO**, cuyo promotor es la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO ALFA, 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 es la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO ALFA, S. A.**, promotora del proyecto **P.H. LOV EL CANGREJO**, 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 **GRUPO INMOBILIARIO ALFA, 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. Construir una cerca perimetral temporal, la cual servirá de protección al realizar las actividades contempladas en la fase de construcción del proyecto.
- e. 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.
- 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 el Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacionales a través de la cual se indique los sistemas de acueductos instalados en el área tiene la capacidad de suministrar agua potable a la población que ocupará el proyecto y el de alcantarillado de receptor los desechos líquidos a ser generados durante la etapa de operación del proyecto.
- g. 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).
- h. El promotor deberá aplicar medidas efectivas que eviten que las partículas de sedimentos generado por las actividades de la construcción sean desplazadas hacia la vía pública, propiedad privada, alcantarillado local.
- 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".

306

- 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.
- u. Previo a la fase de ejecución del proyecto el promotor deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana Un programa (plan) de mediación comunitaria como método alternativo para solución de conflictos que surjan durante la ejecución del proyecto con las comunidades directamente afectadas.
- v. Contar y cumplir con todos los permisos establecidos en las disposiciones ambientales que sean requeridos de acuerdo al tipo de actividad a realizar.
- w. Todas las actividades que se realicen como parte del desarrollo del proyecto no deberán causar afectaciones a la infraestructura vial existente.

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 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 **GRUPO INMOBILIARIO ALFA, S. A.**, que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto **P.H. LOV EL CANGREJO**, que de conformidad con el artículo 75 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

ARTÍCULO 8. ADVERTIR a la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO ALFA, 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 **GRUPO INMOBILIARIO ALFA, 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 **GRUPO INMOBILIARIO ALFA, S. A.**, el contenido de la presente resolución.

ARTÍCULO 11. ADVERTIR a la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO ALFA, 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 veinticuatro (24) días, del mes de abril, del año dos mil veinticinco (2025).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


EDGARR 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
v 29 de abril de 2025, siendo l.

12:19 de la tarde, Notifiq
sonalmente a Francisco Rolando Cheng León
la presente Resolución

Por escrito
Glendora
8-309-1329
8-947-1967

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: P.H. LOV EL CANGREJO.
Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN.
Tercer Plano: PROMOTOR: GRUPO INMOBILIARIO ALFA, S. A.
Cuarto Plano: ÁREA: 3000 m².
Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I,
APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE
RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA- 033 -2025 DE 24 DE
Abril DE 2025.

Francisco Rolando Cheng León

Nombre y apellidos
(en letra de molde)

Por Escrito

Firma

8-709-1329

No. de Cédula de I.P.

29/abril/2025

Fecha

Carta de Notificación

MINISTERIO DE AMBIENTE / DIRECCIÓN REGIONAL METROPOLITANA DE PANAMÁ

Yo, Francisco Rolando Cheng León, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No.8-709-1329, y oficinas ubicadas en el Corregimiento de San Francisco, Vía Israel con Vía Brasil, Edificio Street Mall, Piso 5, Oficina 505, teléfono 265-6060, correo electrónico: fcheng@nortepromotora.com en mi condición de Representante Legal de la empresa Grupo Inmobiliario Alfa, S.A., sociedad panameña, inscrita al Folio 155652298 de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público, Promotor del proyecto denominado "PH LOV El Cangrejo", ubicadas en la Calle Arturo D. Motta, El Cangrejo, Corregimiento de Bella Vista, Distrito y Provincia de Panamá, me notifico por escrito ante el Ministerio de Ambiente, Dirección Regional Metropolitana de Resolución N° DIRPA-SEIA-033-2025 del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I en mención.

De igual forma, autorizo por este medio a Martha Millán, con cédula de identidad personal E-8-223287, ó Ana Chérigo, con cédula de identidad personal 8-819-1636, ó Luis Villarreal, con cédula de identidad personal 8-237-2122, para que entregue esta notificación y retire el documento señalado.

Panamá, a la fecha de su presentación



Francisco Rolando Cheng León
Cédula 8-709-1329
Representante Legal



Yo, Lcdo. Souhail M. Halwany Cigarruista, Notario Público Duodécimo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad No. 8-1222-123.

CERTIFICÓ

Que hemos otorgado (le/s) firma anterior (con) con la que aparece en la cédula de identidad del firmante (s) y a nuestro cargo son iguales por lo que la consideramos autenticas.


Firma del Notario
FEB 2025
Testigo

Lcdo. Souhail M. Halwany Cigarruista
Notario Público Duodécimo

REPÚBLICA DE PANAMÁ
CARNÉ DE RESIDENTE PERMANENTE

Martha Liliana
Millan Rivera

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 26-08-1965
LUGAR DE NACIMIENTO: COLOMBIA
NACIONALIDAD: COLOMBIANA
SEXO: F. TIPO DE SANGRE: A+
EXPIEDIDA: 12-jun-2024 EXPIRA: 12-jun-2034



E-8-223287

Handwritten signature

NOBEL



015
Handwritten signature