

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO

AMBIENTAL DRPM-SEIA-IA-No. 035-2025

I. DATOS GENERALES

FECHA DE INFORME:	16 de abril de 2025.
PROYECTO:	ESTACIONAMIENTOS SOTERRADOS.
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, S.A.
CONSULTORES:	CECILIO CAMAÑO. IRC-008-2011. STEPHANIE PAYNE. DEIA-IRC-011-2023.
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO DE PARQUE LEFEVRE, DISTRITO DE PANAMÁ PROVINCIA DE PANAMÁ.

II. OBJETIVOS

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

- Requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 y el Decreto 2 de 27 de marzo de 2024.
- Identifica adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en las normativas ambientales vigentes y reglamentarias aplicables a la actividad.
- Si el Plan de Manejo, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativas, a generarse por el desarrollo de la actividad; de allí la sustentabilidad ambiental de la misma.

III. RECEPCIÓN DE LA SOLICITUD

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la Ley No. 41 del 1 de julio de 1998, en fecha 29 de octubre de 2024, la sociedad **PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, S.A.**, inscrita a folio 526420, de la Sección de Persona Jurídica del Registro Público; representada legalmente por el señor ISIDORO HAFEITZ CHEREM, varón, mayor de edad, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal 8-821-1; 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 **ESTACIONAMIENTOS SOTERRADOS**, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores CECILIO CAMAÑO (IRC-008-2011) y STEPHANIE PAYNE (DEIA-IRC-011-2023), 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 31 de octubre de 2024, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente mediante **PROVEIDO DRPM-SEIA-146-2024, ADMITE** la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **ESTACIONAMIENTOS SOTERRADOS** y **ORDENA** el inicio de la Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

(16)

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 ubicar losas de hormigón potenzado reforzadas en cuatro niveles bajo el área ocupada actualmente por el edificio de uso recreativo (CASA CLUB COUNTRY CLUB). Las Losas que serán construidas serán apoyadas sobre grupo de pilotes fundidos en sitio de hormigón reforzados que ya están construidos bajo el actual edificio de casa club. Cada uno de los niveles estarán comunicados por (3) escaleras de hormigón armado que desembocan en el nivel 000 y de allí hay conexiones con calle y aceras dentro del complejo de edificios de apartamentos COUNTRY CLUB, lo cual permite el desalojo efectivo en caso de emergencias.

El complejo de estacionamientos estará cubierto completamente por sistema electrónico de alarma contra incendios de acuerdo a la norma existente. En todo el complejo se ubicará un sistema de extintores a base de polvo químico adecuados según el uso de los espacios arquitectónicos, según norma vigente. También estará cubierto completamente con un sistema de tuberías, accesorios, rociadores automáticos, gabinetes de mangueras para ocupantes y para el uso del personal de Cuerpo de Bomberos de Panamá. Sistema de bombas para uso en incendios y tanque de reserva de agua combinado para uso de SHCI y agua de uso doméstico en el edificio. Todo esto de acuerdo a normas NFPA-13, 14, 20 y normativa del CUERPO DE BOMBEROS DE PANAMÁ.

El Área de la Casa Club estará en el Nivel 000 por encima de los 4 niveles de sótano a construir con el uso de pilotes vaciados para soportar la estructura propuesta, cimentados dentro del estrato de roca sana. El fondo de las excavaciones para los pilotes deberá ser completamente horizontal, y estos deberán penetrar dentro del estrato de roca sana por lo menos 0.50 m, alrededor de todo su perímetro. En las condiciones anteriores, los pilotes pueden diseñarse para una capacidad de soporte admisible en la punta de 250,000 kg/m². En base a los resultados del ensayo con la celda Osterberg, se consideró aceptable utilizar una capacidad de fricción admisible entre el pilote y la roca sana de 35,000 kg/m².

El proyecto se desarrollará sobre una superficie de 4842.07 m² de la finca con Folio Real N° 424490, código de ubicación 8712, lote 4, propiedad de la sociedad PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, S.A., ubicada en el corregimiento de Parque Lefevre, distrito de Panamá, 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	667374.37	996427.93
2	667430.51	996400.15
3	667431.18	996395.42
4	667402.95	996333.20
5	667370.67	996348.65
6	667354.27	996357.28
7	667341.50	996363.67
8	667374.37	996427.93

El promotor indica que el monto estimado para la construcción del proyecto es de seis millones de Balboas (B/. 6000000.00).

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 indica que: *“Por las características del sitio donde se ubica el proyecto (ESTACIONAMIENTOS SOTERRADOS), la superficie total de 4842.07m². Losa de concreto.”*

Caracterización del área costera marina

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“Dentro del área de estudio no existe el ecosistema marino. Por esta razón, el proyecto durante las fases de construcción y operación por sus características y ubicación no generara afectaciones a dicho ecosistema.”*

Descripción del uso del suelo:

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica: *“...se presenta la Certificación de Código de Uso de Suelo No C2., emitida por la Alcaldía de Panamá, donde se indica que la Finca, Folio Real N° 424490, sobre una superficie total de 4842.07 m². ”*

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: *“En el área de influencia se identificó un desarrollo Inmobiliario de lujo para los gustos más exigentes en la zona Residencial de Costa del Este: Conectada a la ciudad, por el corredor sur que se encuentra ubicada en el corregimiento de Juan Díaz. Fue diseñada con estándares de primer mundo, cableado completamente soterrado, urbanizaciones de acceso restringido, planta independiente para procesamiento de aguas residuales, etc. está mayoritariamente habitada por familias de clase alta.”*

Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“No se ubicaron sitios propensos a erosión y/o deslizamientos por sus características de suelo nivelado, rellenado y compactado, con drenajes y pendientes diseñadas y trazadas con ingeniería avanzada de buenas prácticas de construcción, paisajismo y área de gramíneas y arbustos de la casa club.”*

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 presenta una topografía plana a niveles inclinados hacia el sistema de alcantarillados existente dentro de su área útil, el terreno totalmente nivelado, rellenado y compactado con losa de concreto de hormigón armado con infraestructuras básicas soterradas del primer mundo, sobre 4,842.07m²., y paisajismo con áreas verdes y facilidades deportivas sobre la losa de concreto de hormigón armado en el área de influencia del proyecto...”*

Hidrología

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“Donde se ubicó el proyecto. No existe ninguna corriente de agua superficial.”*

Calidad de aguas superficiales

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “Dentro de la propiedad no se encuentran recursos hídricos superficiales...”

Estudio Hidrológico

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “Donde se ubica el proyecto no existe ninguna corriente de agua superficial. Por lo que no aplica un Estudio Hidrológico.”

Calidad de aire

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: Para el proyecto “El resultado emitido por la medición de Partículas Menores de 10 Micrómetros (PM10), efectuada en el área del futuro Proyecto, indica que la concentración de estas partículas se encuentra en cumplimiento con el límite máximo permisible que establece en la Resolución del Ministerio de Salud No. 21 de 24 de enero 2023.”

Ruido

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “El resultado de la medición de ruido ambiental, realizada en el área del Proyecto, refleja un valor promedio de 71.4 dB(A), superando el límite máximo permisible de 60 dB(A), establecido en el Decreto Ejecutivo 1 de 15 de enero de 2004.”

Olores

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “En el área específica del proyecto no existen olores perceptibles, por lo que se cataloga Como escala 0”

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

Precipitación:

“Considerando registros efectuados durante los años 1994 a 2003, las lluvias en el área de la ciudad capital, puede alcanzar aproximadamente los 3,297 mm anuales (129.8 pulgadas). Los meses más lluviosos son septiembre, octubre y noviembre, con un promedio aproximado de 399 mm (15.7 pulgadas) y 572 mm (22.5 pulgadas), respectivamente. Los más secos son febrero y marzo con un promedio de alrededor de 41 mm (1.6 pulgadas) y 38 mm (1.5 pulgadas), respectivamente.). Respecto a las concentraciones máximas de lluvias que se han registrado, éstas en promedio oscilan de 17 mm para lluvias de 5 minutos, hasta 343 mm para aguaceros de 24 horas...”

Temperatura:

“Con relación a la temperatura que se registra en la ciudad capital, los datos que se disponen indican que en promedio existe muy poca fluctuación a lo largo de todo el año. El promedio de temperatura anual registrado es de 26.88° C (80.4° F), con una temperatura mínima absoluta que llega hasta 18.88° C (66° F) entre los meses de noviembre y diciembre, y una temperatura máxima absoluta que alcanzan los 35.0° C (95°F), registrada en los meses de mayo y octubre. Sin embargo, los mínimos y máximos promedios para el año se ubican en 24.55° C (76.2° F) y 29.33 °C (84.8° F), respectivamente, lo que muestra un gradiente térmico promedio aproximado de $\pm 2.4^{\circ}\text{C}$...”

Humedad:

“...los valores mínimos de humedad relativa ocurren en la estación seca (Promedio mensual máximo. 89, 90, 86 y 78 %; y Promedio mensual mínimo 66, 54, 49 y 50%), que los máximos se van incrementando en época lluviosa con un máximo en junio y julio de

(10)

100%. Dejando en manifiesto que la variable humedad relativa es proporcional con el régimen de lluvia.”

DESCRIPCIÓN AMBIENTE BIOLÓGICO

Características de la flora

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “El área donde se propone desarrollar el proyecto (debajo de losa de concreto de hormigón armado existente) vegetación de gramíneas (grama), plantas y palmas de áreas verdes con fines de ornamentación y paisajismo plantadas sobre la referida losa de concreto armado. Que no será afectada por el desarrollo de las obras y actividades constructivas.”

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: “No hay formaciones ni estructuras arbóreas en el polígono donde se desarrollará la obra.

Características de la fauna:

El promotor del proyecto indicó que:

“Para la caracterización del proyecto no se identificaron especies de fauna terrestre 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: “Para la caracterización del proyecto no se identificaron especies de fauna terrestre en el sitio.”

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: “Se realizó una gira y visitas los días 28-29 agosto y 17 de octubre año 2024, con el fin de brindar información del Proyecto a la población y a las autoridades dentro del área de influencia de este; además de obtener la percepción social del Proyecto en la zona. Se visitó el área Residencial de Costa del Este y Juan Díaz etc.; además del acercamiento y presentación de nota explicativa recibida el día 11 de octubre de 2024, en el despacho del Honorable Representante DAVID BERNAL, Junta Comunal del Corregimiento de Juan Díaz. Adicional mediante la nota aclaratoria se realizó una ronda de 20 encuestas en fecha 13 de marzo de 2025, donde se corrobora que fueron aplicadas en el corregimiento de Parque Lefevre”

Resultados obtenidos de las generalidades del encuestado

- De una muestra total de 20 personas encuestadas el 40% eran de sexo masculino, mientras que el 60 % eran femeninas.
- Del 100% de la muestra el 85% era población adulto mayor.
- El 100% de los encuestados indicaron 855 cuentan con nivel de educación universitario.
- El 90% de los encuestados viven en el área, mientras que el 10% si trabaja en el área y el 0% visitan el área.
- El 80% de los encuestados saben del proyecto, el 15% no tienen conocimiento y un 5% no sabe.

- El 90% de los encuestados consideran que el proyecto no afectara la tranquilidad social del área, el 5% no sabe.
- El 95% de los encuestados manifestó que el desarrollo del proyecto no afectará los recursos naturales y el 5% no sabe.
- El 95% de los encuestados consideran que el proyecto no es una actividad peligrosa, 5% no sabe.
- El 100% de los encuestados consideran que el proyecto no ocasionará daño irreparable al ambiente.
- El 100% de los encuestados opinan que el proyecto beneficiará a la comunidad.
- El 95 % de los encuestados considera que el proyecto no lo afectará personalmente, mientras que el 0% si y el 5% no sabe.
- El 100% de los encuestados están de acuerdo al desarrollo del proyecto.

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

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “En las áreas a desarrollar no se identificaron recursos arqueológicos.”

Impactos negativos identificados para el proyecto:

- Afectación de la calidad del aire por la generación de partículas de polvo durante las actividades de construcción
- Aumento de los niveles de ruidos por la realización de las actividades constructivas con equipo pesado y herramientas
- Contaminación de suelo por posibles derrames de hidrocarburo, por la presencia de quipo y maquinaria
- Afectación de la calidad del aire por malos olores por deficiencias en el manejo de residuos
- Afectación a la salud y seguridad de los trabajadores.
- Aumento del flujo vehicular.
- Obstaculización de la vía pública.

Impactos positivos identificados para el proyecto:

- Generación de empleo

VII. ANÁLISIS TÉCNICO

Documentos incluidos por el promotor:

1. Copia de Certificación de Uso de Suelo No. 1237-2024 de 7 de octubre de 2024, a través de la cual la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la Alcaldía de Panamá, certifica que el uso de suelo y código de zona que aplica para la finca 424490 es de C2 (Comercial de Intensidad Alta Central). (foja 132 del expediente administrativo)
2. Copia de la Resolución de Anteproyecto RLA-1903 de 24 de junio de 2024, a través de la cual la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, acepta el análisis de los planos de un proyecto de adición de 4 sótanos a casa club existente. Los mismos cuentan con: conexión edificio existente, estacionamientos, cuarto de bomba y tanque de agua SHCI en el nivel -100 y conexión a edificio existente y estacionamiento en los niveles del -200 al -400 (pág. 238-240 del EsIA).
3. Copia simple de nota S/N, fechada 9 de agosto de 2024, a través de la cual la sociedad INMOBILIARIA BLUMARINE, S. A., autoriza el uso de la finca 131472, para que maneje todo el material proveniente del proyecto PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT (pág. 278 del EsIA).

4. Copia de la Resolución DINEORA IA-018-2003 de 1 de abril de 2003, a través de la cual el Ministerio de Ambiente aprobó el Estudio de Impacto Ambiental Categoría II, del proyecto RAIN FOREST VILLAS, al promotor INMOBILIARIA BLUMARINE, S. A. (pág. 279-282 del EsIA).
5. Copia de la Resolución No. DEIA-IAM-045-2021 de 23 de diciembre de 2021, a través de la cual el Ministerio de Ambiente aprobó la modificación el Estudio de Impacto Ambiental Categoría II, del proyecto RAIN FOREST VILLAS, al promotor INMOBILIARIA BLUMARINE, S. A., aprobado mediante la Resolución DINEORA IA-018-2003 (pág. 283-292 del EsIA).
6. Copia de la nota S/N, de 12 de agosto de 2024, a través de la cual la sociedad MANTENIMIENTOS DEL ESTE, S. A., indica que la finca 424489, cuenta con una línea de acueducto de 10 pulgadas en la troncal con acometida de 2 pulgadas de diámetro al lote y el registro de 203 MM de línea sanitaria que va hacia la estación de bombeo N° 1 y que termina en la planta de tratamiento de aguas residuales de Costa del Este ubicada en Avenida San Agustín final (pág. 274-277 del EsIA).
7. Copia de Certificación No. DNMC-CERT-88 de 17 de febrero de 2025, a través de la cual la Dirección Nacional de Mensura Catastral de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, certifica que la finca 424490, con código de ubicación 8712, de acuerdo al Plano Catastral No. 80810-127186 que reposa en el Departamento de Mapoteca se ubica en el corregimiento de Parque Lefevre, distrito de Panamá, provincia de Panamá. (foja 128 del expediente administrativo)

Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental:

En fecha 6 de noviembre de 2024, 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.

En fecha 21 de noviembre de 2024, el Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente a través del MEMORANDO GEOMATICA-EIA-CAT I-0669-2024 informan que con las coordenadas proporcionadas se genera un polígono con una superficie (0 ha + 4839.25 m²), que se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo año 2021, el polígono se ubica en la categoría “Área Poblada (100%)” y según la Capacidad Agrológica se ubica en el tipo: VII – 100% (No arable, con limitaciones muy severas, aptas para pastos, bosques, tierras de reserva).

En fecha 13 de diciembre de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-1018-2025, mediante la cual solicitó a la sociedad **PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT**, las siguientes observaciones concernientes al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto **ESTACIONAMIENTOS SOTERRADOS:**

1. Aclarar el nombre del corregimiento donde se encuentra ubicada actualmente la finca 424490, debido a que en los contenidos 2.0, 2.2, 2.3, 3.0, 3.1, 7.2 y 14.5 del EsIA se indica que la misma se ubica en el corregimiento de Juan Díaz; sin embargo, en los contenidos 4.6, 14.3 y la Verificación de Coordenadas realizada por la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente (DIAM) realizada mediante la nota GEOMATICA-EIA-CAT I-0669-2024 de 21 de noviembre de 2024, se indica que esta se ubica en el corregimiento de Parque Lefevre.

En caso que el nombre correcto del corregimiento sea Parque Lefevre el promotor del proyecto deberá:

1.a. Aplicar Plan de Participación Ciudadana de acuerdo a lo establecido en el artículo 40, en el que se le informe a la comunidad que el proyecto que será desarrollado se ubica en el corregimiento de Parque Lefevre.

1.b. Presentar Certificación de Ubicación de la finca 424490 emitida por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras o Certificación de Propiedad del Registro Público de Panamá en la que se indique que la precitada finca se ubica en el corregimiento de Parque Lefevre.

En caso que el nombre correcto del corregimiento sea Juan Díaz el promotor del proyecto deberá:

1.c. Indicar cuales fueron los actores claves identificados en el área de influencia del proyecto, que incluya sin limitarse a ellos a los miembros de las comunidades, autoridades locales, representantes de organizaciones, juntas comunitarias, consejos consultivos ambientales, comités cuencas entre otros.

1.d. Indicar el valor del tamaño de población considerada para realizar el cálculo de la muestra representativa del público del área de influencia del proyecto de acuerdo a los datos de población reportados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) para el área.

1.e. Presentar Resolución de Anteproyecto emitida por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá en la que se indique que la finca 424490 se ubica en el corregimiento de Juan Díaz.

1.f. Presentar Informe de Evaluación de Recursos Arqueológicos en el que se indique que el área de desarrollo del proyecto se ubica en el corregimiento de Juan Díaz.

2. En los contenidos 4.0 y 41. Descripción del Proyecto: 4.3. Descripción de las fases del Proyecto (Página No. 41): No se describe la actividad de sótanos, la metodología de excavación del sótano, cantidad total de material excavado, profundidad de los sótanos, ni disposición final de este material.

- a. Presentar metodología de excavación, profundidad (dimensión), cantidad de material a remover y su disposición final.
- b. Esquematizar las rutas, de acceso al proyecto debido al movimiento de equipo pesado en el sitio de acceso y para el traslado del material producto de excavación del sótano.
- c. Dentro del Contenido 8.0, identificar y describir los aspectos e impactos tomando en consideración esta actividad de excavación.
- d. Incluir en Contenido 9.0, las medidas de mitigación específicas a implementar durante esta actividad, incluyendo las medidas específicas para el manejo del nivel freático.

3. En los contenidos 8.4 y 8.5.

- a. Aclarar porque se propone el presente Estudio de Impacto Ambiental como Categoría I, si la valoración de los impactos ambientales y socioeconómicos a través de metodologías reconocidas presentada se determinó que el desarrollo del proyecto generará impacto con importancia ambiental moderada, lo cual corresponde a la Categoría II.

4. En el ANTEPROYECTO APROBADO (página No. 238), se indica que: "...su proyecto se desarrollará sobre dos fincas folio 424489 y 424490; sin embargo, en el sistema solo indica una...", por lo que se solicita:

- a. Indicar si el alcance del Estudio de Impacto Ambiental contempla el uso de una o dos fincas, de ser afirmativa el uso de dos fincas, deberá:
 - a.1 Ajustar el alcance del proyecto, descripción, huella del proyecto, línea base de ambas fincas.

a.2 Evaluar todos los aspectos dentro del Estudio de Impacto Ambiental que no fueron contemplados al incorporar una finca.

En fecha 7 de abril de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la nota S/N, fechada marzo de 2025, a través de la cual la **PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, S. A.**, presentó respuestas a las aclaraciones solicitadas por el Ministerio de Ambiente mediante la nota DRPM-1018-2025 En fecha 13 de diciembre de 2025, al respecto se realizan los siguientes comentarios:

Comentario a la respuesta 1.

El promotor del proyecto aclaró que la finca 424490 se ubica en el Corregimiento de Parque Lefevre, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

Comentario a la respuesta 1.a.

El promotor del proyecto desarrolló el Plan de Participación Ciudadana en el corregimiento de Parque Lefevre, tomando en consideración lo establecido en el artículo 40 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

El promotor identificó los actores claves del área de influencia del proyecto.

El promotor del proyecto en fechas 13, 14 y 18 de marzo de 2025, aplicó encuestas en el área de influencia del proyecto.

Los resultados obtenidos son los siguientes:

- De 20 personas encuestadas el 40% eran de sexo masculino, mientras que el 60 % eran femeninas.
- Del 100% de la muestra el 85% era población adulto mayor.
- De los encuestados el 85% indicó tener nivel de educación universitario y el 15% nivel secundario.
- El 90% de los encuestados viven en el área, mientras que el 10% si trabaja en el área.
- El 80% de los encuestados tienen conocimiento del proyecto, el 15% no sabe y el 5% dijo que no tiene conocimiento.
- El 90% de los encuestados dijo que el proyecto no afectará la tranquilidad del área en cuanto a la seguridad social, el 5% dijo que si la afectará y el 5% no sabe si la afectará.
- El 95% de los encuestados indico que el proyecto no afectara los recursos naturales, el 5% no sabe si los afectará.
- El 95% de los encuestados consideran que el proyecto no es una actividad peligrosa, el 5% no sabe.
- El 100% de los encuestados consideran que el proyecto no ocasionará daño irreparable al ambiente.
- El 100% de los encuestados opinan que el proyecto beneficiará a la comunidad.
- El 95 % de los encuestados considera que el proyecto no lo afectará personalmente.
- El 100% de los encuestados están de acuerdo al desarrollo del proyecto.

Comentario a la respuesta 1.b.

El promotor del proyecto presentó copia simple de la Certificación No. DNMC-CERT-88 de 17 de febrero de 2025, a través de la cual la Dirección Nacional de Mensura Catastral de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, certifica que la finca 424490, con código de ubicación 8712, de acuerdo al Plano Catastral No. 80810-127186 que reposa en el Departamento de Mapoteca se ubica en el corregimiento de Parque Lefevre, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

Comentario a la respuesta 2.a.

El promotor del proyecto presentó metodología de excavación, profundidad (dimensión), cantidad de material a remover y estableció sitio disposición final será en la finca 131472 que cuenta con una herramienta de gestión ambiental aprobado y aportó lo siguientes documentos:

- Copia simple de nota S/N, fechada 9 de agosto de 2024, a través de la cual la sociedad INMOBILIARIA BLUMARINE, S. A., autoriza el uso de la finca 131472, para que maneje todo el material proveniente del proyecto PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT.
- Copia de la Resolución DINEORA IA-018-2003 de 1 de abril de 2003, a través de la cual el Ministerio de Ambiente aprobó el Estudio de Impacto Ambiental Categoría II, del proyecto RAIN FOREST VILLAS, al promotor INMOBILIARIA BLUMARINE, S. A.
- Copia de la Resolución No. DEIA-IAM-045-2021 de 23 de diciembre de 2021, a través de la cual el Ministerio de Ambiente aprobó la modificación el Estudio de Impacto Ambiental Categoría II, del proyecto RAIN FOREST VILLAS, al promotor INMOBILIARIA BLUMARINE, S. A., aprobado mediante la Resolución DINEORA IA-018-2003.

Todos los cálculos realizados en cuanto al cálculo del volumen de serán responsabilidad única y exclusiva del profesional encargado de los mismos.

Comentario a la respuesta 2.b.

El promotor del proyecto esquematizó las rutas, de acceso al proyecto debido al movimiento de equipo pesado en el sitio de acceso y para el traslado del material producto de excavación del sótano.

Comentario a la respuesta 2.c.

El promotor del proyecto identificó y describió los aspectos e impactos a generarse con la actividad de excavación.

Comentario a la respuesta 2.d.

El promotor del proyecto indicó las medidas de mitigación específicas a implementar durante esta actividad, incluyendo las medidas específicas para el manejo del nivel freático.

Comentario a la respuesta 3.a.

El promotor del proyecto replanteó la valoración de los impactos negativos a generarse con el desarrollo del proyecto, aclaró que la operación y ocupación del proyecto no generará impactos ambientales moderados.

Comentario a la respuesta 4.a.

El promotor del proyecto aclaró que el proyecto será desarrollado sobre una superficie de 4842.07 m² de la finca 424490.

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

IV. RECOMENDACIONES

Con lo antes expuesto, se recomienda **ACEPTAR** el Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **ESTACIONAMIENTOS SOTERRADOS**, se sugiere que en adición a las medidas y compromisos establecidos en el Plan de Manejo del Estudio de Impacto Ambiental presentado, la información aclaratoria presentada en fase de evaluación y análisis del Estudio de Impacto Ambiental, se sugiere que el promotor cumpla con las abajo señaladas recomendaciones, y que las mismas sean incluidas en la parte resolutive 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. 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.
- d. 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.
- e. Construir una cerca perimetral temporal, la cual servirá de protección al realizar las actividades contempladas en la fase de construcción del proyecto.
- f. 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).
- g. Previo al inicio de la fase de etapa de construcción de los niveles subterráneos de la fase de ejecución del proyecto, el promotor deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente en análisis de la calidad de las aguas subterráneas del área de influencia del proyecto y deberá presentar también incluir estos análisis en los Informes de Cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental durante el período establecido para construcción de los niveles subterráneos de la edificación.
- 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. Contar previo la etapa constructiva, con un programa (plan) de mediación comunitaria como método alterno para solución de conflictos que surjan durante la ejecución del proyecto con las comunidades directamente afectadas.
- u. Contar y cumplir con todos los permisos establecidos en las disposiciones ambientales que sean requeridos de acuerdo al tipo de actividad a realizar.

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
YAGEHIRY Y. GARCÍA A.
MGTRA. ENC. AMBIENTALES
CIENF. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 5574-07-M13 ★

Preparado por:

YAGEHIRY GARCIA
Evaluadora

Revisado por:

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

JHOELY CUEVAS

Jefa de la Sección de Evaluación de
Impacto Ambiental

Refrendado por:

EDGAR R. NATERON N.

Director Regional Panamá Metropolitana, encargado de





GOBIERNO NACIONAL
★ **CON PASO FIRME** ★

MINISTERIO
DE AMBIENTE

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA

MEMORANDO
DRPM-SEIA-085-2025

PARA: **RICARDO ALFU**
Jefe de Asesoría Legal

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

DE: **JHOELY CUEVAS**
Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

ASUNTO: Resolución de Aprobación

FECHA: 16 de abril de 2025

Por medio de la presente se le remite a su despacho, el expediente **IF-172-2024** del proyecto cat. I denominado **ESTACIONAMIENTOS SOTERRADOS**, promovido por la sociedad **PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, S.A.**, para su revisión en formatos y aspectos legales de su competencia; adicional se envía por correo la resolución de aprobación para su revisión.

JC

16/4/25
1:51 pm

DIRECCIÓN REGIONAL PANAMÁ METROPOLITANA
MEMORANDO
DRPM- 102-2025

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

DE: 
RICARDO ALFÚ
Jefe de Asesoría Legal Regional Metropolitana

ASUNTO: Resolución del proyecto **ESTACIONAMIENTOS SOTERRADOS**.

FECHA: 28 de abril de 2025

En atención al MEMORANDO No. DRPM-SEIA-085-2025, del 16 de abril del 2025, a nombre del proyecto categoría I, denominado **ESTACIONAMIENTOS SOTERRADOS**, remitimos a la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental a nombre de la sociedad **PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, S.A.**

RA/ ygc.


Glendora
30/4/25
2:06 pm

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

RESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 036 -2025

De 30 de abril de 2025

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **ESTACIONAMIENTOS SOTERRADOS**, cuyo promotor es la sociedad **PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, 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 **PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, S.A.**, inscrita a folio 526420, de la Sección de Persona Jurídica del Registro Público; representada legalmente por el señor **ISIDORO HAFEITZ CHEREM**, varón, mayor de edad, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal 8-821-1, propone realizar el proyecto **ESTACIONAMIENTOS SOTERRADOS**.

Que en virtud de lo antedicho, en fecha 29 de octubre de 2024, la sociedad **PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, 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 **ESTACIONAMIENTOS SOTERRADOS**, elaborado bajo la responsabilidad de **CECILIO CAMAÑO (IRC-008-2011)** y **STEPHANIE PAYNE (DELA-IRC-011-2023)**; personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que en fecha 31 de octubre de 2024, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente mediante **PROVEIDO DRPM-SEIA-146-2024**, ADMITE la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **ESTACIONAMIENTOS SOTERRADOS** 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 ubicar losas de hormigón potenzado reforzadas en cuatro niveles bajo el área ocupada actualmente por el edificio de uso recreativo (**CASA CLUB COUNTRY CLUB**). Las Losas que serán construidas serán apoyadas sobre grupo de pilotes fundidos en sitio de hormigón reforzados que ya están contruidos bajo el actual edificio de casa club. Cada uno de los niveles estarán comunicados por (3) escaleras de hormigón armado que desembocan en el nivel 000 y de allí hay conexiones con calle y aceras dentro del complejo de edificios de apartamentos **COUNTRY CLUB**, lo cual permite el desalojo efectivo en caso de emergencias.

Que el complejo de estacionamientos estará cubierto completamente por sistema electrónico de alarma contra incendios de acuerdo a la norma existente. En todo el complejo se ubicará un sistema de extintores a base de polvo químico adecuados según el uso de los espacios arquitectónicos, según norma vigente. También estará cubierto completamente con un sistema de tuberías, accesorios, rociadores automáticos, gabinetes de mangueras para ocupantes y para el uso del personal de Cuerpo de Bomberos de Panamá. Sistema de bombas para uso en



incendios y tanque de reserva de agua combinado para uso de SHCI y agua de uso doméstico en el edificio. Todo esto de acuerdo a normas NFPA-13, 14, 20 y normativa del CUERPO DE BOMBEROS DE PANAMÁ.

Que el Área de la Casa Club estará en el Nivel 000 por encima de los 4 niveles de sótano a construir con el uso de pilotes vaciados para soportar la estructura propuesta, cimentados dentro del estrato de roca sana. El fondo de las excavaciones para los pilotes deberá ser completamente horizontal, y estos deberán penetrar dentro del estrato de roca sana por lo menos 0.50 m, alrededor de todo su perímetro. En las condiciones anteriores, los pilotes pueden diseñarse para una capacidad de soporte admisible en la punta de 250,000 kg/m². En base a los resultados del ensayo con la celda Osterberg, se consideró aceptable utilizar una capacidad de fricción admisible entre el pilote y la roca sana de 35,000 kg/m².

Que el proyecto se desarrollará sobre una superficie de 4842.07 m² de la finca con Folio Real N° 424490, código de ubicación 8712, lote 4, propiedad de la sociedad PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, S.A., ubicada en el corregimiento de Parque Lefevre, distrito de Panamá, 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	667374.37	996427.93
2	667430.51	996400.15
3	667431.18	996395.42
4	667402.95	996333.20
5	667370.67	996348.65
6	667354.27	996357.28
7	667341.50	996363.67
8	667374.37	996427.93

Que el promotor presentó los siguientes documentos:

1. Copia de Certificación de Uso de Suelo No. 1237-2024 de 7 de octubre de 2024, a través de la cual la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la Alcaldía de Panamá, certifica que el uso de suelo y código de zona que aplica para la finca 424490 es de C2 (Comercial de Intensidad Alta Central). (foja 132 del expediente administrativo)
2. Copia de la Resolución de Anteproyecto RLA-1903 de 24 de junio de 2024, a través de la cual la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, acepta el análisis de los planos de un proyecto de adición de 4 sótanos a casa club existente. Los mismos cuentan con: conexión edificio existente, estacionamientos, cuarto de bomba y tanque de agua SHCI en el nivel -100 y conexión a edificio existente y estacionamiento en los niveles del -200 al -400 (pág. 238-240 del EsIA).
3. Copia simple de nota S/N, fechada 9 de agosto de 2024, a través de la cual la sociedad INMOBILIARIA BLUMARINE, S. A., autoriza el uso de la finca 131472, para que maneje todo el material proveniente del proyecto PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT (pág. 278 del EsIA).
4. Copia de la Resolución DINEORA IA-018-2003 de 1 de abril de 2003, a través de la cual el Ministerio de Ambiente aprobó el Estudio de Impacto Ambiental Categoría II, del proyecto RAIN FOREST VILLAS, al promotor INMOBILIARIA BLUMARINE, S. A. (pág. 279-282 del EsIA).
5. Copia de la Resolución No. DEIA-IAM-045-2021 de 23 de diciembre de 2021, a través de la cual el Ministerio de Ambiente aprobó la modificación el Estudio de Impacto

Ambiental Categoría II, del proyecto RAIN FOREST VILLAS, al promotor INMOBILIARIA BLUMARINE, S. A., aprobado mediante la Resolución DINEORA IA-018-2003 (pág. 283-292 del EsIA).

6. Copia de la nota S/N, de 12 de agosto de 2024, a través de la cual la sociedad MANTENIMIENTOS DEL ESTE, S. A., indica que la finca 424489, cuenta con una línea de acueducto de 10 pulgadas en la troncal con acometida de 2 pulgadas de diámetro al lote y el registro de 203 MM de línea sanitaria que va hacia la estación de bombeo N° 1 y que termina en la planta de tratamiento de aguas residuales de Costa del Este ubicada en Avenida San Agustín final (pág. 274-277 del EsIA).

7. Copia de Certificación No. DNNC-CERT-88 de 17 de febrero de 2025, a través de la cual la Dirección Nacional de Mensura Catastral de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, certifica que la finca 424490, con código de ubicación 8712, de acuerdo al Plano Catastral No. 80810-127186 que reposa en el Departamento de Mapoteca se ubica en el corregimiento de Parque Lefevre, distrito de Panamá, provincia de Panamá. (foja 128 del expediente administrativo)

Que en fecha 6 de noviembre de 2024, 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.

Que en fecha 21 de noviembre de 2024, el Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente a través del MEMORANDO GEOMATICA-EIA-CAT I-0669-2024 informan que con las coordenadas proporcionadas se genera un polígono con una superficie (0 ha + 4839.25 m²), que se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo año 2021, el polígono se ubica en la categoría “Área Poblada (100%)” y según la Capacidad Agrológica se ubica en el tipo: VII – 100% (No arable, con limitaciones muy severas, aptas para pastos, bosques, tierras de reserva).

Que en fecha 13 de diciembre de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-1018-2025, mediante la cual solicitó a la sociedad **PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT**, las siguientes observaciones concernientes al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto **ESTACIONAMIENTOS SOTERRADOS**:

1. Aclarar el nombre del corregimiento donde se encuentra ubicada actualmente la finca 424490, debido a que en los contenidos 2.0, 2.2, 2.3, 3.0, 3.1, 7.2 y 14.5 del EsIA se indica que la misma se ubica en el corregimiento de Juan Díaz; sin embargo, en los contenidos 4.6, 14.3 y la Verificación de Coordenadas realizada por la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente (DIAM) realizada mediante la nota GEOMATICA-EIA-CAT I-0669-2024 de 21 de noviembre de 2024, se indica que esta se ubica en el corregimiento de Parque Lefevre.

En caso que el nombre correcto del corregimiento sea Parque Lefevre el promotor del proyecto deberá:

- 1.a. Aplicar Plan de Participación Ciudadana de acuerdo a lo establecido en el artículo 40, en el que se le informe a la comunidad que el proyecto que será desarrollado se ubica en el corregimiento de Parque Lefevre.

- 1.b. Presentar Certificación de Ubicación de la finca 424490 emitida por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras o Certificación de Propiedad del Registro

Público de Panamá en la que se indique que la precitada finca se ubica en el corregimiento de Parque Lefevre.

En caso que el nombre correcto del corregimiento sea Juan Díaz el promotor del proyecto deberá:

1.c. Indicar cuales fueron los actores claves identificados en el área de influencia del proyecto, que incluya sin limitarse a ellos a los miembros de las comunidades, autoridades locales, representantes de organizaciones, juntas comunales, consejos consultivos ambientales, comités cuencas entre otros.

1.d. Indicar el valor del tamaño de población considerada para realizar el cálculo de la muestra representativa del público del área del área de influencia del proyecto de acuerdo a los datos de población reportados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) para el área.

1.e. Presentar Resolución de Anteproyecto emitida por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá en la que se indique que la finca 424490 se ubica en el corregimiento de Juan Díaz.

1.f. Presentar Informe de Evaluación de Recursos Arqueológicos en el que se indique que el área de desarrollo del proyecto se ubica en el corregimiento de Juan Díaz.

2. En los contenidos 4.0 y 41. Descripción del Proyecto: 4.3. Descripción de las fases del Proyecto (Página No. 41): No se describe la actividad de sótanos, la metodología de excavación del sótano, cantidad total de material excavado, profundidad de los sótanos, ni disposición final de este material.

a. Presentar metodología de excavación, profundidad (dimensión), cantidad de material a remover y su disposición final.

b. Esquematizar las rutas, de acceso al proyecto debido al movimiento de equipo pesado en el sitio de acceso y para el traslado del material producto de excavación del sótano.

c. Dentro del Contenido 8.0, identificar y describir los aspectos e impactos tomando en consideración esta actividad de excavación.

d. Incluir en Contenido 9.0, las medidas de mitigación específicas a implementar durante esta actividad, incluyendo las medidas específicas para el manejo del nivel freático.

3. En los contenidos 8.4 y 8.5.

a. Aclarar porque se propone el presente Estudio de Impacto Ambiental como Categoría I, si la valoración de los impactos ambientales y socioeconómicos a través de metodologías reconocidas presentada se determinó que el desarrollo del proyecto generará impacto con importancia ambiental moderada, lo cual corresponde a la Categoría II.

4. En el ANTEPROYECTO APROBADO (página No. 238), se indica que: “...su proyecto se desarrollará sobre dos fincas folio 424489 y 424490; sin embargo, en el sistema solo indica una...”, por lo que se solicita:

a. Indicar si el alcance del Estudio de Impacto Ambiental contempla el uso de una o dos fincas, de ser afirmativa el uso de dos fincas, deberá:

a.1 Ajustar el alcance del proyecto, descripción, huella del proyecto, línea base de ambas fincas.

a.2 Evaluar todos los aspectos dentro del Estudio de Impacto Ambiental que no fueron contemplados al incorporar una finca.

Que en fecha 7 de abril de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la nota S/N, fechada marzo de 2025, a través de la cual la **PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, S. A.**, presentó respuestas a las aclaraciones

solicitadas por el Ministerio de Ambiente mediante la nota DRPM-1018-2025 En fecha 13 de diciembre de 2025, al respecto se realizan los siguientes comentarios:

Comentario a la respuesta 1.

El promotor del proyecto aclaró que la finca 424490 se ubica en el Corregimiento de Parque Lefevre, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

Comentario a la respuesta 1.a.

El promotor del proyecto desarrolló el Plan de Participación Ciudadana en el corregimiento de Parque Lefevre, tomando en consideración lo establecido en el artículo 40 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

El promotor identificó los actores claves del área de influencia del proyecto.

El promotor del proyecto en fechas 13, 14 y 18 de marzo de 2025, aplicó encuestas en el área de influencia del proyecto.

Los resultados obtenidos son los siguientes:

- De 20 personas encuestadas el 40% eran de sexo masculino, mientras que el 60 % eran femeninas.
Del 100% de la muestra el 85% era población adulto mayor.
- De los encuestados el 85% indicó tener nivel de educación universitario y el 15% nivel secundario.
- El 90% de los encuestados viven en el área, mientras que el 10% si trabaja en el área.
- El 80% de los encuestados tienen conocimiento del proyecto, el 15% no sabe y el 5% dijo que no tiene conocimiento.
- El 90% de los encuestados dijo que el proyecto no afectará la tranquilidad del área en cuanto a la seguridad social, el 5% dijo que si la afectará y el 5% no sabe si la afectará.
- El 95% de los encuestados indico que el proyecto no afectara los recursos naturales, el 5% no sabe si los afectará.
- El 95% de los encuestados consideran que el proyecto no es una actividad peligrosa, el 5% no sabe.
- El 100% de los encuestados consideran que el proyecto no ocasionará daño irreparable al ambiente.
- El 100% de los encuestados opinan que el proyecto beneficiará a la comunidad.
- El 95 % de los encuestados considera que el proyecto no lo afectará personalmente.
- El 100% de los encuestados están de acuerdo al desarrollo del proyecto.

Comentario a la respuesta 1.b.

El promotor del proyecto presentó copia simple de la Certificación No. DNMC-CERT-88 de 17 de febrero de 2025, a través de la cual la Dirección Nacional de Mensura Catastral de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, certifica que la finca 424490, con código de ubicación 8712, de acuerdo al Plano Catastral No. 80810-127186 que reposa en el Departamento de Mapoteca se ubica en el corregimiento de Parque Lefevre, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

Comentario a la respuesta 2.a.

El promotor del proyecto presentó metodología de excavación, profundidad (dimensión), cantidad de material a remover y estableció sitio disposición final será en la finca 131472 que cuenta con una herramienta de gestión ambiental aprobado y aportó lo siguientes documentos:

- Copia simple de nota S/N, fechada 9 de agosto de 2024, a través de la cual la sociedad INMOBILIARIA BLUMARINE, S. A., autoriza el uso de la finca

131472, para que maneje todo el material proveniente del proyecto PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT.

- Copia de la Resolución DINEORA IA-018-2003 de 1 de abril de 2003, a través de la cual el Ministerio de Ambiente aprobó el Estudio de Impacto Ambiental Categoría II, del proyecto RAIN FOREST VILLAS, al promotor INMOBILIARIA BLUMARINE, S. A.
- Copia de la Resolución No. DEIA-IAM-045-2021 de 23 de diciembre de 2021, a través de la cual el Ministerio de Ambiente aprobó la modificación el Estudio de Impacto Ambiental Categoría II, del proyecto RAIN FOREST VILLAS, al promotor INMOBILIARIA BLUMARINE, S. A., aprobado mediante la Resolución DINEORA IA-018-2003.

Todos los cálculos realizados en cuanto al cálculo del volumen de serán responsabilidad única y exclusiva del profesional encargado de los mismos.

Comentario a la respuesta 2.b.

El promotor del proyecto esquematizó las rutas, de acceso al proyecto debido al movimiento de equipo pesado en el sitio de acceso y para el traslado del material producto de excavación del sótano.

Comentario a la respuesta 2.c.

El promotor del proyecto identificó y describió los aspectos e impactos a generarse con la actividad de excavación.

Comentario a la respuesta 2.d.

El promotor del proyecto indicó las medidas de mitigación específicas a implementar durante esta actividad, incluyendo las medidas específicas para el manejo del nivel freático.

Comentario a la respuesta 3.a.

El promotor del proyecto planteó la valoración de los impactos negativos a generarse con el desarrollo del proyecto, aclaró que la operación y ocupación del proyecto no generará impactos ambientales moderados.

Comentario a la respuesta 4.a.

El promotor del proyecto aclaró que el proyecto será desarrollado sobre una superficie de 4842.07 m² de la finca 424490.

Que en fechas 28-29 agosto y 17 de octubre año 2024, adicional el 13 de marzo de 2025 se realizó otra jornada donde 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 luego de la evaluación integral del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **ESTACIONAMIENTOS SOTERRADOS**, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana mediante Informe Técnico de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental, recomienda su aprobación debido a que el mismo identificó adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en las normativas ambientales vigentes y reglamentarias aplicables a la actividad y el Plan de Manejo, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos ambientales negativos bajos o leves sobre las características físicas, biológicas, socioeconómicas y culturales del área de influencia donde se desarrollará.

RESUELVE:

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

ARTÍCULO 2. ADVERTIR a la sociedad **PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, S.A.**, promotora del proyecto **ESTACIONAMIENTOS SOTERRADOS**, 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 **PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Construir una cerca perimetral temporal, la cual servirá de protección al realizar las actividades contempladas en la fase de construcción del proyecto.
- 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).
- Previo al inicio de la fase de etapa de construcción de los niveles subterráneos de la fase de ejecución del proyecto, el promotor deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente en análisis de la calidad de las aguas subterráneas del área de influencia del proyecto y deberá presentar también incluir estos análisis en los Informes de Cumplimiento del Plan de Manejo

Ambiental durante el periodo establecido para construcción de los niveles subterráneos de la edificación.

- 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. Contar previo la etapa constructiva, con un programa (plan) de mediación comunitaria como método alterno para solución de conflictos que surjan durante la ejecución del proyecto con las comunidades directamente afectadas.
- u. Contar y cumplir con todos los permisos establecidos en las disposiciones ambientales que sean requeridos de acuerdo al tipo de actividad a realizar.

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 **PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, S.A.**, que si decide desistir de manera definitiva del proyecto, obra o actividad, deberán comunicarlo por escrito a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, antes de la fecha en que pretende iniciar la implementación de su Plan de Recuperación Ambiental y de Abandono.

ARTÍCULO 7. ADVERTIR a la sociedad **PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, S.A.**, que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto **ESTACIONAMIENTOS SOTERRADOS**, que de conformidad con el artículo 75 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

ARTÍCULO 8. ADVERTIR a la sociedad **PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, 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 **PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, 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 **PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, S.A.**, el contenido de la presente resolución.

ARTÍCULO 11. ADVERTIR a la sociedad **PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, 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 treinta (30) días, del mes de abril, del año dos mil veinticinco (2025).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


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



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


JHOELY CUEVAS

Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto
Ambiental

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: ESTACIONAMIENTOS SOTERRADOS.
Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN.
Tercer Plano: PROMOTOR: PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, S.A.
Cuarto Plano: ÁREA: 4842.07 m².
Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I,
APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE
RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA- 036 -2025 DE 30 DE
abril DE 2025.

Isidoro Hafeitz Cheren
Nombre y apellidos
(en letra de molde)

Ros Escobedo
Firma

8-821-1

No. de Cédula de I.P.

215/25

Fecha

100

Panamá, marzo año 2025

EDGAR NATERON

Administrador Regional Panamá - Metro.

MINISTERIO DE AMBIENTE

E. S. D.

Por este medio Yo: **ISIDORO HAFEITZ CHEREM**, con cedula de identidad personal N° 8-821-1, con poder legal en representación legal de la sociedad **PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, S.A.** Folio N°526420, desde el 19 de mayo de 2006 y promotor del proyecto denominado “ESTACIONAMIENTOS SOTERRADOS”, Me notifico por escrito de la Resolución de Aprobación del Estudio de Impacto Ambiental categoría 1, del proyecto denominado “ESTACIONAMIENTOS SOTERRADOS” Ubicado en casa club del complejo; Costa del Este Country Club, Corregimiento de Juan Díaz, Distrito y Provincia de Panamá

Por lo que autorizo al Ing. Cecilio Camaño, varón, mayor de edad, panameño, portador de la cédula de identidad personal No 8-448-386, a retirar dicha resolución de viabilidad ambiental.

Agradeciendo de antemano la atención que le brinde a la misma

Atentamente

[Signature]

ISIDORO HAFEITZ CHEREM

CID. 8-821-1,

Representante Legal

PUNTA DEL ESTE DEVELOPMENT, S.A.

Yo, Lcdo. Souhail M. Halwany Cigarruista, Notario Público Duodécimo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad No. 8-722-2123.

CERTIFICO:

Que dada la cédula de la identidad de la(s) persona(s) que firmal(ron) el presente documento, su(s) firma(s) es(son) auténtica(s) (Art. 1736 C.C. Art. 835 C.J.), en virtud de identificación que se me presentó.

Panamá,

24 MAR 2025

[Signature]
Testigo

Testigo

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



REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Cecilio Antonio
Camaño Jimenez

NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 25-JUL-1955

LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ

SEXO: M

EXPEDIDA: 23-NOV-2021

TIPO DE SANGRE: O+

EXPIRA: 23-NOV-2036

8-448-386

Cecilio A. Camaño