



Panamá, 18 de marzo de 2025

Ingeniero

EDGAR NATERON

DIRECTOR

DIRECCION REGIONAL PANAMA METROPOLITANA

MINISTERIO DE AMBIENTE DE PANAMA

E. S. D.

Yo, ISAAC JOEL MORDOK TARAZI, con cédula de identidad personal N°. 8-915-1320, actuando como representante legal de la sociedad promotora ZIMA LA CRESTA, S.A. Inscrita en el Registro Público de la República de Panamá con Folio No. 155721803 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, con oficinas ubicadas en Vía España, Plaza Comercial Cresta View, Local 5, Planta Baja, Corregimiento de Bella Vista, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, / www.zimalacresta.com / Celular: +507 6398-5652 / Teléfono: (507) 6378869, correo electrónico: info@zimalacresta.com dominicasj@zimalacresta.com, presento respuesta aclaratoria a la Nota DRPM-0257-2025, emitida por su despacho para continuar con el proceso de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental.

Atentamente,

ISAAC JOEL MORDOK TARAZI,
No. 8-915-1320
Representante Legal
ZIMA LA CRESTA, S.A.

MINISTERIO DE AMBIENTE
RECIBIDO

Por:
Alvaro Robain

FECHA: 19/3/25 HORA 10:37 am

SECCIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN REGIONAL
PANAMA METROPOLITANA

54

**RESPUESTA ACLARATORIA A LA NOTA DRPM- DRPM-0257-2025, al proyecto
P.H. ZIMA LA CRESTA**

1. En el contenido 4.2.1. (pág. 34) Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y sus componentes se presentaron las coordenadas del polígono de desarrollo del proyecto, las cuales fueron enviadas para su verificación a la Dirección de Información Ambiental (DIAM) del Ministerio de Ambiente y se generó la nota GEOMATICA-EIA-CATI-004-2025 de 21 de enero de 2025.

1.a. Realizar la revisión de las coordenadas del proyecto referidas en el EsIA y determinar si se cometió un error de escritura, debido a que la verificación de coordenadas realizadas por la DIAM indica que el “La coordenada del punto 9 del polígono de las dos (2) fincas se encuentran fuera del país...”. En caso de ser así:

Respuesta:

Se realizó la revisión de las coordenadas y en efecto fue un error de escritura al momento de trascibir, ya que en los planos aportados en la sección de anexo del EsIA, están las coordenadas correctas, por lo cual se presentan los puntos de coordenadas del polígono a desarrollar.

1.a. Presentar coordenadas UTM correctas del polígono del proyecto.

Respuesta:

| ID | Este(m) | Norte(m) |
|----|------------|------------|
| 1 | 661245.279 | 992885.579 |
| 2 | 661267.658 | 992843.908 |
| 3 | 661273.292 | 992845.589 |
| 4 | 661285.798 | 992847.211 |
| 5 | 661291.568 | 992847.734 |
| 6 | 661302.671 | 992849.604 |
| 7 | 661330.577 | 992854.880 |
| 8 | 661318.269 | 992877.787 |
| 9 | 661298.635 | 992914.348 |
| 10 | 661274.795 | 992901.546 |

Coordenadas que fusionan las 2 fincas con una superficie total de 3,481.50 m² del desarrollo del proyecto

MINISTERIO DE AMBIENTE
RECIBIDO

Por: D. Robán

FECHA: 19/3/25 HORA 10:57 am

SECCIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

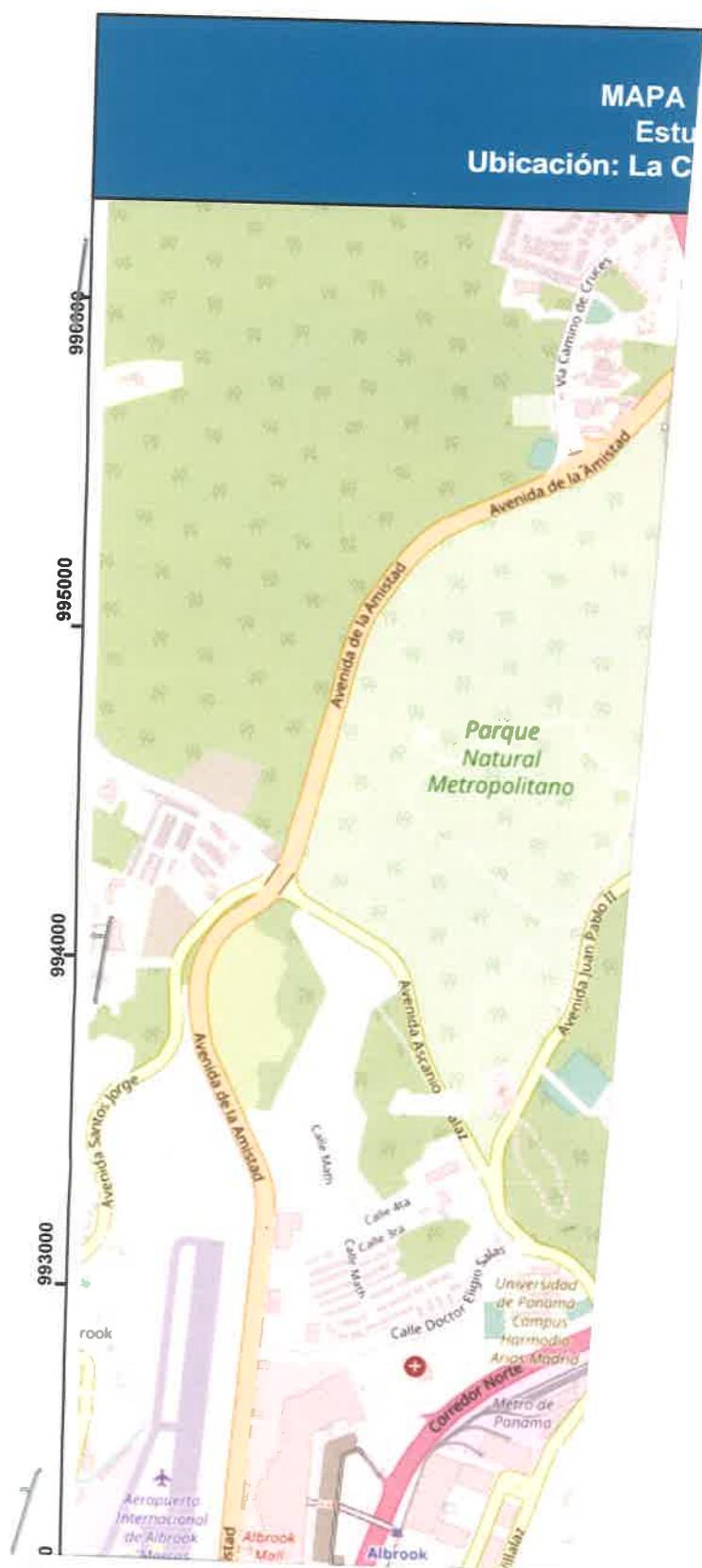
DIRECCIÓN REGIONAL

PANAMA NORTE

1

1.b. Presentar nuevo mapa de ubicación.

Respuesta:



2. En el contenido 4.3.2.2. Operación, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipo a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías acceso, sistema de tratamiento de agua residuales, transporte público, otros). (pág. 53-54).

2.a. Presentar cálculo de los requerimientos del volumen de agua potable de la población que ocupara el proyecto en la etapa de operación.

Respuesta:

A continuación, se presenta el cálculo del volumen de agua potable para la población que ocupara el proyecto en la de operación:

Sistema de Agua Potable: Se utilizará tubería de PVC SCH 80 para el proyecto. La tubería de conexión al sistema de agua potable del edificio es de 3", esta alimenta al tanque del edificio, Agua potable 10 400 GAL, SCI 30 000 GAL. El cálculo de las líneas de agua potable se basó en el método estándar del "NATIONAL STANDARD PLUMBING CODE". Para cada artefacto sanitario se le asignó un valor WSFU y luego se utilizó la tabla para determinar la demanda y obtener así los GPM, dependiendo si las válvulas eran tipo tanque o fluxómetro. Se aseguró de no sobrepasar la velocidad de 8pies/seg. para los ramales de agua potable. El sistema de bombeo del proyecto es un conjunto formado por bombas que conforman un sistema de volumen variable presión constante, el sistema consta con 1 bomba en funcionamiento y 1 bomba en standbay, cada bomba presenta las siguientes características: 175 gpm VS 105 psi, 10 Hp, 208V, 60 Hz, trifásico. Con panel de control NEMA 1. El sistema será similar al modelo 22SV04F0756T DE GOULD PUMPS. La distribución de Agua Potable será realizada por una de las bombas en función del caudal de demanda de agua potable y deberá ser capaz de entregar el 100% del caudal.

Sistema Pluvial: Dicho cálculo se basó en la intensidad de lluvia de 204.6 milímetros por hora, duración de 10 minutos y frecuencia de 5 años. El área horizontal que recibe

mayor aportación directa de lluvia es de 113 m², todas las bajantes pluviales de 4" o 6" se conectan en el NIVEL 000 y las aguas pluviales del sótano son impulsadas al NIVEL 000 para conectarse a la infraestructura pluvial existente. Sistema Sanitario: Para el cálculo de este sistema se utilizó el método de unidades de descargas U.D.D cuyas descargas para cada uno de los artefactos se dan a continuación: Inodoro de fluxómetro (6 udd), lavamanos (1 udd), ducha (3 udd), orinal (4 udd), tina de aseo (2 udd), fregador (1 udd), en total son 1296 UDD.

A continuación, se presenta cuadro del cálculo del sistema de agua potable:

| | PSI | PERDIDA | ALTURA (M) | ALTURA (PLG) | VALVR | UDD NIVEL | UDD TOTAL | UDD TOTAL | DIA METRO | DIA METRO | TIPO |
|------|----------|----------|------------|--------------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| 1500 | 30.5907 | 5.66928 | 4 | 15 / 48 | SIN REG | | | | | | |
| 1400 | 35.12612 | 4.535424 | 3.2 | 125 984 | SIN REG | 41 | | 41 | | 1-1/4 | |
| 1300 | 39.66155 | 4.535424 | 3.2 | 125 984 | SIN REG | 43 | | 84 | | 1-1/2 | |
| 1200 | 44.19697 | 4.535424 | 3.2 | 125 984 | SIN REG | 43 | | 127 | | 2.00 | |
| 1100 | 48.7324 | 4.535424 | 3.2 | 125 984 | SIN REG | 43 | | 170 | | 2.00 | |
| 1000 | 53.26782 | 4.535424 | 3.2 | 125 984 | SIN REG | 43 | | 213 | | 2.00 | |
| 900 | 57.80324 | 4.535424 | 3.2 | 125 984 | SIN REG | 61 | | 274 | | 2.00 | |
| 800 | 62.33867 | 4.535424 | 3.2 | 125 984 | SIN REG | 61 | | 335 | | 2-1/2 | |
| 700 | 66.87409 | 4.535424 | 3.2 | 125 984 | SIN REG | 61 | | 396 | | 2-1/2 | |
| 600 | 71.40952 | 4.535424 | 3.2 | 125 984 | SIN REG | 61 | | 457 | | 2-1/2 | PSI |
| 500 | 75.94494 | 4.535424 | 3.2 | 125 984 | V1 | 61 | 61 | | 1-1/2 | | 40.56148 |
| 400 | 80.48036 | 4.535424 | 3.2 | 125 984 | V1 | 61 | 122 | | 1-1/2 | | 45.1969 |
| 300 | 85.01579 | 4.535424 | 3.2 | 125 984 | V1 | 51 | 173 | | 2.00 | | 49.73232 |
| 200 | 89.55121 | 4.535424 | 3.2 | 125 984 | V1 | 43 | 216 | | 2.00 | | 54.26775 |
| 100 | 94.08664 | 4.535424 | 3.2 | 125 984 | V1 | 13 | 229 | | 2.00 | | 58.80317 |
| 0 | 100.748 | 6.661404 | 4.7 | 185 039 | V1 | 13 | 242 | | 2.00 | | 63.3388 |
| -100 | 105 | 4.25196 | 3 | 118 11 | V1 | 10 | 252 | | 2.00 | | 70 |
| | | | | 2221.405 | | | | | | | |

El sistema de bombeo está diseñado para mantener presión constante, ajustando la cantidad de agua entregada según las necesidades, **sin afectar a los residentes cercanos**. Además, se utilizarán bombas de volumen variable, lo que asegura un ajuste eficiente sin generar sobrepresiones ni picos de demanda que puedan impactar a los vecinos.

La Promotora asegura que las bombas del proyecto **no succionan agua de la calle ni de la red pública**. El sistema está diseñado para llenar el tanque de agua por gravedad, aprovechando la presión natural del suministro existente. Las bombas solo se utilizarán para distribuir el agua desde el tanque hacia los apartamentos, sin interferir con el suministro general de la comunidad ni afectar la presión de agua en la calle.

En la sección de anexo del EsIA, se adjuntó memoria técnica del sistema de plomería, es anexado en este documento en respuesta aclaratoria.

2.b Presentar cálculo del volumen de aguas servidas que será generado por la población que ocupará el proyecto en la etapa de operación.

Respuesta:

A continuación, se presenta el cálculo del volumen de agua servida para la población que ocupara el proyecto en la de operación:

Par el cálculo de este sistema se utilizó el método de unidades de descargas U.D.D. cuyas descargas para cada uno de los artefactos se dan a continuación: Inodoro de fluxometro (6 udd), lavamanos (1 udd), ducha (3 udd), orinal (4 udd), tina de aseo (2 udd) fregador (1 udd), en total son 1296 UDD.

Las aguas sanitarias son llevadas por medio de una tubería de 8" de diámetro a 1% de pendiente, hacia la infra existente en el nivel 000. y las aguas servidas del sótano son impulsadas para conectarse en el nivel 000. Se presentan planos la sección de anexos con detalles del sistema de drenaje pluvial, agua potable y sanitario del proyecto.

A continuación, se presenta cuadro del cálculo del sistema de agua servida:

| HOJA DE CALCULO DE FONTANERIA | | | ARTEFACTOS MAYORMENTE TIPO | | | | TANQUE | PRIVADO | FECHA 29/03/2023 | | |
|---|------------------------------|----------|----------------------------|--------------|------|---------|-----------|-----------|------------------|-----------------|---------|
| PROYECTO: ZIMA | | | UNIDADES DE GASTO (UD) | | | | G.P.M | | | TUBERIA (DIAM.) | |
| ITEM NO. | ARTEFACTOS O DISPOSITIVOS | CANTIDAD | AQUA SERVIDA | AGUA POTABLE | | | FRIA | CALENTADA | TOTAL | SANTARIA | POTABLE |
| | | | UNIDAD | ITOTAL | FRIA | TOTAL | CALENTADA | TOTAL | | | |
| 1 | DENTAL UNIT ESCUPIDERO | | | 1 | | 1 | 0 | 0 | | | |
| 2 | DUCHA DE BAÑO | 128 | | 3 384 | 1 | 128 | 1 | 128 | 23 | | 2" |
| 3 | DUCHA SANITARIA (BIDET) | | | 3 0 | 1.5 | 0 | 1.5 | 0 | | | 1/2" |
| 4 | FREGADOR | 54 | | 2 126 | 1 | 84 | 1 | 84 | 4.5 | | 2" |
| 5 | FUENTE DE AGUAFRIA | | | 1 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.75 | | 1/2" |
| 6 | GRIFO ROSCADO - LLAVI | 16 | | | 2.5 | 40 | 0 | 0 | 3 | | 3/4" |
| 7 | INODORO (FLUXOMETRO) | | | 6 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 27 | | 4" |
| 8 | INODORO (TANQUE) | 145 | | 6 870 | 3.2 | 319 | 0 | 0 | 3 | | 4" |
| 9 | LAYADORA (15LB) | 92 | | 2 164 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.5 | | 3" |
| 10 | LAYADORA (8LB) | | | 2 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 4 | | 3" |
| 11 | LAVAMANO | 171 | | 11 171 | 0.5 | 85.5 | 0.5 | 85.5 | 4 | | 3/4" |
| 12 | LAYAPLATOS | | | 2 0 | 0 | 0 | 1.4 | 0 | | | 3/4" |
| 13 | ORINAL DE PARED | 2 | | 4 8 | 3 | 0 | 0 | 0 | | | 2" |
| 14 | REFRIGERADORA | | | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | | | 3/4" |
| 15 | ROCIADORES | | | | 1 | 0 | 0 | 0 | | | 1/2" |
| 16 | SUMIDEROS DE PISO | | | 3 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | 2" |
| 17 | TINA DE ASEO (SERVICE BINIO) | | | 2 0 | 2.25 | 0 | 2.25 | 0 | 5 | | 1/2" |
| 18 | TINA DE BAÑO (BATHTUB) | 59 | | 2 118 | 1 | 59 | 1 | 59 | 4 | | 2" |
| 19 | TINA DE LAVAR | | | 3 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | | | 1/2" |
| 20 | AIRE ACONDICIONADO (SP) | | | 0 | | | | | | | 1 1/4" |
| TOTAL DE UNIDADES DE GASTO (UD) PARA ARTEFACTOS | | | | 1863 | | 702 | | 337 | | 1039 | |
| GPM TOTALES POR SISTEMA | | | | | | 161 168 | | | | 212 836 | |
| DIAMETRO DE TUBERIA EN PLG | | | | | | 3.06 | | 92.4 | | 3-12 | |
| VELOCIDAD EN LA TUBERIA (PIES / SEG) | | | | | | 7.32 | | 2-1/2 | | #VALUE! | |
| | | | | | | | | | | 4" | 3 00 |

En la sección de anexo del EsIA, se adjuntó memoria técnica del sistema de plomería, es anexado en este documento en respuesta aclaratoria.

3. En el contenido 4.5.2 Líquidos (pag.61); en el contenido 4.8. Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con la actividad, obra o proyecto (pag.67) y en el contenido 9.1 Descripción de las medidas específicas a implementar para evitar, reducir, corregir, compensar o controlar, cada impacto ambiental socioeconómico, aplicable a cada una de las fases de la actividad, obra o proyecto (Pag.172).

3.a. Aclarar si los desechos líquidos a ser generados durante la etapa de operación del proyecto serán descargados directamente a cuerpos y masas de aguas superficiales y subterráneas o al alcantarillado nacional, debido a que en el contenido 4.5.2 se indica que los mismos serán descargados al alcantarillado; sin embargo, en el contenido 4.8 se refiere que aplica a este proyecto la norma relacionada con las descargas de efluentes líquidos a cuerpos y masa de aguas superficiales y subterráneas.

Respuesta:

Aclararemos que el manejo de los desechos líquidos a ser generados durante la etapa de operación del proyecto será descargado directamente al alcantarillado nacional, tal cual como se indica en el contenido 4.5.2. Líquidos (pag.61). Cumpliendo con la normativa ambientalmente vigente el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2023 /Descarga de Efluentes Líquidos Directamente a Sistemas de Recolección de Aguas Residuales.

3.b. Indicar normativa ambiental vigente que será aplicada para el manejo de los desechos y residuos líquidos que serán generados durante la etapa de construcción y operación del proyecto, toda vez que en el contenido 4.5.2 Líquidos se hace referencia que en la etapa de construcción y operación del proyecto “El manejo de las aguas servidas será a través de una empresa especializada en esto, o vertiendo las aguas al mismo sanitario...”, sin embargo, en el contenido 4.8 Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con la actividad, obra o proyecto (pag.67), se refiere que la normativa aplicable al proyecto es la Resolución

No.350-2019 de 26 de julio de 200 que oficializo el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT No.39-2000 sobre descarga de efluentes líquidos, norma que actualmente se encuentra derogada, por consiguiente solicitamos.

Respuesta:

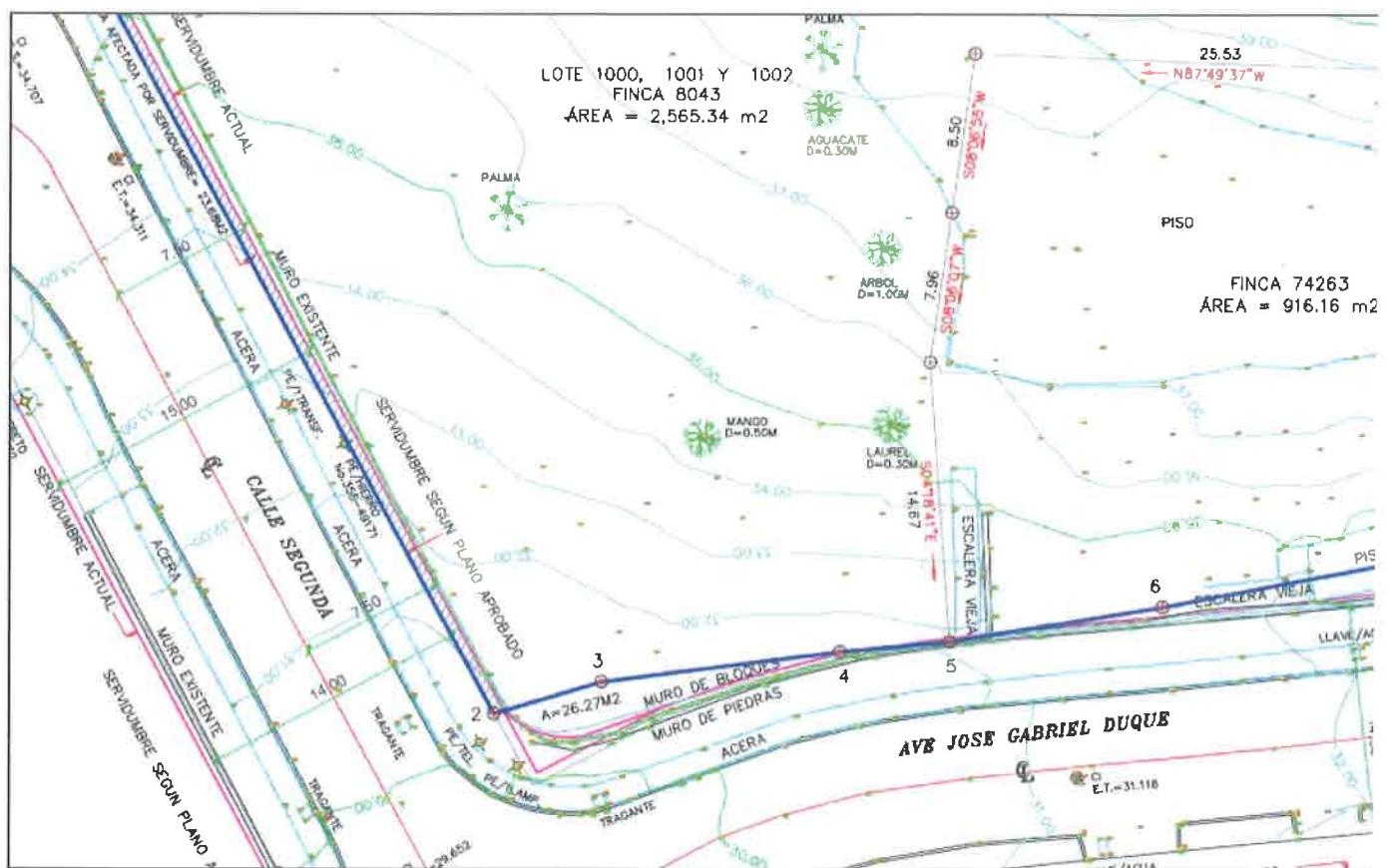
Indicamos que la normativa ambiental vigente que será aplicada para el manejo de los desechos y residuos líquidos que serán generados durante la etapa de construcción y operación del proyecto, es el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2023 /Descarga de Efluentes Líquidos Directamente a Sistemas de Recolección de Aguas Residuales.

4. En el contenido 4.6 Uso de suelo o esquema de ordenamiento territorial/anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente... (pag.64.) se menciona que “...el sitio donde se ejecutara el proyecto se ubica entre la Avenida 1 y 2 Norte, en ambos casos se respetara la servidumbre vial de 7.5 metros exigidos por la ley (ver servidumbre marcadas en plano adjunto en anexo)...” sin embargo, en el anexo Planos del proyecto (Pag.266) están marcadas servidumbres de 7.0 metros, por lo que se solicita:

4.a. Aclarar cuál es el valor correcto de la servidumbre con respecto al sitio donde se ejecutará el proyecto.

Respuesta:

El valor correcto de la servidumbre con respecto al sitio donde se ejecutará el proyecto es de **7.5 metros** exigidos por la ley (*ver servidumbre marcadas en plano adjunto en este documento*).



5. En el contenido 5.5 Descripción de la topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno.

5.a. Especificar la metodología de corte y relleno que será utilizada para obtener la topografía esperada.

Respuesta:

Se especifica la metodología de **corte y relleno** que será utilizada para obtener la topografía esperada:

- Se utilizará material selecto granular que cumplirá con las especificaciones técnicas del Ministerio de Obras Públicas.
 - Luego se compactará en capas de no más de 0.30m² al 95% de su densidad máxima estándar (ASTM d 698).

- Se utilizará equipo pesado, una rola para compactar marca caterpillar modelo CP54B.
- Se verificará las densidades de campo de cada capa de relleno por cada 500 m², no se puede pasar a la siguiente capa si la capa que se está trabajando no está probada.
- Se verificará el sitio y se evaluará las condiciones actuales del terreno para aplicar dicha propuesta.
- Para la zona de pavimento de la residencia se ha utilizado un espesor de 0,15m² por debajo de dicho nivel y para las vigas se utilizó un espesor de 20m². dichos sectores serán evaluados por el diseñador estructural y el diseño de pavimento el movimiento de tierra no incluye taludes puestos.
- El diseñador estructural considerara el estudio de suelo para su integración en el modelo del proyecto.
- Se procede con el traslado de los equipos que trabajarán en la obra.
- Se instará el campamento temporal de trabajo.
- Se procederá a marcar referencias topográficas y niveles tanto de corte como de relleno.
- Se contará con recurso humano con sus prestaciones para el desarrollo de la obra (encargado, timekeeper, ayudantes generales (2), banderilleros (2).
- Excavadora 22 toneladas marca catepillar modelo 320 D2.
- Compactador de cuatro (4) toneladas, solo para relleno.
- Camiones volquetes marca Mack, modelo RD y DM.
- Mantenimiento preventivo para cada equipo y camiones.
- Operadores con licencias adecuadas para operar los equipos a utilizar en la obra.
- 5 visitas topográficas para controles de niveles y cuentas.
- 5 viajes de matacan para controlar la estabilidad en la entrada al proyecto.

Una vez se tenga los niveles correctos marcados, procedemos al corte y desalojo de material en terreno ubicado y el excedente tendrá como disposición final en el Relleno Sanitario de Cerro Patacón.

6. En el contenido 6.2 Características de la Fauna; (Pag.103) se indica que “a pesar de ser un área urbana es posible encontrar en la zona especies de fauna menores...” sin embargo en el contenido 6.2.1. Descripción de la metodología utilizada para la caracterización de la fauna, puntos y esfuerzo de muestreo georreferenciados y bibliografía (Pág. 104), se refiere que, “...No aplica, el uso de metodología específica para la caracterización de la fauna en el área del proyecto”, por lo cual requerimos:

6.a. Especificar cuál fue la metodología empleada que permitió determinar la no identificación de fauna silvestres y la posible existencia de fauna menor por el sector.

Respuesta:

A continuación, especificamos cual fue la metodología empleada que permitió determinar la no identificación de fauna silvestres y la posible existencia de fauna menor por el sector:

La metodología empleada, para registrar las especies de Fauna terrestre, presentes en las áreas de estudio, fue mediante métodos de búsqueda generalizada.

Metodología: Anfibios y Reptiles:

Para la búsqueda de la herpetofauna (anfibios y reptiles): Se utilizó el método de Búsqueda generalizada. Este método consistió en recorridos a pie revisando la hojarasca, debajo de los arbustos, árboles con el fin de registrar especies de anfibios y reptiles. Para la identificación de los anfibios y reptiles se utilizaron claves dicotómicas y guías de campo como: Ibáñez et al, (1999), Savage, (2002); Köhler, (2008) y Leenders (2016, 2019).

Las Aves:

Para el muestreo de las aves se utilizó el método de (Conteo por punto) por medio de recorridos a pie en el área de estudio. Las observaciones se hicieron con el uso de

binoculares. Las especies fueron identificadas con la ayuda de la Guía de Campo de las Aves de Panamá de (Ridgely & Gwynne, 1993) The Birds of Panama a Field Guide (Angehr, 2010), (<http://www.ebird.org>).

Mamíferos:

Para la búsqueda de mamíferos medianos a grandes se realizaron recorridos a pie diurnos dentro de las áreas de estudio, invirtiendo un mayor esfuerzo entre los arbustos y matorrales presentes en el área y lugares de posible refugio de animales. Para la identificación de las especies observadas se utilizó la guía de campo A Field Guide to the Mammals of Central America and Southeast Mexico (Reid, 2009). Las coordenadas que se utilizaron como referencia a los puntos georreferenciados para los muestreos de la fauna fueron las del polígono del proyecto, todo se realizó dentro del terreno.



Evidencia del recorrido.

Fuente: Consultor

7. En el contenido 7.2 Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de participación ciudadana (Pág. 132-139).

7.a. Aclarar el tamaño de la población o universo para el cálculo del tamaño de la muestra buscado, debido que en este contenido se refiere que “Para los efectos de la aplicación de la encuesta y cálculo de tamaño de la muestra, se utilizó como marco muestral la población de 18 y más años, que según el INEC es de 2,521..., sin embargo, en los cálculos realizadas se emplea “N = Tamaño de la población o universo (2,886) personas que corresponde a la población de 18 y más años del sector de La Cresta”, siendo este valor el corresponde a la población total del sector.

Respuesta:

Aclaramos que le tamaño de la población o universo para el cálculo del tamaño de la muestra buscado es de la población de 18 años y más con un valor de 2,521.

El tamaño de la muestra por medio de la siguiente ecuación:

Donde:

n = Tamaño de muestra buscado

N= Tamaño de la población o universo (2,521) personas que corresponde a la población de 18 y más años.

Z= Parámetro estadístico que depende del Nivel de Confianza (El nivel de confianza para el presente cálculo es del 80%, a ese nivel de certeza se tiene un valor Z de (.80%)

e= Error de estimación máximo aceptado (.21).

p= probabilidad que ocurra el evento (.50%).

q= Probabilidad que no ocurra el evento (.50%).

Al reemplazar la fórmula por cada una de las variables que fueron expuestas anteriormente, se tiene que el tamaño de la muestra es de 10 personas a encuestar.

Análisis de la muestra

$$n = (2,521) * (0.5) 2 * (1.28) 2 / (2,521-1) * (0.21) 2 + (0.5) 2 * (1.28) 2$$

n= 10 Encuestas

7.b. Aclarar los resultados los resultados de la posición de la población encuestada con relación al desarrollo del proyecto, considerando que en la gráfica 11 Opinión solamente indica el valor porcentual de las personas que opinan estar en desacuerdo con el proyecto y en la descripción del grafico refiere que un 89 % de los encuestados está de acuerdo con el proyecto y un 20% considero que no está de acuerdo, al realizar la suma de estos valores se obtiene un porcentaje superior al 100% es decir 109%.

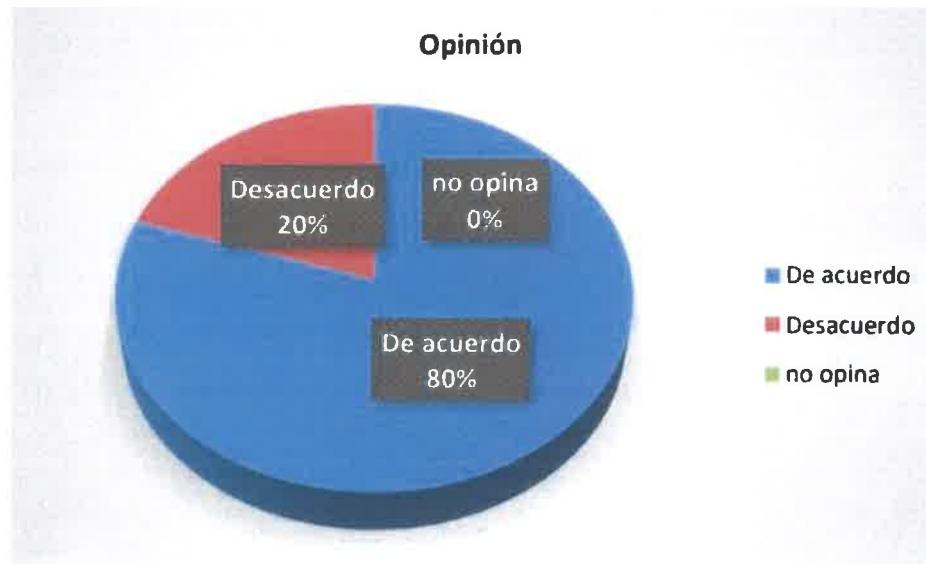
Respuesta:

Se aclaran que los valores correspondientes con relación a la opinión de los encuestados con respecto al proyecto para la Grafica 11, estos manifestaron que el 80% está de acuerdo con el Proyecto PH Zima, La Cresta, solo un 20% considero que no está de acuerdo y 0% no opina.

7.c. Indicar en el grafico 11 los valores porcentuales obtenido para la población cuya opinión del proyecto fue estoy de acuerdo y no opina.

Respuesta:

Se realiza la corrección y se indica, los valores porcentuales (%) obtenido para la población cuya opinión del proyecto fue estoy de acuerdo y no opina.



7.d. Presentar aportes hechos por los actores claves dentro de la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental.

Respuesta:

En el informe aportado como Descripción del Ambiente Socioeconómico, en la sección de anexo del EsIA, se levantó un Acta de Reunión con grupo de interés como los Residentes, Vecinos, Administradores de PH y Junta Comunal de Bella Vista (actores claves), realizada el día lunes 16 de diciembre 2024. En horas de 6::00 p.m. en el lugar: Quality Learderchip University, donde hubo trece (13) Participantes residentes del sitio, del proyecto (Los mismos no quisieron firmar la lista de Asistencia) y un representante de la Junta Comunal de Bella Vista, realizaron aportes, los cuales se citan a continuación y forma parte del Estudio de Impacto Ambiental, documento presentado por promotor:

1. ¿Niveles de los pisos?
2. ¿Cómo van a hacer para nivelar el terreno?
3. ¿Resolución de zonificación del proyecto?
4. La mayoría refieren que no están en contra del proyecto, sino en cuenta a la zonificación de este y la densidad (cantidad de apartamentos y personas), que a sus criterios solo deben ser 20 apartamentos No. 59.
5. Solicitan una certificación de uso de suelo para explicar las unidades y cantidades de apartamentos por hectáreas
6. Afirman que el terreno, tiene una zonificación específica (Bella Vista).
7. Aseguran que en estudio que se realizó anteriormente no se les consulto ni divulgo el proyecto de la mejor manera.
8. La redistribución de los apartamentos por piso, eliminando un apartamento y manteniendo el nivel del edificio, según los residentes es su sugerencia.

7.e. Presentar respuestas a las inquietudes realizadas por la comunidad encuestada.

Respuesta:

La comunidad del área de influencia directa, no solo fue encuestada, también se entregó volantes, se realizó entrevistas con personal de La Junta Comunal y también se realizó una reunión informativa. Las inquietudes de los encuestados, se encierran en las mismas interrogantes realizadas por los residentes participantes en la reunión informativa a la comunidad. Por consiguiente, presentamos las repuestas dadas, en la reunión del 16 de diciembre de 2024, donde se respondió los aportes de los hechos aportados por los actores claves, que participaron en la convocatoria de ese día, además estos aportes fueron descritos en el punto anterior (7.d.)

- ¿Niveles de los pisos? Se informó que, Los pisos se mantiene 14 pisos y 59 apartamentos y la descripción de estos.
- ¿Cómo van a hacer para nivelar el terreno? Se respondió que la labor de nivelar el terreno es imprescindible en cualquier proyecto de construcción, dado que con esto se asegura que la construcción se encuentra una base sólida y sin imperfecciones. Debido a que el terreno presenta una topografía quebrada, se requerirá de labores de adecuación del terreno, en donde utilizará compresores, andamios, camiones de volquetes y otros.
- ¿Resolución de zonificación del proyecto? Se respondió que el Proyecto cuenta con una Resolución de Anteproyecto Aprobado y una Certificación de la misma.
- La mayoría refieren que no están en contra del proyecto, sino en cuenta a la zonificación de este y la densidad (cantidad de apartamentos y personas), que a sus criterios solo deben ser 20 apartamentos No. 59.
- Solicitan una certificación de uso de suelo para explicar las unidades y cantidades de apartamentos por hectáreas, Afirman que el terreno, tiene una zonificación específica (Bella Vista).
- Aseguran que en estudio que se realizó anteriormente no se les consulto ni divulgo el proyecto de la mejor manera.

- La empresa mostro la Certificación de la Resolución del Anteproyecto Aprobado por parte de la Dirección de Obra y Construcción del Municipio de Panamá, sobre la aprobación del edificio de apartamento de planta y 14 altos con la descripción de estos. La redistribución de los apartamentos por piso, eliminando un apartamento y manteniendo el nivel del edificio, según los residentes es su sugerencia.

Limitaciones / Obstáculos:

Estas y otras inquietudes fueron expuestas por parte de los asistentes, quienes no permitían toma de fotos cercas ni firmar lista de asistencia.

Observaciones y sugerencias propuestas durante la reunión:

- La reunión con grupo de interés fue acogida como divulgación del proyecto.
- Se presentó una certificación de aceptación del proyecto por parte del Municipio de Panamá. Se les proporcionó una copia a la Junta de Desarrollo Local.
- La mayoría de los participantes consideran que no están en contra del proyecto, sino de la zonificación de este.

Durante la aplicación de las encuestas, los encuestados expresaron las siguientes inquietudes, presentamos respuestas:

¿Cuáles son los principales problemas ambientales que afectan su comunidad?

Manifestaron los encuestados que no hay problemas ambientales en la zona.

Respuesta: Aunque manifestaron que no hay problemas ambientales en la zona, se cumplirá con todas las normativas ambientales vigente con respecto a la zona donde se localiza el área de interés.

¿Cuáles son los principales problemas sociales que afectan su comunidad?

Según los encuestados la quema, el ruido y la entrada de personas de calle.

Respuestas: Durante la construcción del proyecto no se realizará quema, se cumplirá con el pago de la indemnización ecológica para la limpieza de la capa vegetal, con respecto al ruido y la entrada y salidas de personas, se trabajará en las horas diurnas Trabajar con horario diurno

de 7:00 am a 3:30 pm, establecido en el con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2008 que regula la Seguridad, Salud e higiene en la Industria de la Construcción, para áreas residenciales. Se contará con letreros informativos se seguridad y prevenciones, señalizaciones viales como advertencia a los transeúntes.

¿Qué aportes positivos considera usted generará el Proyecto durante las etapas de construcción y operación?

En su mayoría generación de empleo, movimiento comercial en la zona.

Respuestas: El desarrollo del proyecto, aportara en la generación de empleo en la zona y a los comercios cercanos.

¿Qué aportes negativos considera usted generará el Proyecto durante las etapas de construcción y operación?

La mayoría manifestó que no habría problemas, solo dos refieren a vecinos ruidosos.

Respuestas: se trabajará en las horas diurnas Trabajar con horario diurno de 7:00 am a 3:30 pm, establecido en el con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2008 que regula la Seguridad, Salud e higiene en la Industria de la Construcción, para áreas residenciales. Se contará con letreros informativos se seguridad y prevenciones, señalizaciones viales como advertencia a los transeúntes.

8. En el contenido 8.1. Análisis de la línea base actual (físico, químico 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. 144), no se especifica superficie de especie gramíneas a intervenir por lo cual se solicita:

8.a. Especificar superficie de especies gramíneas que será intervenida para el desarrollo del proyecto.

Respuestas:

Características de la Flora: A continuación, se detallan las características actuales de la vegetación en el área del proyecto, lo cual servirá como línea base para evaluar los posibles

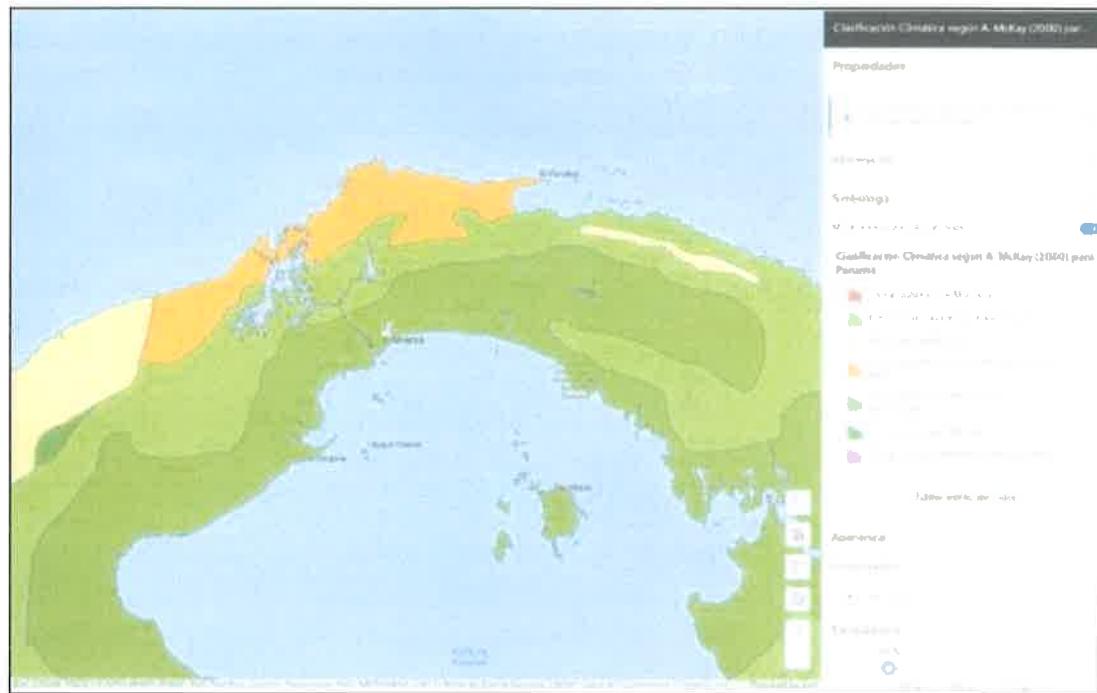
cambios en la vegetación como consecuencia del desarrollo del proyecto. El área del proyecto se ubica en La Cresta, corregimiento de Bella Vista, un sector del conjunto urbano de la ciudad de Panamá donde coexisten edificios modernos y viviendas unifamiliares de estilo colonial. En el sitio, se observan restos de construcciones anteriores y una vegetación escasa, compuesta por pocos árboles frondosos y vegetación herbácea. Esta caracterización urbana se confirma al revisar el mapa de Cobertura y Uso de la Tierra (MIAMBIENTE, 2021), que clasifica el área del proyecto como 'área poblada', categoría que engloba zonas urbanas, semiurbanas, rurales, industriales, mineras, salinas, camaroneras y suelos desnudos.



Vista satelital del área del Proyecto

Fuente: Google Earth, 2025. Adaptado por el consultor.

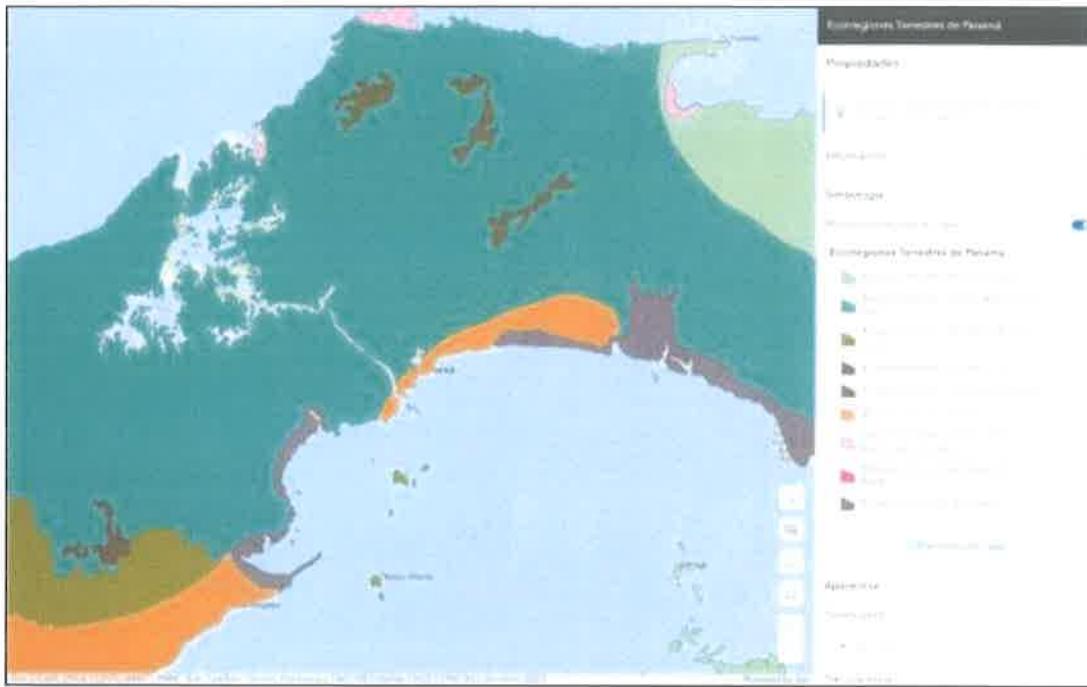
El área de estudio se encuentra bajo la influencia del Clima Tropical con estación seca prolongada según McKay (2000), el cual se caracteriza por presentar promedios anuales cálidos, que oscilan entre los 27°C y 28°C; cantidades de lluvia moderadas a bajas, con una precipitación anual inferior a 2,500 mm; períodos secos prolongados, que puede durar varios meses; y la vegetación está adaptada a condiciones de sequía, como bosques secos tropicales y matorrales xerófitos.



Ubicación del Proyecto, Mapa Tipos de Clima, según McKay (2000)

Fuente: ArcGisOnline, adaptado por el consultor, 2025.

En cuanto a las Ecorregiones terrestres de Panamá, el área del proyecto recae sobre la ecorregión denominada Bosques Secos de Panamá, los cuales se encuentran en estado de conservación crítico. De importancia local con moderada prioridad de conservación. Presenta amenazas como la deforestación, expansión agrícola y ganadera, establecimiento de granjas, camaroneras y salinas, quemas, contaminación por herbicidas, extracción de leña y cacería. Hábitats presentes: bosques deciduos y sabanas arboladas (ANAM, 2011),



Ubicación del Proyecto, Mapa Ecorregiones Terrestres de Panamá

Fuente: ArcGisOnline, adaptado por el consultor, 2025.

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

La formación vegetal evaluada presenta una estructura vertical definida por dos estratos principales: un estrato arbóreo, representado por árboles dispersos como *Lagerstroemia speciosa* (L.) Pers. (Crespón), *Guazuma ulmifolia* Lam. (Guácimo), *Albizia adinocephala* (Donn. Sm.) Britton & Rose (Frijolillo); y un estrato herbáceo predominante en el terreno (ver imágenes X a X).

Se destaca la presencia de especies cultivadas como *Musa paradisiaca* (plátano) y *Carica papaya* (L.), *Mangifera indica* L. (Mango) y *Persea americana* Mill. (Aguacate), evidenciando la influencia humana en la formación vegetal. No se registraron especies amenazadas, endémicas ni en peligro de extinción.

A partir de los datos obtenidos, se elaboraron listas de especies de flora general, que incluyen nombre científico (especie), nombre común, hábito y estado de conservación. Se identificaron ocho (9) especies, distribuidas en 9 familias y géneros.

Tabla de Especies en el área del proyecto

| # | Familia | Especie | Nombre común | Hábito | Condición |
|---|---------------|--|--------------|---------|-----------|
| 1 | Anacardiaceae | <i>Mangifera indica</i> L. | Mango | Árbol | icn |
| 2 | Arecaceae | <i>Roystonea regia</i> (Kunth) O.F. Cook | Palma real | Palma | ic |
| 3 | Asteraceae | Asteraceae | | Arbusto | |
| 4 | Caricaceae | <i>Carica papaya</i> (L.) | Papaya | Árbol | c |
| 5 | Fabaceae | <i>Albizia adinocephala</i> (Donn. Sm.) Britton & Rose | Frijolillo | Árbol | |
| 6 | Lauraceae | <i>Persea americana</i> Mill. | Aguacate | Árbol | c |
| 7 | Lythraceae | <i>Lagerstroemia speciosa</i> (L.) Pers. | Crespón | Árbol | ic |
| 8 | Malvaceae | <i>Guazuma ulmifolia</i> Lam. | Guácimo | Árbol | |
| 9 | Urticaceae | <i>Cecropia peltata</i> L. | Guarumo | Árbol | |

Referencia: icn = introducida, cultivada, naturalizada. Fuente: Datos de campo, 2025.

A continuación, se presentan imágenes de la vegetación en el área del proyecto.





Imágenes de vistas de la vegetación en el área del proyecto.

Inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por el Ministerio de Ambiente e incluir información de las especies exóticas, amenazadas y en peligro de extinción) que se ubiquen en el sitio.

En la Resolución JD-05-98 del 22 enero 1998, se define inventario forestal como: “Evaluación técnica que se aplica a los bosques naturales o plantados para determinar sus características y su capacidad para aprovechamiento y manejo forestal sostenible. Dicha evaluación se realiza en una unidad territorial definida, mediante la aplicación de criterios estadísticos. Cuando la intensidad del levantamiento forestal supera el 20 %, se denomina inventario de explotación”. Por otra parte, la Resolución No. 05-98 de 22 de enero de 1998 (ANAM 1998) indica que una especie forestal se define como: “Vegetal leñoso, compuesto por raíces, tallos, ramas y hojas, cuyo objetivo principal es ser utilizado para producir madera apta para aserrar, tableros, chapas, carbón, leña, palillos para fósforos, celulosa, aceites esenciales, resinas, taninos y otros”. El área del proyecto se encuentra en una zona urbanizada, por lo cual probablemente vegetación ha sido intervenida producto de actividades antrópicas.

Con el objetivo de evaluar la composición y estructura de la vegetación arbórea en el área del proyecto, el día 19 de febrero de 2025 se realizó una vista al sitio de estudio y se realizó un inventario forestal pie a pie, midiendo variables dendrométricas. Se tomó de referencia las coordenadas del proyecto.

La información recopilada en campo detalla datos cualitativos y cuantitativos. Dentro de los cualitativos están datos taxonómicos (familia, especies), nombre común y entre los cuantitativos el diámetro a la altura del pecho (DAP, a 1.30 del suelo) mayor a 10 cm, altura total y altura comercial, en metros. Para la medición de la altura de cada individuo se utilizó la estimación ocular, la cual consiste en conocer una medida al pie del árbol.

Para el cálculo del volumen, se utilizó la siguiente fórmula:

$$Vc = \pi/4 d^2 \times h \times F$$

Donde:

Vc= volumen de madera individual en metros cúbicos

d= diámetro a la altura del pecho (1.30 m)

hc= altura del árbol en metros

F= factor de forma

Adicional se identificamos las clases de forma de acuerdo con lo establecido en la Resolución N°AG-0168-2007, donde:

A= para tronco recto a ligeramente recto, uniforme y semi-cilíndrico, factor mórfico de 0.70; (corresponde a la clase de forma a).

B= para tronco medianamente torcido o forma medianamente cónica, factor mórfico 0,60; (corresponde a la clase de forma b).

C= para tronco cónico, torcido o con fases muy onduladas o irregulares, factor mórfico de 0,40 (corresponde a la clase de forma c).

También se obtuvieron datos para el área basal individual y total de los árboles inventariados. El área basal es un indicador clave en estudios forestales, ya que representa la cantidad de espacio que ocupa el tronco de un árbol en el suelo.

Dentro del inventario forestal se midieron un total de 12 individuos, con un volumen de 5.05 m³ y un área basal de 4.06 m²; los árboles oscilan entre los 4 a 10 m de altura aproximadamente. Para el inventario arbóreo no se registraron especies exóticas, amenazadas, endémicas ni en peligro de extinción.

A continuación, se presenta el listado de individuos inventariados.

Tabla del Inventario forestal

| No. | Familia | Especie | Nombre común | DAP (cm) | Altura T. (m) | Altura Com. (m) | Factor Mórfico | Volumen (m ³) | Área basal (m ²) |
|-----|---------------|--|--------------|-------------|------------------|-----------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------------|
| 1 | Urticaceae | <i>Cecropia peltata</i> L. | Guarumo | 30 | 10 | 6 | 0.6 | 0.25 | 0.07 |
| 2 | Urticaceae | <i>Cecropia peltata</i> L. | Guarumo | 25 | 10 | 6 | 0.6 | 0.18 | 0.05 |
| 3 | Urticaceae | <i>Cecropia peltata</i> L. | Guarumo | 21 | 10 | 6 | 0.6 | 0.12 | 0.03 |
| 4 | Urticaceae | <i>Cecropia peltata</i> L. | Guarumo | 23 | 10 | 6 | 0.6 | 0.15 | 0.04 |
| 5 | Lythraceae | <i>Lagerstroemia speciosa</i> (L.) Pers. | Crespón | 113 | 8 | 1.5 | 0.6 | 0.90 | 1.00 |
| 6 | Anacardiaceae | <i>Mangifera indica</i> L. | Mango | 80 | 8 | 2 | 0.6 | 0.60 | 0.50 |
| 7 | Fabaceae | <i>Albizia adinocephala</i> (Donn. Sm.) Britton & Rose | Frijolillo | 37 | 10 | 6 | 0.6 | 0.39 | 0.11 |
| 8 | Fabaceae | <i>Albizia adinocephala</i> (Donn. Sm.) Britton & Rose | Frijolillo | 54 | 10 | 2 | 0.6 | 0.27 | 0.23 |
| 9 | Malvaceae | <i>Guazuma ulmifolia</i> Lam. | Guácimo | 62 | 8 | 4 | 0.6 | 0.72 | 0.30 |
| 10 | Anacardiaceae | <i>Mangifera indica</i> L. | Mango | 108 | 10 | 1 | 0.6 | 0.55 | 0.92 |
| 11 | Lauraceae | <i>Persea americana</i> Mill. | Aguacate | 26 | 4 | 0 | 0.6 | 0.00 | 0.05 |
| 12 | Anacardiaceae | <i>Mangifera indica</i> L. | Mango | 98 | 10 | 2 | 0.6 | 0.91 | 0.75 |
| | | | | | | Total | 5.05 | 4.06 | |

Fuente: Datos de campo, 2025.

Por lo antes descrito, la superficie de especies gramíneas y de árboles, que será intervenida para el desarrollo del proyecto es la siguiente:

Considerando que el área en estudio corresponde a 3481.5 m² y que la sumatoria de áreas basales fue de 4.06 m², se estimó el área de ocupación de los árboles, en términos de área basal:

- Cobertura de árboles: 4.06 m² (12% del lote)
- Cobertura de especies herbáceas: 3477.44 m² (99.88% del lote)

9. En el contenido 8.4. Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cualitativas y cuantitativas) ... (pag.159-163).

9.a. Indicar el nombre de la metodología utilizada para realizar la valorización de los impactos ambientales a generarse con el desarrollo del proyecto.

Respuesta:

El nombre de la metodología empleada para la valorización de los impactos ambientales a generarse con el desarrollo del proyecto es la de Vicente Conesa Fernández-Vitora del año 1995.

9.b. Homologar los rangos establecidos en la metodología utilizada para en la valorización de la determinación de la importancia ambiental de los impactos a generarse y los impactos aplicables a las categorías de los Estudios de Impacto Ambiental establecidas en el artículo 23 de Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

Respuestas:

A continuación, se homologan los rangos establecidos en la metodología utilizada para en la valorización de la determinación de la importancia ambiental de los impactos a generarse y los impactos aplicables a las categorías de los Estudios de Impacto Ambiental establecidas en el artículo 23 de Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

Para llegar a la obtención de unos resultados cualitativos, una vez identificadas las acciones y factores del medio que serán impactados por aquellas, en la matriz se cruzan las dos informaciones con el fin de prever las incidencias ambientales derivadas del proyecto para así valorar su importancia.

A continuación, describiremos los aspectos que conforman la matriz de importancia:

Carácter (+/-): El signo del impacto hace alusión al carácter beneficioso (+) o perjudicial (-) de las distintas acciones que van a actuar sobre los factores considerados.

Grado de perturbación (GP): Este término se refiere al grado de incidencia de la acción sobre el factor, en el ámbito específico en que actúa.

El rango de valoración estará comprendido entre 1-12, en el que el 12 expresará una destrucción total del factor en el área en la que se produce el efecto y el 1 una afectación mínima. Los valores comprendidos entre esos dos términos reflejarán situaciones intermedias.

Riesgo de Ocurrencia (RO): Se refiere a la regularidad de manifestación del efecto, bien sea de manera cíclica o recurrente, de forma impredecible en el tiempo o constante en el tiempo. A los efectos continuos se les asigna un valor (4), a los periódicos (2), a los de aparición irregular y a los discontinuos (1).

Extensión (EX): Se refiere al área de influencia teórica del impacto en relación con el entorno del proyecto (% de área, respecto al entorno, en que se manifiesta el efecto). Si la acción produce un efecto muy localizado, se considerará que el impacto tiene un carácter puntual (1). Si, por el contrario, el efecto no admite una ubicación precisa dentro del entorno del proyecto, teniendo una influencia generalizada en todo él, el impacto será total (8), considerando las situaciones intermedias, según su gradación, como impacto parcial (2) y extenso (4).

Duración (D): Se refiere al tiempo que, supuestamente, permanecería el efecto desde su aparición y, a partir del cual el factor afectado retornaría a las condiciones iniciales previas a la acción por medios naturales, o mediante la introducción de medidas correctoras. Si dura menos de un año, consideramos que la acción produce un efecto fugaz, asignándole un valor (1). Si dura entre 1 y 10 años, temporal (2), y si el efecto tiene una duración superior a los 10 años, consideramos el efecto como permanente asignándole un valor número (4). Reversibilidad (RV): Se refiere a la posibilidad de reconstrucción del afectado por el proyecto, es decir la posibilidad de retornar a las condiciones iniciales previas a la acción, por medios naturales una vez aquella deja de actuar sobre el medio. Si es a corto plazo, se le asigna un valor (1), si es a medio plazo (2) y si el efecto es irreversible, le asignamos el valor (4).

Importancia del Impacto (I): La importancia del impacto viene representada por un número que se deduce mediante el modelo reflejado en función del valor asignado a los símbolos considerados.

$$I = +/- (GP+EX+D+RV+RO).$$

La importancia del impacto toma valores entre 5 y 36. El grado de intensidad es muy alta cuando el valor asignado de la afectación está entre 29 y 36; La intensidad es alta cuando

está entre los valores 23 y 28; La intensidad es media cuando los valores están entre 17 y 22; es baja cuando está entre 11 y 16; y muy baja cuando está entre 5 y 10.

| CARÁCTER (C) | VALOR | GRADO DE PERTURBACIÓN (GP) | VALOR |
|---------------------------|-------|----------------------------|-------|
| Positivo | + | Baja | 1 |
| Negativo | - | Media | 2 |
| | | Alta | 4 |
| | | Muy alta | 8 |
| | | Total | 12 |
| EXTENSIÓN (EX) | VALOR | DURACIÓN (D) | VALOR |
| Puntual | 1 | Fugaz | 1 |
| Parcial | 2 | Temporal | 2 |
| Extensa | 4 | Permanente | 4 |
| Total | 8 | | |
| Crítica | 12 | | |
| RIESGO DE OCURRENCIA (RO) | VALOR | REVERSEVILIDAD (R) | VALOR |
| Irregular, aperiódico | 0 | Corto plazo | 1 |
| Discontinuo | 1 | Mediano plazo | 2 |
| Periódico | 2 | Irreversible | 4 |
| Continuo | 4 | | |
| IMPORTANCIA (I) | | | |
| I = +/- (GP+EX+D+RV+RO). | | | |

Elementos y su interpretación

| | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| Elementos | Interpretación |
| Carácter (C). | Tipo de impacto generado |
| Grado de perturbación (GP). | Alteración que ocasiona al ambiente |

| | |
|----------------------------|--|
| Extensión del área (EX). | Área geográfica |
| Duración (D). | Tiempo de exposición o permanencia |
| Riesgo de ocurrencia (RO). | Probabilidad de que los impactos estén presentes |
| Reversibilidad (RV). | Capacidad del medio para recuperarse |
| Importancia ambiental (I). | Valorización cualitativa |

La intensidad del impacto se analiza según su importancia (suma de los valores de cada elemento), estos elementos tienen como mínimo valor 5 y máximo 36, y son agrupados en rangos de valores. Esta agrupación permite determinar la intensidad del impacto en muy alto, alto, medio, bajo y muy bajo. (Ver siguiente tabla).

Intensidad de impactos según rango de valores se homologan o adaptada según los requerimientos del Decreto 1 del 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto 2 del 27 de marzo de 2024.

| Rango de valores | Intensidad del impacto |
|------------------|------------------------|
| 29-36 | Alta o severos |
| 23-28 | |
| 17-22 | Medio o moderado |
| 11-16 | Bajos o leves |
| 5-10 | |

En base a la metodología presentada y adaptada a los requerimientos del Decreto 1 del 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto 2 del 27 de marzo de 2024, se valorizaron los impactos ambientales y socioeconómicos del presente proyecto

| IMPACTOS AMBIENTALES | CARÁCTER | GRADO DE PERTURBACIÓN | RIESGO DE OCURRENCIA | | | REVERSIBILIDAD | GRADO DE IMPORTANCIA | INTENSIDAD DEL IMPACTO. |
|--|-----------------|------------------------------|-----------------------------|----------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| | | | EXTENSIÓN | DURACIÓN | RIESGO DE OCURRENCIA | | | |
| Aumento en la susceptibilidad a la erosión del suelo. | - | 4 | 2 | 2 | 2 | 2 | -12 | Bajo |
| Contaminación por deposición de desechos sólidos. | - | 2 | 1 | 2 | 4 | 2 | -11 | Bajo |
| Contaminación por deposición de desechos líquidos | - | 2 | 1 | 2 | 4 | 2 | -11 | Bajo |
| Pérdida de absorción de agua por pavimentación | - | 1 | 2 | 2 | 2 | 4 | -11 | Bajo |
| Generación de polvo. | - | 4 | 4 | 2 | 2 | 2 | -14 | Bajo |
| Emisiones de gases procedentes de vehículos y maquinaria. | - | 4 | 2 | 2 | 2 | 1 | -11 | Bajo |
| Generación de ruidos por ingreso de vehículos y trabajos efectuados. | - | 4 | 4 | 2 | 2 | 2 | -14 | Bajo |
| Canalización de las aguas pluviales del terreno | - | 1 | 2 | 2 | 2 | 4 | -11 | Bajo |
| Eliminación de cobertura arbórea | - | 4 | 2 | 2 | 1 | 2 | -11 | Bajo |
| Afección por afluencia de personas al área. | - | 1 | 2 | 2 | 4 | 2 | -11 | Bajo |
| Incremento de la presión de los servicios públicos | - | 2 | 2 | 2 | 4 | 2 | -12 | Bajo |
| Incremento en el tránsito vehicular y peatonal. | - | 4 | 4 | 2 | 2 | 2 | -14 | Bajo |
| Generación de empleos directos e indirectos. | + | 8 | 4 | 4 | 4 | 4 | +24 | Alta |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|-----|------|
| Aumento de desarrollo comercial y residencial del área. | + | 4 | 4 | 4 | 4 | 2 | +18 | Bajo |
| Aumento del valor catastral del terreno. | + | 4 | 2 | 4 | 4 | 4 | +18 | Bajo |

ANEXO

MEMORIA TECNICA DE PLOMERIA

PLANO TOPOGRAFICO

| | | |
|--|-------------|-------------------|
| MEMORIA TECNICA DE PLOMERIA DEL PROYECTO ZIMA | | MT-2024-08 |
| Realizado por: Ing. Hermes Tello | REVISION: 1 | PAG. 1 DE 10 |

PROYECTO ZIMA

MEMORIA TÉCNICA DEL SISTEMA DE PLOMERÍA

| NOMBRE DE DOCUMENTO | REALIZADO POR: |
|--|-------------------|
| Memoria Técnica de Plomería Proyecto ZIMA | Ing. Hermes Tello |

ESTATUS DE REVISION

| REV. | FECHA | PAGS. | DESCRIPCION | PREPARADO POR: | RECIBIDO POR: |
|------|------------|-------|--------------------------------|----------------|---------------|
| 1 | 2024-08-24 | 9 | MEMORIAS TECNICAS PARA ENTREGA | Hermes Tello | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

DOCUMENTOS ASOCIADOS

Planos de Sistema de plomería – Cálculos de agua potable



09

| | | |
|--|-------------|-------------------|
| MEMORIA TECNICA DE PLOMERIA DEL PROYECTO ZIMA | | MT-2024-08 |
| Realizado por: Ing. Hermes Tello | REVISION: 1 | PAG. 2 DE 10 |

INDICE DE CONTENIDO

| | |
|---|---|
| ALCANCE DEL PROYECTO: | 2 |
| DEFINICIONES | 3 |
| CALIDAD DE LOS MATERIALES Y EQUIPOS | 3 |
| CUALIDAD Y OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA | 3 |
| OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO | 5 |
| NORMAS APLICABLES | 6 |
| DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO | 6 |
| SISTEMA DE AGUA POTABLE: | 7 |
| SISTEMA PLUVIAL: | 7 |
| SISTEMA SANITARIO: | 7 |
| SISTEMA GAS | 8 |
| PRUEBAS DE ACEPTACIÓN: | 8 |



90

| | | |
|--|-------------|-------------------|
| MEMORIA TECNICA DE PLOMERIA DEL PROYECTO ZIMA | | MT-2024-08 |
| Realizado por: Ing. Hermes Tello | REVISION: 1 | PAG. 3 DE 10 |

Alcance del Proyecto:

El trabajo indicado en estas especificaciones incluye el suministro de equipos y materiales, fiscalización de mano de obra y servicios necesarios para la ejecución y puesta en marcha del Sistema de Plomería del Proyecto ZIMA, ubicado en LA CRESTA

Definiciones

Ingeniero Inspector: es el ingeniero responsable asignado por el propietario para verificar que la ejecución del proyecto cumple con los trabajos especificados en los planos, en las memorias y documentos adjuntos al diseño del sistema de plomería.

Contratista: Es la compañía que se encargara de suplir los materiales, equipos y de la instalación de los equipos bajo una orden de compra o contrato.

Calidad de los materiales y equipos

Todos los materiales para suministrar por la CONTRATISTA deberán estar acorde a lo indicado en el International Plumbing Code, en lo especificado en los planos y lo que indican las normas panameñas que apliquen.

Todos los materiales y equipos a instalar deberán ser nuevos y contar con un certificado de procedencia e indicar su garantía. No se permitirá la instalación de materiales o equipos USADOS.

El no cumplimiento de estas indicaciones pone en riesgo la confiabilidad del sistema y libra de responsabilidad al ingeniero diseñador.

Cualidad y Obligaciones del Contratista

LA CONTRATISTA que realizará la instalación del sistema de plomería deberá estar registrada en la JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA como empresa instaladora de sistemas de plomería. Deberá poseer personal con experiencia y conocimiento del sistema de plomería, normativas locales y de la norma international plumbing code relacionada al sistema a instalar.



| | | |
|--|-------------|-------------------|
| MEMORIA TECNICA DE PLOMERIA DEL PROYECTO ZIMA | | MT-2024-08 |
| Realizado por: Ing. Hermes Tello | REVISION: 1 | PAG. 4 DE 10 |

Toda la ingeniería que se presentan en los planos, memorias técnicas y documentos anexos al diseño de plomería del Proyecto ZIMA, están orientadas a ser interpretadas por personal con conocimientos de ingeniería. La instalación de estos sistemas por parte de contratistas no especializados pone en riesgo la confiabilidad del sistema y libra de responsabilidad al ingeniero diseñador.

LA CONTRATISTA deberá demostrar su competencia, capacidad y experiencia en la ejecución de obras similares. Este contratista por su experiencia debe entender que las ubicaciones de los equipos, tuberías, artefactos, válvulas, deben ser coordinadas en el momento de la instalación y por consiguiente lo indicado en los planos no es la ubicación final. El contratista deberá tener en cuenta estas variables en la elaboración de su propuesta.

Antes de iniciar con la instalación el CONTRATISTA deberá someter a revisión del INGENIERO INSPECTOR, planos de taller que indicaran la ubicación exacta de los artefactos y equipos a instalar, también deberá someter data técnica de los materiales que instalará en el proyecto.

ser actualizados Los planos presentados deberán durante la ejecución del proyecto y se convertirán en los planos como construidos que el contratista entregará al finalizar la obra debidamente firmados por el representante técnico y profesional idóneo de la empresa que realizo la instalación.

Una vez finalizados los trabajos el CONTRATISTA deberá realizar pruebas para garantizar que los parámetros indicados en los planos y memorias técnicas son cumplidos y que la instalación fue realizada de forma adecuada.

En caso de ser necesario realizar pruebas adicionales debido al incumplimiento de lo anterior, los costos adicionales para realizar estas pruebas correrán por cuenta del CONTRATISTA.

Una vez se hayan realizado las pruebas y se cumplan con todos los parámetros, se comunicará al INGENIERO INSPECTOR el término de los trabajos y se coordinara para realizar las pruebas de aceptación y entregar la instalación.

AV

| | | |
|--|-------------|-------------------|
| MEMORIA TECNICA DE PLOMERIA DEL PROYECTO ZIMA | | MT-2024-08 |
| Realizado por: Ing. Hermes Tello | REVISION: 1 | PAG. 5 DE 10 |

Obligaciones del Propietario

El cliente, o PROPIETARIO están en la obligación de:

- Exigir a LA CONTRATISTA que resulte escogida para la instalación de los sistemas descritos en este documento, el fiel cumplimiento de las normas y exigencias que establece el estado para las empresas instaladoras del sistema de plomería.
- Exigir a LA CONTRATISTA el cumplimiento de las normas y procedimientos recomendados en las normas, respecto a los pasos de instalación, presentación de planos de construcción y pruebas de entrega de los sistemas.
- Exigir a LA CONTRATISTA que cumpla con las leyes nacionales de seguridad en el trabajo.
- Exigir a LA CONTRATISTA el cumplimiento de las normas ambientales vigentes.
- Exigir a LA CONTRATISTA con la entrega de su oferta de servicios:
 - Descripción completa de los equipos, accesorios y materiales ofertados, incluyendo catálogos técnicos, esquemas, curvas, diagramas, aprobaciones, etc. La información deberá presentarse en forma clara para su evaluación técnica antes de iniciar los trabajos.
 - Enumerar claramente las diferencias que puedan presentar los equipos, materiales y/o métodos constructivos ofertados con relación a las exigencias de estas especificaciones.
 - Aquellas opciones o cambios que se puedan hacer en mejora del sistema que se ofrece, se indicarán aparte con su justificación técnica y beneficios funcionales y/o económicos.
 - Programa de ejecución y entrega final de la instalación.
 - Fecha de entrega de planos certificados con las dimensiones de equipos y accesorios.



AB

| | | |
|---|-------------|-------------------|
| MEMORIA TECNICA DE PLOMERIA DEL PROYECTO | | MT-2024-08 |
| ZIMA | | |
| Realizado por: Ing. Hermes Tello | REVISION: 1 | PAG. 6 DE 10 |

- Exigir a LA CONTRATISTA con la entrega final de la obra:
 - Planos reproducibles “como construidos”, elaborados con la misma técnica de ejecución de los planos originales, (CAD o plumilla a tinta china, en papel original reproducible). Los mismos deberán contener como mínimo información similar a la suministrada en los respectivos Planos Originales del proyecto.
 - Garantía por escrito, por un año como mínimo del buen funcionamiento de las instalaciones.
 - Constancia de todas las pruebas de aceptación realizadas en presencia de EL INGENIERO INSPECTOR.
- Darles mantenimiento a los sistemas una vez instalados para darle cumplimiento a las normativas nacionales.

Normas Aplicables

EL CONTRATISTA ejecutará los trabajos de acuerdo con las normas panameñas vigentes y del código International Plumbing Code. En especial se utilizarán las siguientes normativas:

Norma del IDAAN y normativa panameña para la instalación de sistemas de plomería.

International Plumbing Code.

National Plumbing Code.

Descripción del Proyecto

Este proyecto consiste en la construcción de un edificio de apartamentos de 15 niveles y un sótano. El sistema de agua potable proviene de una tubería madre que llena el tanque de 40 400 gal y luego es distribuido por las bombas al edificio en cada uno de los artefactos. El sistema sanitario se conecta a la infraestructura sanitaria de la isla y en el sótano las aguas servidas son impulsadas al NV 000. El sistema de gas se conecta al tanque de gas y luego es distribuido.

| | | |
|---|-------------|-------------------|
| MEMORIA TECNICA DE PLOMERIA DEL PROYECTO | | MT-2024-08 |
| ZIMA | | |
| Realizado por: Ing. Hermes Tello | REVISION: 1 | PAG. 7 DE 10 |

Sistema de Agua Potable:

Se utilizará tubería de PVC SCH 80 para el proyecto

La tubería de conexión al sistema de agua potable del edificio es de 3", esta alimenta al tanque del edificio, Agua potable 10 400 GAL, SCI 30 000 GAL.

El cálculo de las líneas de agua potable se basó en el método estándar del "NATIONAL STANDARD PLUMBING CODE". Para cada artefacto sanitario se le asignó un valor WSFU y luego se utilizó la tabla para determinar la demanda y obtener así los GPM, dependiendo si las válvulas eran tipo tanque o fluxómetro. Se aseguró de no sobrepasar la velocidad de 8pies/seg. para los ramales de agua potable.

El sistema de bombeo del proyecto es un conjunto formado por bombas que conforman un sistema de volumen variable presión constante, el sistema consta con 1 bomba en funcionamiento y 1 bomba en standbay, cada bomba presenta las siguientes características: 175 gpm VS 105 psi, 10 Hp, 208V, 60 Hz, trifásico. Con panel de control NEMA 1. El sistema será similar al modelo 22SV04F0756T DE GOULD PUMPS.

La distribución de Agua Potable será realizada por una de las bombas en función del caudal de demanda de agua potable y deberá ser capaz de entregar el 100% del caudal.

Sistema Pluvial:

Dicho cálculo se basó en la intensidad de lluvia de 204.6 milímetros por hora, duración de 10 minutos y frecuencia de 5 años. El área horizontal que recibe mayor aportación directa de lluvia es de 113 m², todas las bajantes pluviales de 4"o 6" se conectan en el NV 000 y las aguas pluviales del sótano son impulsadas al NV 000 para conectarse a la infraestructura pluvial existente.

Sistema Sanitario:

Para el cálculo de este sistema se utilizó el método de unidades de descargas U.D.D cuyas descargas para cada uno de los artefactos se dan a continuación: Inodoro de fluxómetro (6 udd), lavamanos (1 udd), ducha (3 udd), orinal (4 udd), tina de aseo (2 udd), fregador (1 udd), en total son 1296 UDD. Las aguas sanitarias son llevadas por medio de una tubería de 8" de diámetro a 1% de pendiente,

af

| | | |
|--|-------------|-------------------|
| MEMORIA TECNICA DE PLOMERIA DEL PROYECTO ZIMA | | MT-2024-08 |
| Realizado por: Ing. Hermes Tello | REVISION: 1 | PAG. 8 DE 10 |

hacia la infra existente en el nivel 000. y las aguas servidas del sótano son impulsadas para conectarse en el nv 000.

Sistema Gas

Para el sistema de gas se utilizó la NFPA 58 para obtener los caudales de cada artefacto, los cuales son estufas 65 Mil BTU/HR, Calentador 50 mil BTU/HR, secadora 35 mil BTU/HR . En total 2148 MIL BTU/HR, El gas es distribuido desde la infraestructura existente de gas y luego distribuida en alta presión en 1/2"Ø hasta la válvula reguladora de segunda etapa, luego de distribuye en baja presión al edificio en 2 1/2".

Pruebas de Aceptación:

Una vez finalizada la instalación se deberán realizar pruebas en compañía del ingeniero inspector en las que se verifique el correcto funcionamiento del sistema de plomería instalado incluyendo todos los materiales, accesorios, griferías y artefactos. Así como la sustentación de todas las pruebas hidrostáticas y de limpieza de las tuberías realizadas en el transcurso del proyecto debidamente firmadas por la inspección. Aceptación de los Trabajos:

Una vez terminada la instalación de todo el sistema, realizadas las pruebas de aceptación a satisfacción del INGENIERO INSPECTOR y se hayan brindado las capacitaciones al personal asignado, se considerará la obra finalizada y aceptada.

Ver a continuación hoja de cálculo de fontanería y datos técnicos de los equipos especificados



**MEMORIA TECNICA DE PLOMERIA DEL PROYECTO
ZIMA**

MT-2024-08

Realizado por: Ing. Hermes Tello

REVISION: 1

PAG. 9 DE 10

| HOJA DE CALCULO DE FONTANERIA | | | ARTEFACTOS MAYORENTMENTE TIPO: | | | | | | TANQUE | PRIVADO | | FECHA 20/03/2023 | | |
|--|-----------------------------|----------|--------------------------------|------|---------|----------|-------|-------|--------------|---------|----------|------------------|---------------|------|
| PROYECTO: ZIMA | | | UNIDADES DE GASTO (U.G.) | | | | | | AGUA POTABLE | | G.P.M. | | TUBERIA (DIA) | |
| ITEM NO. | ARTEFACTOS O DISPOSITIVOS | CANTIDAD | AGUA SERVIDA | FRIA | TOTAL | CALIENTE | TOTAL | FRIA | CALIENTE | TOTAL | BANTARIA | ROTABLE | | |
| 1 | DENTAL UNIT - ESCUPIDERO | | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | 2" | | | |
| 2 | DUCHA DE BAÑO | 128 | 3 | 384 | 1 | 128 | 1 | 128 | 32 | | 2" | 1/2" | | |
| 3 | DUCHA SANITARIA (BIDET) | | 3 | 0 | 1.5 | 0 | 1.5 | | | | 2" | 1/2" | | |
| 4 | FREGADOR | 64 | 2 | 128 | 1 | 64 | 1 | 64 | 43 | | 2" | 1/2" | | |
| 5 | FUENTE DE AGUA FRIA | | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | 0.75 | | | | |
| 6 | GRIFO ROBACAO - LLAM | 16 | | 2.5 | 40 | 0 | 0 | | | 5 | | | | |
| 7 | INODORO (FLUOMETRO) | | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | | | 27 | | 4" | 1" | |
| 8 | INODORO (TANQUE) | 145 | 6 | 870 | 2.2 | 319 | 0 | | | 3 | | 4" | 1/2" | |
| 9 | LAVADORA (15LB) | 92 | 2 | 184 | 0 | 0 | 0 | | | 25 | | 3" | 1/2" | |
| 10 | LAVADORA (BLB) | | 2 | 0 | 1 | 0 | 1 | | | 4 | | | | |
| 11 | LAVAMANO | 171 | 1 | 171 | 0.5 | 65.5 | 0.5 | 65.5 | 4 | | 2" | 3/4" | | |
| 12 | LAVAPLATOS | | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | 14 | | 2" | 3/4" | |
| 13 | ORNAMENT DE PARED | 2 | 4 | 8 | 1 | 0 | 0 | | | | | 2" | 3/4" | |
| 14 | REFRIGERADORA | | | 0 | 1 | 0 | 0 | | | | | | | |
| 15 | ROCIADORES | | | | 1 | 0 | 0 | | | | | | | |
| 16 | SUMIDEROS DE PISO | | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | |
| 17 | TINA DE AGED (SERVICO SINK) | | 2 | 9 | 2.25 | 0 | 2.25 | 0 | 0 | 5 | | 2" | 1/2" | |
| 18 | TINA DE BAÑO (BATH-TUB) | 59 | 2 | 118 | 1 | 49 | 1 | 49 | 4 | | 2" | 1/2" | | |
| 19 | TINA DE LAVAR | | 3 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | | | 2" | 1/2" | | |
| 20 | AIRE ACONDICIONADO (SP) | | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | 1/4" |
| TOTAL DE UNIDADES DE GASTO (USO) PARA ARTEFACTOS | | | 1863 | | 702 | | | 337 | | | 1039 | | | |
| GPM TOTALES POR SISTEMA: | | | | | 161.168 | | | 92.4 | | | 212.836 | | | |
| DIAMETRO DE TUBERIA EN PLG: | | | | | 3.00 | | | 2-1/2 | | | 3-1/2 | #VAL (UE) | | |
| VELOCIDAD EN LA TUBERIA (PIES/SEG.) | | | | | 7.32 | | | | | | | | 4" | 3.00 |

Agua Potable

| | PSI | PERDIDA | ALTURA (M) | ALTURA (PLG) | VALV R | UDD NIVEL | UDD TOTAL | UDD TOTAL | DIAMETRO | DIAMETRO | TIPO | |
|------|----------|----------|------------|--------------|---------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|------|----------|
| 1500 | 30.5907 | 5.66928 | 4 | 157.48 | SIN REG | | | 41 | | 41 | | TANQUE |
| 1400 | 35.12612 | 4.535424 | 3.2 | 125.984 | SIN REG | 41 | | | | | | 1-1/4 |
| 1300 | 39.66155 | 4.535424 | 3.2 | 125.984 | SIN REG | 43 | | | 84 | | | 1-1/2 |
| 1200 | 44.19697 | 4.535424 | 3.2 | 125.984 | SIN REG | 43 | | | 127 | | | 2.00 |
| 1100 | 48.7324 | 4.535424 | 3.2 | 125.984 | SIN REG | 43 | | | 170 | | | 2.00 |
| 1000 | 53.26782 | 4.535424 | 3.2 | 125.984 | SIN REG | 43 | | | 213 | | | 2.00 |
| 900 | 57.80324 | 4.535424 | 3.2 | 125.984 | SIN REG | 61 | | | 274 | | | 2.00 |
| 800 | 62.33867 | 4.535424 | 3.2 | 125.984 | SIN REG | 61 | | | 335 | | | 2-1/2 |
| 700 | 66.87409 | 4.535424 | 3.2 | 125.984 | SIN REG | 61 | | | 396 | | | 2-1/2 |
| 600 | 71.40952 | 4.535424 | 3.2 | 125.984 | SIN REG | 61 | | | 457 | | | 2-1/2 |
| 500 | 75.94494 | 4.535424 | 3.2 | 125.984 | V1 | 61 | 61 | | | | | 40.66148 |
| 400 | 80.48036 | 4.535424 | 3.2 | 125.984 | V1 | 61 | 122 | | | | | 45.1969 |
| 300 | 85.01579 | 4.535424 | 3.2 | 125.984 | V1 | 51 | 173 | | | | | 49.73232 |
| 200 | 89.55121 | 4.535424 | 3.2 | 125.984 | V1 | 43 | 216 | | | | | 54.26775 |
| 100 | 94.08664 | 4.535424 | 3.2 | 125.984 | V1 | 13 | 229 | | | | | 58.80317 |
| 0 | 100.748 | 6.661404 | 4.7 | 185.039 | V1 | 13 | 242 | | | | | 63.3388 |
| -100 | 105 | 4.25196 | 3 | 118.11 | V1 | 10 | 252 | | | | | 70 |
| | | | | 2224.405 | | | | | | | | |



QX

| | | | | | | | | |
|---|--|--|--|-------------|--|--|---------------|-------------------|
| MEMORIA TECNICA DE PLOMERIA DEL PROYECTO | | | | | | | | MT-2024-08 |
| ZIMA | | | | | | | | |
| Realizado por: Ing. Hermes Tello | | | | REVISION: 1 | | | PAG. 10 DE 10 | |

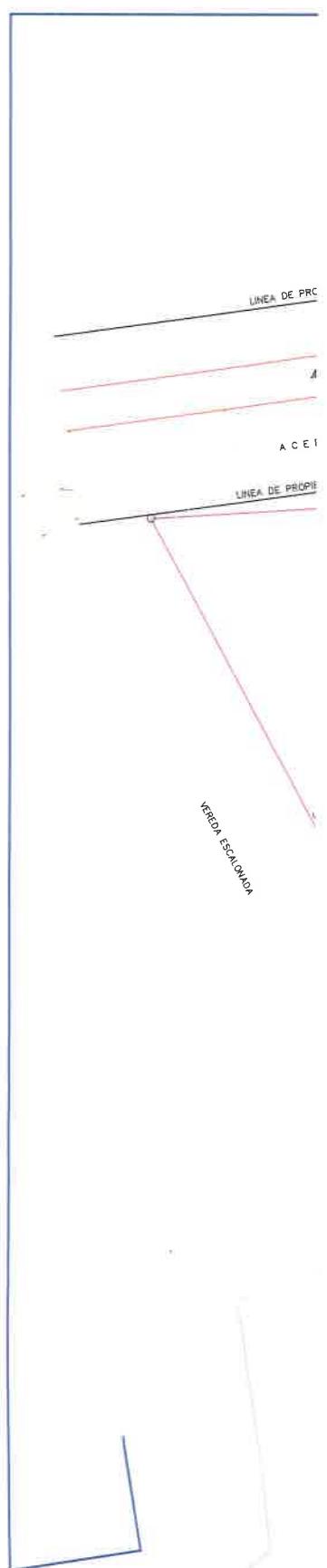
Gas

| | EST | CAL | SEC | SN | KBTU/HR NIVEL | KBTU/HR TOTAL | KBTU/HR TOTAL | DIAMETRO |
|---------|-----|-----|-----|-----|---------------|---------------|---------------|---------------|
| NV 000 | | | | 4 | 0.2 | 140 | 28 | 2,148 2 1/2 Ø |
| NV 100 | | | | | 0.2 | | 0 | 2,120 2 1/2 Ø |
| NV 200 | 5 | 2 | 2 | 0.2 | 495 | 99 | 2,120 | 2 1/2 Ø |
| NV 300 | 5 | 5 | 7 | 0.2 | 698 | 140 | 2,021 | 2 1/2 Ø |
| NV 400 | 6 | 6 | 9 | 0.2 | 855 | 171 | 1,881 | 2 1/2 Ø |
| NV 500 | 6 | 6 | 9 | 0.2 | 855 | 171 | 1,710 | 2 1/2 Ø |
| NV 600 | 6 | 6 | 9 | 0.2 | 855 | 171 | 1,539 | 2 Ø |
| NV 700 | 6 | 6 | 9 | 0.2 | 855 | 171 | 1,368 | 2 Ø |
| NV 800 | 6 | 6 | 9 | 0.2 | 855 | 171 | 1,197 | 2 Ø |
| NV 900 | 6 | 6 | 9 | 0.2 | 855 | 171 | 1,026 | 2 Ø |
| NV 1000 | 6 | 6 | 9 | 0.2 | 855 | 171 | 855 | 2 Ø |
| NV 1100 | 6 | 6 | 9 | 0.2 | 855 | 171 | 684 | 1 1/2 Ø |
| NV 1200 | 6 | 6 | 9 | 0.2 | 855 | 171 | 513 | 1 1/2 Ø |
| NV 1300 | 6 | 6 | 9 | 0.2 | 855 | 171 | 342 | 1 1/2 Ø |
| NV 1400 | 6 | 6 | 9 | 0.2 | 855 | 171 | 171 | 1 Ø |
| TOTAL | 76 | 73 | 112 | | | | | |

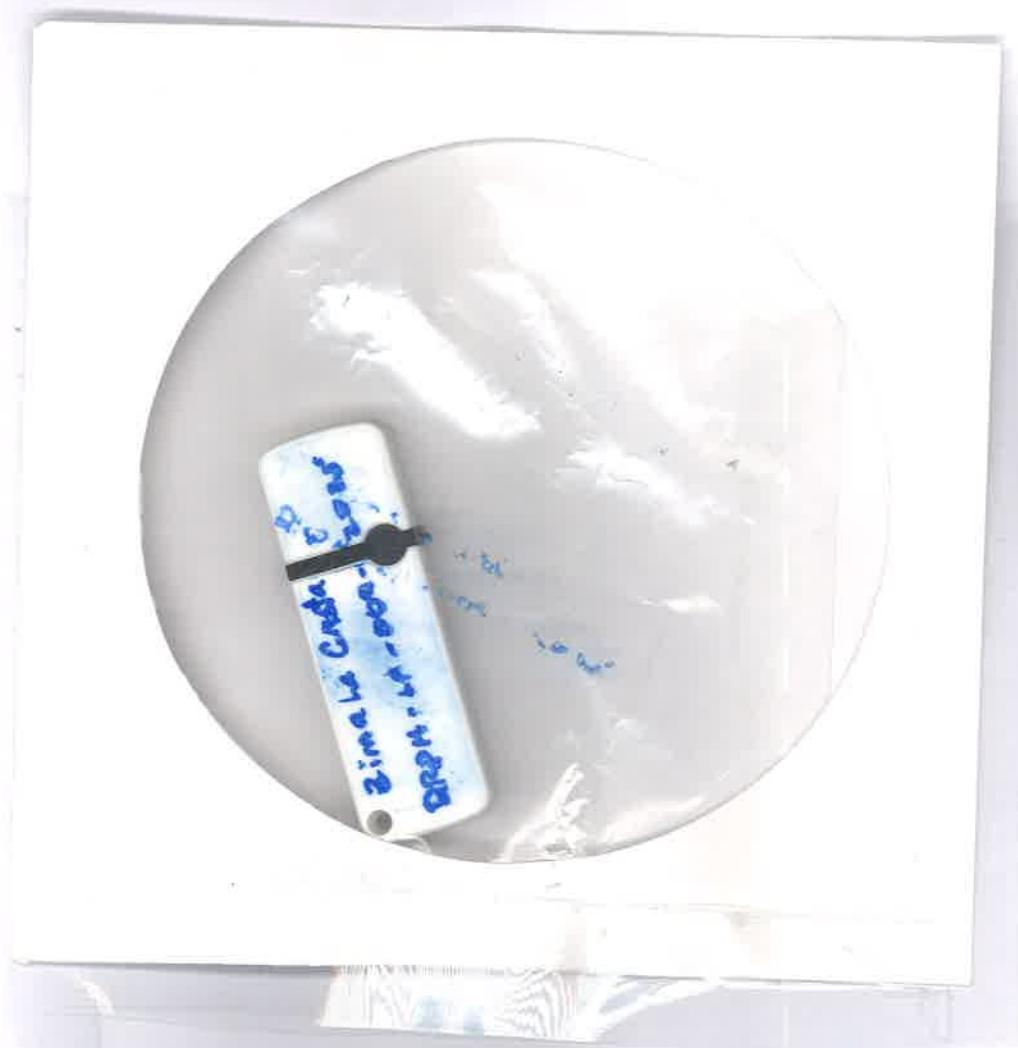
| CALCULO DE CANAL PLUVIAL DE TECHO | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-------------|--|---------------------------------------|--|------------------------------|--|--|--|
| PROYECTO: ZIMA | | | FECHA: | | sábado, 24 de agosto de 2024 | | | |
| DATOS: | AREA (MT2) | | PRECIPITACIÓN PLUVIAL CRÍTICA (mm/hr) | | | | | |
| AREA TOTAL DE TECHO | 113 | | 204.6 | | | | | |
| CANT. DE BAJANTES | 1 | | | | | | | |
| AREA POR BAJANTE | 113 | | | | | | | |
| CAUDAL (Q): | 0.38533 | | CAUDAL DE TECHO EN MTS3/MIN | | | | | |
| CAUDAL (Q): | 0.006422167 | | | | | | | |
| CAUDAL (Q): | 101.793417 | | GPM | | | | | |
| FACTOR C | 1 | | ESCORRENTEA - PAVIMENTO | | | | | |
| CAUDAL DEM (Q): | 101.793417 | | GPM | | | | | |



99



27





Solicitud de Verificación de Corrección de Coordenadas EsIA DRPM-IF-007-2025. P.H. ZIMA LA CRESTA. ZIMA LA CRESTA, S.A.

Desde Yagehiry García <ygarcia@anamgobpa.onmicrosoft.com>

Fecha Lun 03/24/25 3:17 PM

Para GEOVERIFICACIÓN <geoverificacion@miambiente.gob.pa>

CC Lorenzo Aldoban <laldoban@miambiente.gob.pa>; Jhoely Sugery Cuevas Barria <jcuevas@anamgobpa.onmicrosoft.com>

2 archivos adjuntos (2 MB)

007-2025-1.xls; SVC. EsIA DRPM-IF-007-2025. 1.doc;

Buena tarde!

Por medio del presente se le solicita apoyo en la verificación de corrección de coordenadas del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto P.H. ZIMA LA CRESTA, cuyo promotor es la sociedad ZIMA LA CRESTA, S.A.

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

GEOMÁTICA-EIA-CAT I-0192-2025

De:


DIEGO E. FÁBREGA PERSKY
Director de Información Ambiental

Fecha de solicitud: 24 de marzo de 2025



Proyecto: "P.H. Zima La Cresta"

Categoría: I

Provincia: Panamá

Distrito: Panamá

Corregimiento: Bella Vista

Técnico Evaluador solicitante: Yagehiry García

Dirección Regional de: Panamá Metro

Observaciones (hallazgos o información que se debe aclarar):

En respuesta a la solicitud del día 24 de marzo de 2025, vía correo electrónico, donde se solicita generar una cartografía que permita determinar la ubicación del proyecto de Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, denominado P.H. Zima La Cresta, le informamos lo siguiente:

Con los datos proporcionados se generó un (1) polígono con una superficie (0ha+3,484.23m²), el mismo se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP).

De acuerdo con la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, año 2021, se ubica en la categoría de "Área Poblada, 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.).

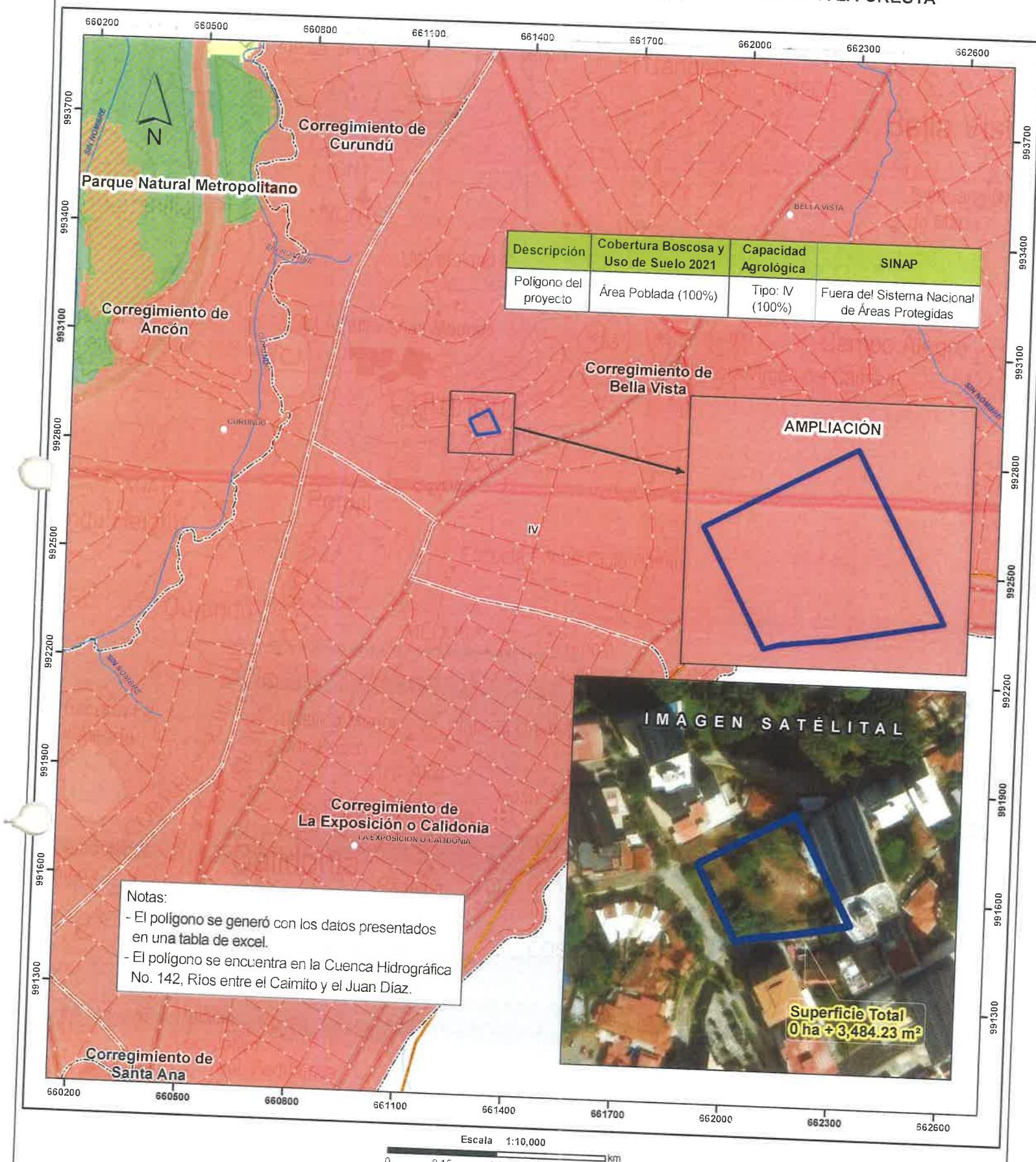
Técnica Responsable: Yenia López

Fecha de respuesta: Panamá, 28 de marzo de 2025

Adj: Mapa
DEFP/fgyl

CC: Departamento de Geomática.

PROVINCIA DE PANAMÁ, DISTRITO DE PANAMÁ,
CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA - VERIFICACIÓN
DE COORDENADAS DEL PROYECTO "P.H. ZIMA LA CRESTA"



- Lugares Poblados
- Red Vial
- Ríos y Quebradas
- Polígono
- Parque Natural Metropolitano
- Limites de Corregimientos
- Límite de Capacidad Agrológica

Cobertura Boscosa y Uso de Suelo 2021

Bosque latifoliado mixto maduro

Bosque latifoliado mixto secundario

Vegetación herbácea

Superficie de agua

Área poblada

Infraestructura

Capacidad Agrológica
Arable, muy severas limitaciones en la selección de plantas, requiere un manejo muy cuidadoso o ambas cosas

Sistema de Referencia Espacial:
Sistema Geodésico Mundial de 1984
Proyección Universal Transversal de Mercator
Zona 17 Norte

Ministerio de Ambiente
Dirección de Información Ambiental
Departamento de Geomática

Fuente:
- Instituto Nacional de Estadística y Censo
- Ministerio de Ambiente
- Imagen Satelital ESRI
- DRPM-IF-007-2025

Recibido

107



JUNTA DE DESARROLLO LOCAL LA CRESTA

Panamá, 31 de marzo de 2025
Nota N°001-2025

Licenciados

JUAN CARLOS NAVARRO

Ministro del Ministerio de Mi Ambiente

OSCAR VALLARINO

Viceministro del Ministerio de Mi Ambiente

Ciudad:-

R.C. 0960-25

DRPM

2025 APR. 1 - 11:04PM

MINI. DE AMBIENTE

Elmer

Referencia: Expediente DRPM-IF-007-2025 Proyecto P.H Zima La Cresta

Estimados Señor Ministro y Señor Viceministro:

Por este medio, les comunico que hemos recibido la **Nota DPU-OT-209-2025 de 26 de marzo de 2025** de la Dirección de Planificación Urbana del Municipio de Panamá (MUPA), en donde señala claramente que debemos obedecer la regulación vigente indicada en la Resolución N°15-92 de 1992 emitida por el Ministerio de Vivienda, que es una regulación especial para la Urbanización de La Cresta, cuyo código es: **R2B-E**.

La nota **DPU-OT-209-2025** citada nos señala que la densidad neta para La Cresta es de: **300 personas / hectárea (60 unidades de vivienda/hectárea)**. (Lo subrayado es nuestro).

Siguiendo las instrucciones de la Dirección de Planificación Urbana del MUPA, la densidad neta del proyecto **Proyecto P.H Zima La Cresta** promovido por la empresa **ZIMA LA CRESTA, S.A.**, en el año 2025, localizado en el área de terreno de su propiedad con un total de **3.481 m²** sería exactamente de: **104.43 personas y 20.89 unidades de vivienda**.

SECRETARIA GENERAL

2025 ABR 1 11:21:49PM

MIN. DE AMBIENTE

francis

751.66128659 María Sierra

Jaime
24/03/2025



JUNTA DE DESARROLLO LOCAL LA CRESTA

Panamá, 31 de marzo de 2025
Nota N°001-2025

Licenciados

JUAN CARLOS NAVARRO

Ministro del Ministerio de Mi Ambiente

OSCAR VALLARINO

Viceministro del Ministerio de Mi Ambiente

Ciudad.-

Referencia: Expediente DRPM-IF-007-2025 Proyecto P.H Zima La Cresta

Estimados Señor Ministro y Señor Viceministro:

Por este medio, les comunico que hemos recibido la **Nota DPU-OT-209-2025 de 26 de marzo de 2025** de la Dirección de Planificación Urbana del Municipio de Panamá (MUPA), en donde señala claramente que debemos obedecer la regulación vigente indicada en la Resolución N°15-92 de 1992 emitida por el Ministerio de Vivienda, que es una regulación especial para la Urbanización de La Cresta, cuyo código es: **R2B-E**.

La nota DPU-OT-209-2025 citada nos señala que la densidad neta para La Cresta es de: **300 personas / hectárea (60 unidades de vivienda/hectárea)**. (Lo subrayado es nuestro).

Siguiendo las instrucciones de la Dirección de Planificación Urbana del MUPA, la densidad neta del proyecto **Proyecto P.H Zima La Cresta** promovido por la empresa **ZIMA LA CRESTA, S.A.**, en el año 2025, localizado en el área de terreno de su propiedad con un total de **3,481 m²** sería exactamente de: **104.43 personas y 20.89 unidades de vivienda**.



105
Expresándolo de forma matemáticamente sería así:

A) EN CUANTO A LAS PERSONAS:

Como todos sabemos, para calcular la densidad neta en un terreno de 3,481 metros cuadrados, primero debemos convertir los metros cuadrados a hectáreas.

1 hectárea es igual a 10,000 metros cuadrados. Así que:

$$3,481 \text{ m}^2 = 3,481 / 10,000 \text{ ha} = 0.3481 \text{ ha}$$

Ahora, si la densidad neta es de 300 personas por hectárea, podemos calcular cuantas personas debe haber en ese terreno:

$$300 \text{ personas/ha} \times 0.3481 \text{ ha} = 104.43 \text{ personas.}$$

Redondeando, en ese terreno podría tener aproximadamente 104 personas.

B) EN CUANTO A LAS UNIDADES DE VIVIENDA (Apartamentos):

Si hay 60 unidades de vivienda por hectárea, entonces, tenemos que:

$$60 \text{ viviendas/ha} \times 0.3481 \text{ ha} = 20.89 \text{ viviendas.}$$

Por lo tanto, en un terreno de 3,481 mts², tendríamos aproximadamente 104 personas y 21 unidades de vivienda.

Sin embargo, en el Expediente DRPM-IF-007-2025 referente al Estudio de Impacto Ambiental del 2025, la empresa ZIMA LA CRESTA, S.A., señaló en su anteproyecto de construcción del PH ZIMA LA CRESTA, que en su terreno de 3,481 m² (que no llega a una hectárea), la densidad neta era de 104.43 personas (lo cual correcto) y 59 unidades de vivienda (incorrecto).

Es decir, la cantidad de 59 unidades de viviendas, no obedece a la densidad de La Cresta, indicada y confirmada en la Nota DPU-OT-209-2025 de 26 de marzo de 2025, por la Dirección de Planificación Urbana del MUPA.



JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA

Adicionalmente, la Asociación de Vecinos de La Cresta (AVELAC) a través de la firma de abogados Bufete De Sanctis, presentó ante la Alcaldía de Panamá, un **Proceso Administrativo**, que explica nuestra posición legal. Dicha Denuncia está en consulta de la Procuraduría de la Administración para una pronta respuesta de la Dirección de Obras y Construcciones del MUPA.

Por otra parte, la Junta de Desarrollo Local de La Cresta (JDL LA CRESTA) junto con la Junta Directiva de la Asociación de Vecinos de La Cresta (AVELAC), han observado en el Estudio de Impacto Ambiental (Categoría I) del proyecto Proyecto P.H Zima La Cresta en el año 2025, que la mayor parte de las encuestas presentadas dentro del proceso de la Participación Ciudadana, son falsas e inexactas por lo que no cumplen con lo establecido en la Ley.

Al respecto, presentamos las siguientes **observaciones** a las encuestas que presentó la empresa ZIMA LA CRESTA, S.A.:

| Encuesta # | Observación |
|---------------|--|
| Encuesta N°01 | No presenta el nombre completo del encuestado, solo el apellido "Maillo". |
| Encuesta N°02 | El señor Carlos Fu, no es residente, ni propietario de algún apartamento en el Edificio # 10 de LA CRESTA. |
| Encuesta N°03 | La señora Yenesis Sanchez, no es residente, ni propietaria de algún apartamento en el Edificio # 10 de LA CRESTA. |
| Encuesta N°04 | No aparece en la página web de MiAmbiente. Se observa que en su lugar se subió la encuesta N° 1, como si fuera la cuarta encuesta. Es decir, se desconoce si existe o no existe la cuarta encuesta para su verificación. |
| Encuesta N°05 | No identifica el número o dirección de la Casa en La Cresta en donde supuestamente reside el encuestado. |
| Encuesta N°06 | El señor Carlos Rodriguez no es residente, ni propietario ni gerente del Edificio Torre Imperial. |



JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA

| | |
|---------------|---|
| Encuesta N°07 | No aparece el nombre del "profesor" encuestado, ni tampoco se menciona la casa o edificio del barrio de La Cresta, en donde se supone que es residente. |
| Encuesta N°08 | El señor Alexis Yanguez no es residente, ni propietario de algún apartamento en el Edificio Las Brisas. |
| Encuesta N°10 | No aparece el nombre del "profesor" encuestado, ni tampoco se menciona la casa o edificio del barrio de La Cresta, en donde se supone que es residente. |

Otras observaciones a las Encuestas:

- Las encuestas fueron realizadas los días 13 y 14 de diciembre de 2024. No consta en las encuestas la hora en que fueron realizadas.
- No consta en las encuestas el número de la cedula ni la firma ni el teléfono del encuestado, para poder verificar la veracidad de las mismas.
- Los nombres de los encuestados fueron escritos a mano en letra palmer corrida y no en letra impresa, por lo que no se entiende con claridad las letras de algunos nombres y sus comentarios.
- Algunos encuestados solo observaron "pájaros", cuando existe una reserva forestal de la Universidad de Panamá, en el área de La Cresta cercana al proyecto PH ZIMA LA CRESTA, que justifica la existencia de una variada vida silvestre.

En conclusión, la muestra de encuestas no está completa, ya que varias de las encuestas son falsas e inexactas.

Es necesario comentar que no es la primera vez que la empresa ZIMA LA CRESTA, S.A., ha presentado ante el Ministerio de mi Ambiente, encuestas falsas e inexactas. Este acto delictivo fue cometido en el Estudio de Impacto Ambiental presentado para este mismo proyecto de construcción (Véase el expediente DRPM-IF-131-2024 del Ministerio de Mi Ambiente).

Con relación a la Reunión Informativa, mecanismo utilizado por la empresa ZIMA LA CRESTA, S.A., para cumplir con el requisito de Participación Ciudadana, queremos manifestar que ninguno de los miembros de la Junta de Desarrollo Local de La Cresta (JDL LA CRESTA) y la Junta Directiva de la Asociación de Vecinos de La Cresta (AVELAC), firmaron una Lista de Asistencia ni firmaron un documento que avale y confirme las opiniones o



JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA

comentarios de los vecinos de La Cresta, que aparecen en la sección de Participación Ciudadana del Estudio de Impacto Ambiental.

Le solicitamos que tomen en consideración lo antes expuesto, en la evaluación del Estudio de Impacto Ambiental presentado por la empresa ZIMA LA CRESTA, S.A., en el año 2025, ya que consideramos que se ha incorporado o suministrado información falsa y/o inexacta al Estudio de Impacto Ambiental; lo cual según el artículo 68 del Decreto Ejecutivo N°2 de 27 de marzo de 2024, publicado en Gaceta Oficial 299998-B de 27 de marzo de 2024, es motivo para el RECHAZO del Estudio de Impacto Ambiental.

Fundamento Legal: Decreto Ejecutivo N°1 y 2 de 27 de marzo de 2024 y demás disposiciones legales, en concordancia con la materia.

Adjuntamos para su referencia los documentos siguientes: copia de la Nota DPU-OT-209-2025 de 26/03/25 de la Dirección de Planificación Urbana del MUPA dirigida a AVELAC; copia del Proceso Administrativo ante la Alcaldía de Panamá; copia de las notas de certificación de encuestas falsas de los edificios en La Cresta, afectados.

Para cualquier comunicación llamar al teléfono celular 6613-3641 de la señora Michelle Zarak o mandar mensajes al correo electrónico: avelacinfo@gmail.com.

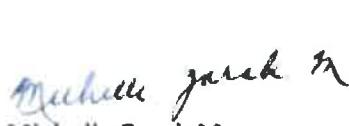
Aprovecho la oportunidad para reiterarles las seguridades de nuestra estimación y distinguida consideración.

Atentamente,


Soodaben Salence

Presidenta de AVELAC


Augusto Gerbaud
Vicepresidente de AVELAC


Michelle Zarak M.

Presidenta de la Junta de Desarrollo Local de La Cresta.
Directora del Comité de Zonificación en AVELAC



DIRECCIÓN DE
PLANIFICACIÓN
URBANA

Panamá, 26 de marzo de 2025
DPU-OT-209-2025

Estimados Señores
Junta de Desarrollo Local de la Cresta
Ciudad de Panamá
E. S. D.

Estimados Señores:

En atención a su misiva, mediante la cual manifiesta su preocupación por el nuevo proyecto de vivienda "ZIMA" en la urbanización La Cresta, en el corregimiento de Bella Vista, específicamente su solicitud de certificación sobre si el diseño del mismo cumple con la densidad neta permitida según la regulación vigente para la zonificación especial de La Cresta, le informamos lo siguiente:

1. La unidad ejecutora y fiscalizadora de las normas de zonificación y usos de suelo es la Dirección de Obras y Construcciones, tal como se desprende del Decreto Ejecutivo No. 23 de 2007 (Art. 22) y del Acuerdo No. 131 de 2019 (Art. 1).

En el caso específico del edificio al que hace mención su nota, a este le fue otorgada la Resolución de Anteproyecto No. RLA-490/2, emitida por la Dirección de Obras y Construcciones. La emisión de esta resolución corresponde a un acto administrativo en firme que goza de presunción de legalidad, concepto cuya definición ha sido adoptada por nuestra Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo como: "los actos administrativos deben ser obedecidos, tanto por las autoridades como por los particulares, desde el momento que comienza su vigencia y mientras no hayan sido anulados o suspendidos por la jurisdicción en (sic) lo contencioso administrativo. Quiere decir lo anterior que, el acto administrativo puede ser expedido viciado por alguna de las causales de nulidad pero se presume legal y conserva su vigencia hasta que no sea declarado nulo por la jurisdicción contencioso administrativa. (Rodríguez Santos, Carlos Manuel. Manual de Derecho Administrativo. Ediciones Librería del Profesional. Santa Fe de Bogotá, 1996. Pág. 53)."¹.

¹ Sentencia de 16 de mayo de 2016. Caso: Roger Barría Montoya c/ Ministerio de la Presidencia.



DIRECCIÓN DE
PLANIFICACIÓN
URBANA

110

Constituyendo la Resolución de Anteproyecto No. RLA-490/2 un acto administrativo que goza de presunción de legalidad, mal puede esta Dirección desobedecer su contenido.

2. Esta Dirección resalta que la Resolución No. 15-92 de 1992 "Por la cual se aprueba la re-zonificación y las normas de desarrollo urbano especiales para la urbanización La Cresta, localizada en el corregimiento de Bella Vista de esta ciudad" establece unas normas de desarrollo urbano especiales para la urbanización La Cresta, que contienen los siguientes códigos de desarrollo: R1B-E, R2A-E, R2B-E, RM-E, RM1-E, RM2-E y RM3-E, cada uno con su respectiva regulación predial.

En el caso de la edificación "ZIMA", el código que le corresponde es el R2B-E, el cual cuenta con la siguiente regulación predial:

Anexo de Regulación Predial

| RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD ESPECIAL | | R2B-E |
|--|--|---|
| Resolución No. 15-92 de 24 de febrero de 1992 | | |
| USOS PERMITIDOS: | | |
| Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares, (una sobre otra), bifamiliares (adosada) en hilera, apartamentos y sus usos complementarios (ejemplos: búniques, pequeños depósitos, casetas, puestos), siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten de forma adversa el carácter residencial de la zona. No se permite la construcción de edificios docentes, religiosos, culturales, filantrópicos y asistenciales y otros similares | | |
| Densidad neta: | 300 personas/hectárea (60 unidades de vivienda/hectárea) | |
| Área mínima de lote: | Vivienda unifamiliar: 600,00 M ² | Vivienda bifamiliar: 600,00 M ² |
| | Casas en hilera: 600,00 M ² (2 unidades de vivienda/lote) | Casas de apartamentos: 600,00 M ² |
| Fronte mínimo de lote: | Unifamiliar y bifamiliar: 20,00 m | Casas en hilera: 6,50 m. (por unidad de vivienda) |
| | Casas de apartamentos: 20,00 m | Casas de apartamentos: 20,00 m |
| Fondo mínimo de lote: | Libre | |
| Altura máxima: | Según densidad | |
| Área de ocupación máxima: | 60% del Área del lote | |
| Área libre mínima: | 40% de área del lote | |
| Línea de construcción: | La establecida | |
| Retiro lateral: | En planta baja y plantas altas: Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino. 2,50 m. con aberturas en áreas habitables. 1,50 m. con aberturas altas en área de servicio. 1,50 con pared ciega (área habitable). Planta alta: 1,50 con aberturas en áreas habitables y pared cerca no menor de 2,10 m. de alto. | |



DIRECCIÓN DE
PLANIFICACIÓN
URBANA

| | |
|-------------------|---|
| Retiro posterior: | 5.00 m. |
| Estacionamientos: | Hasta 200 M2: 2.00/vivienda 201 hasta 300 M2: 3.00/vivienda 301 hasta 400 M2: y más 4.00/vivienda Estacionamientos para visitas: 1.00/4 apartamentos; 1.00/2 viviendas unifamiliares, bifamiliares y en hilera. |

*Los estacionamientos para visitas deberán estar ubicados con fácil acceso desde la calle y los mismos deben establecerse como bienes comunes.
Los niveles de estacionamientos en áreas cerradas tendrán ventilación, ya sea vertical u horizontal a través de los pozos o rejillas en los pisos.

Sin nada más que agregar.

Atentamente,



Arq. David Tapia
Director de Planificación Urbana



DT/HHA/has
Control 001-2025



PROCESO ADMINISTRATIVO

ASOCIACIÓN DE VECINOS LA CRESTA (AVELAC)

112

SEÑOR DIRECTOR DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES, ALCALDÍA DE PANAMÁ:

Nosotros, **BUFETE DE SANCTIS**, sociedad civil de abogados, debidamente inscrita al Folio Electrónico No. 20114 de la Sección de Personas del Registro Público de Panamá, con oficinas profesionales en la ciudad de Panamá, Punta Pacífica, Edificio Oceanía Business Plaza, Torre 1000, piso 29, oficina 29-A, teléfono 213-1310 y correo electrónico info@bdspanama.com, donde recibimos notificaciones de toda clase, actuando en nombre y representación de la **ASOCIACIÓN DE VECINOS LA CRESTA (AVELAC)**, asociación sin fines de lucro, debidamente inscrita al Folio Electrónico No. 29908 (c) de la Sección de Personas del Registro Público de Panamá, con domicilio en el Corregimiento de La Cresta, cuyo Presidente y Representante Legal es **SOODABEH SALENCE**, mujer, mayor de edad, casada, natural de Bélgica, con carné de residente permanente No. E-8-86545, con domicilio en el Edificio El Cenit, apto No. 18, La Cresta, ciudad de Panamá, por este medio concurremos a vuestro despacho con el objeto de presentar **PROCESO ADMINISTRATIVO POR INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE USO DE SUELO ASIGNADO Y OTRAS VIOLACIONES**, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo No. 281 de 6 de diciembre de 2016 emitida por el Consejo Municipal de Panamá, en contra del Anteproyecto RLA-490/2 de 8 de septiembre de 2023, emitido por esa Dirección a su digno cargo, para la construcción del edificio denominado **PH ZIMA**, ubicado en el folio real No. 8043 (F) y folio real No. 74263 (F), registrados en el Registro Público de Panamá, en la sección de propiedad de la Provincia de Panamá, ambos en la Avenida 1 Norte, La Cresta, corregimiento de Bella Vista, ciudad de Panamá, para que previo los trámites de



bufete
de Sanctis

ley, se ordenen los correctivos pertinentes.

ESTA SOLICITUD SE SUSTENTA EN LOS SIGUIENTE HECHOS Y CONSIDERACIONES:

PRIMERO: Que esta Dirección de Obras y Construcciones aprobó Anteproyecto RLA-490/2 de 8 de septiembre de 2023 y sus respectivos planos y memorias, para la construcción del edificio denominado **PH ZIMA**, ubicado en el folio real 8043 (F) y folio real 74263 (F), registrados en el Registro Público de Panamá, en la sección de propiedad de la Provincia de Panamá, ambos en la Avenida 1 Norte, La Cresta, corregimiento de Bella Vista, ciudad de Panamá.

SEGUNDO: Que en el apartado correspondiente a los códigos de zonificación del citado anteproyecto, se indica que cumple ya que el requerido es el Código R2B-E, siendo el propuesto un edificio de apartamento y lo mismo que en el apartado correspondiente a densidad neta permitida por zonificación y/o bonificación, se indica que cumple y que el requerido es 300 P/Ha o 104.5 personas (60 unidades de vivienda) siendo el propuesto 104.5 personas (59 unidades de vivienda).

TERCERO: Que dado que el proyecto objeto de la presente denuncia está ubicado en la urbanización La Cresta, y el uso de suelo aplicable es la Resolución 15-92 de 124 de febrero de 1992 emitida por el entonces Ministerio de Vivienda, "Por la cual se aprueba la re-zonificación y la normas de Desarrollo Urbano especiales para la Urbanización La Cresta, localizada en el corregimiento de Bella Vista, de esta ciudad", publicado en la Gaceta Oficial No. 21,985 de 4 de marzo de 1992, la cual a la fecha sigue vigente y con relación al código de zona **R2B-E**, aplicable a las fincas citadas, la **densidad máxima permitida**, es de trescientas personas por hectárea (300 p/ha) y al mismo tiempo añade un requisito adicional de **densidad máxima de viviendas permitidas, de sesenta viviendas por hectáreas (60 v/ha)** y de conformidad con el Acuerdo Municipal No. 281 de 6 de diciembre de 2016, en su artículo 96, numeral 2, literal j se observa que es una falta subsanable "*edificar o ocupar cualquier tipo de obra sin cumplir con el uso de suelo asignado*".

CUARTO: Que el artículo 3 del citado Acuerdo Municipal No. 281 de 6 de diciembre de 2016 ordena que “*para realizar cualquier obra de construcción (...) dentro del Distrito de Panamá, por el sector privado o sector público, será necesario obtener permiso escrito otorgado por la Alcaldía de Panamá a través de la Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá, en adelante, la DOYC. El permiso será expedido con arreglo a las disposiciones establecidas en (...) la Ley 6, de 1 de febrero de 2006, ...*” (subrayado nuestro)

QUINTO: Que la ley 6 de 2006 en su artículo 31 señala: “*La propiedad queda sujeta a las contribuciones, restricciones y obligaciones establecidas en materia urbanística, así como a los reglamentos, a los planes y a las normas complementarias que dicten las autoridades urbanísticas competentes*” (subrayado nuestro) , asimismo el artículo 32 indica: “*Todo proyecto de parcelación, urbanización y edificación deberá cumplir con las leyes urbanísticas, con las regulaciones emitidas por las autoridades urbanísticas y con los contenidos de los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano.*” (subrayado nuestro)

SEXTO: Dado lo anterior, todo anteproyecto de edificación debe emitirse en cumplimiento de la ley urbanística, y en caso de violación, la Dirección de Obras y Construcciones (DOYC) se debe ordenar su subsanación. En el presente caso, se ha emitido el anteproyecto en violación directa a las normas de uso de suelo antes mencionado, como se probará a continuación.

SÉPTIMO: Que el Anteproyecto RLA-490/2 de 8 de septiembre de 2023 y sus respectivos planos y memorias, corresponde al Edificio ZIMA, que es un edificio de apartamentos con una densidad de 104.5 personas y 59 unidades de viviendas, que **VIOLA y NO CUMPLE** con la densidad máxima permitida según la norma antes citada, tal y como explicaremos en los siguientes hechos.

OCTAVO: Que las fincas sobre las que se pretende desarrollar el proyecto, tienen un área total de 3,481 m², y con la normativa vigente, si bien cumple con la densidad máxima por

15

personas por hectárea, no cumple con el número de vivienda máximo por hectárea, que corresponde a 20.8 viviendas y el proyecto mantiene 59 viviendas, ya que si hacemos el cálculo, queda así:

DENSIDAD PROPUESTA: sesenta (60) viviendas por 10,000 ms entre 3,481 m² el resultado es de **VEINTE PUNTO OCHO (20.8) vivienda por hectárea**, es decir NO CUMPLE con la normativa, ya que como hemos ya informado es de **cincuenta y nueve (59) viviendas**, es decir hay una diferencia de treinta y nueve punto dos (39.2) viviendas, **equivalente a SESENTA Y CUATRO POR CIENTO (64%)** por encima de la densidad máxima permitida, tal y como lo expresa en su informe el urbanista **MANUEL TRUTE**, que se adjunta a la presente.

NOVENO: Que asimismo lo ha certificado la Dirección de Planificación Urbana de la Alcaldía de Panamá, en su certificación de uso de suelo No. 1042-2024 de 18 de noviembre de 2024, de manera clara ha indicado que el uso de suelo para la finca registrada al folio Real No. 8043 corresponde a R2B-E y que su densidad neta corresponde a la siguiente: 300 PERSONAS/HECTÁREA (60 UNIDADES DE VIVIENDA/HECTÁREA).

DÉCIMO: Que dado lo anterior, queda claro el no cumplimiento del proyecto **ZIMA**, con las normas urbanísticas al violar la densidad neta exigida por la norma aplicable a las fincas del proyecto.

DÉCIMO PRIMERO: La emisión del citado anteproyecto Anteproyecto RLA-490/2 de 8 de septiembre de 2023 y sus respectivos planos y memorias constituyen una **VIOLACIÓN A LAS NORMAS CITADAS**, es decir la Resolución 15-92 de 124 de febrero de 1992 emitida por el entonces Ministerio de Vivienda, la cual es normativa de índole urbanística, y por lo tanto, es aplicable el artículo 96 del citado del Acuerdo Municipal No. 281 de 6 de diciembre de 2016 emitido por el Concejo Municipal del Distrito Panamá, establece en su numeral 2, literal j que es una falta subsanable “*edificar o ocupar cualquier tipo de obra sin cumplir con el uso de suelo asignado*” y por lo tanto, sujeto al procedimiento que se indica en su artículo 97.

116

DÉCIMO SEGUNDO: Que nuestro representado tiene un interés legítimo en la presente solicitud por ser **ASOCIACIÓN DE VECINOS LA CRESTA (AVELAC)** y que representa la mayoría de los propietarios y vecinos de la finca sobre la que se está construyendo el proyecto **ZIMA** y que se formó justamente para la defensa de las normas urbanísticas en la Urbanización La Cresta, entre otros.

SOLICITUD:

Por todo lo antes descrito le reiteramos nuestra **PETICIÓN** de que, previo los trámites de ley, se ordene la **INMEDIATA Y EXPEDITA CORRECCIÓN** del Anteproyecto **RLA-490/2 de 8 de septiembre de 2023 y sus respectivos planos y memorias** y **SE SUSPENDA** la expedición de cualquier otro permiso para de la construcción del Proyecto denominado **ZIMA**, ubicado en la Urbanización La Cresta, Distrito de Panamá, ya que no cumple con las normas de ordenamiento territorial.

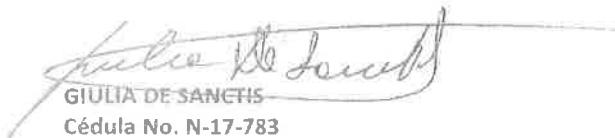
PRUEBAS: Acompañamos las siguientes pruebas:

1. Original del poder otorgado a nuestro favor, debidamente autenticado ante notario.
2. Original de Certificado del Registro Público de AVELAC.
3. Original de certificación de uso de suelo No. 1042-2024 de 18 de noviembre de 2024, emitida por Dirección de Planificación Urbana de la Alcaldía de Panamá.
4. Copia del Anteproyecto RLA-490/2 de 8 de septiembre de 2023
5. Original del informe técnico del arquitecto urbanista **MANUEL TRUTE**.

DERECHO: Ley 38 de 2000, Ley 6 de 2006, Resolución 15-92 de 124 de febrero de 1992 emitida por el entonces Ministerio de Vivienda, Acuerdo Municipal No. 281 de 6 de diciembre de 2016 y demás concordantes.

Panamá, 24 de diciembre de 2024.

BUFETE DE SANCTIS



GIULIA DE SANCTIS
Cédula No. N-17-783

EDIFICIO 10

APARTADO 0834-0203, REP. DE PANAMA

Panamá, 27 de marzo de 2025

Señores

JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA

ASOCIACION DE VECINOS DE LA CRESTA

Ciudad de Panamá

Estimados señores:

Por este medio, hacemos referencia al Estudio de Impacto Ambiental Categorial I del proyecto P.H ZIMA LA CRESTA, promotor ZIMA LA CRESTA, S.A., realizado por la Mgter. Yasmina Navas, Trabajadora Social, con Idoneidad 921, donde se indica en las Encuestas N°02 y 03 de participación ciudadana que estas personas son residentes del edificio.

- CARLOS FU (Encuesta N°02)
- YENESIS SANCHEZ (Encuesta N°03)

Certificamos y confirmamos que **NO** son residentes ni propietarios de algún apartamento, en el PH **Edificio #10**, localizado en LA CRESTA.

Nos preocupa que en el estudio de Impacto Ambiental se mencione al edificio y a estos supuestos residentes. Agradecemos tomar acciones al respecto.

Atentamente,



Michelle Zarak M.
Administradora

PH TORRE IMPERIAL

Bella Vista, La Cresta
Calle Manuel José Hurtado
Teléfono: 213-8546
Correo electrónico: ph.torreimperial@hotmail.com

Panamá 27 de marzo de 2025.

Señores
Junta Desarrollo Local de la Cresta
Asociación de Vecinos La Cresta
E. S. M.

Estimados señores:

Por este medio hacemos referencia al Estudio de impacto ambiental Categoría I del proyecto P.H. ZIMA LA CRESTA, promotor ZIMA LA CRESTA, S.A., elaborado por la Mgter Yasmina Y. Navas, trabajadora social, idoneidad 921, donde se indica en el cuadro de encuestas de participación ciudadana que esta persona es residente del edificio:

CARLOS RODRIGUEZ

Certificamos y confirmamos que **NO** es residente o propietario ni gerente en el Edificio P.H. Torre Imperial. Nos preocupa que estemos en un estudio donde se menciona al edificio y este residente. Agradecemos tomar acciones al respecto.

Sin otro particular, se despide de ustedes.

Atentamente,


PH. TORRE IMPERIAL.
Josefina Barletta
Presidenta

PH LAS BRISAS

Bella Vista, La Cresta
Calle Manuel J. Hurtado

Panamá 27 de marzo de 2025

Junta de Desarrollo Local de la Cresta
Asociación de Vecinos de la Cresta
Ciudad de Panamá

Estamos Señores

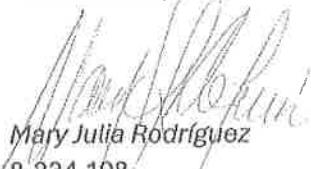
Por este medio hacemos referencia al estudio de impacto ambiental I del proyecto **PH Zima La Cresta, S. A.** realizado por la Mgter Yasmina Navas, trabajadora social con idoneidad 921, donde se indica en la **Encuesta N.08** de participación ciudadana que esta persona es un residente del edificio:

Alexis Yanguez

Certificamos y confirmamos que esta persona **NO** reside, ni es propietario de ninguna unidad del PH Las Brisas.

Nos preocupa que en el estudio de impacto ambiental se mencione al edificio y a esta persona que reside en el PH. Agradecemos invalidar esta información y tomar las acciones al respecto.

Atentamente,



Mary Julia Rodríguez
8-234-198
PH Las Brisas
Presidente

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

MEMORANDO
DRPM-076-2025

PARA: RICARDO ALFÚ
Asesoría Legal

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

DE: ITZEL GONZALEZ
Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, encargada

ASUNTO: Procedimiento Legal de Consulta Ciudadana Expediente DRPM-IF-007-2025. P.H. ZIMA LA CRESTA. ZIMA LA CRESTA, S. A.

FECHA: 7 de abril de 2025

Actualmente en la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental se encuentra en Fase de Evaluación y Análisis el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) Categoría I, del proyecto P.H. ZIMA LA CRESTA, promovido por la sociedad ZIMA LA CRESTA, S. A.

En fechas 1 de abril de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, copia simple de la nota N° 001-2025 de 31 de marzo de 2025, a través de la cual la Junta de Desarrollo Local de la Cresta comunica lo siguiente:

1. Que existe incongruencia respecto a la densidad permitida para el desarrollo del proyecto P.H. ZIMA LA CRESTA de acuerdo con la Resolución N° 15-92 de 1992 emitida por el Ministerio de Vivienda en la que se establece el código de uso de suelo. R2B-E, en cuanto a la cantidad de viviendas por hectáreas, puesto que el proyecto será desarrollado sobre una superficie de 0.348150 ha.
2. Las encuestas presentadas en el Plan de Participación Ciudadana realizado en la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental son falsas e inexactas y adjuntan los documentos que me indica a continuación:

MEMORANDO DRPM-076-2025.

Pág. 1 - 3.

IG/yg

Bofw

MFJ
8-4-25
8:45am.

- Copia simple de la nota S/N, fechada 27 de marzo de 2025, emitida por la administración del edificio 10 en la que certifica que el señor Carlos Fu y la señora Yenesis Sanchez no son residentes ni propietarios de algún apartamento en el PH EDIFICIO 10.
- Copia simple de la nota S/N, fechada 27 de marzo de 2025 de la administración del edificio PH TORRE IMPERIAL, certifica que el señor Carlos Rodríguez no es residente o propietario en dicho edificio.
- Copia simple de la nota S/N, fechada 27 de marzo de 2025 de la administración del edificio PH LAS BRISAS, certifica que el señor Alexis Yanguez no residen ni es propietario de ninguna unidad del PH LAS BRISAS.

En Relación a la incongruencia señalada en cuanto a la densidad neta permitida por el código R2B-E, en fecha 29 de enero de 2025 la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-095-2025, con la cual solicitó a la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá que se proporcionara información de los datos que fueron considerados en el análisis de la aceptación de la Resolución de Anteproyecto RLA-490/2 de 8 de septiembre de 2024, respecto de la cantidad de personas que ocuparán cada una de las unidades de apartamentos del proyecto, cantidad de viviendas que constituyen el mismo y superficie del proyecto; debido a que dicho proyecto será desarrollado sobre una superficie de 0.348150 ha que incluye áreas de servidumbres de tránsito a perpetuidad establecida y la aceptación de la Resolución indica que la infraestructura a construir cumple con la densidad neta permitida por la Zonificación y/o Bonificación, ya que se propuso una densidad 104.5 personas (59 unidades de vivienda).

En fecha 10 de marzo de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la nota No. 1200-557 de 19 de febrero de 2025, emitida por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, mediante la cual indica que el cálculo de la densidad se realizó basado en la Resolución N° 32-2019 de enero de 2019 emitida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) por la cual se deroga la Resolución N° 2 de 16 de enero de 2009, y se regula a nivel nacional el cálculo del número de habitantes en viviendas (residencias y edificios de apartamentos) y establecimientos de hospedaje público." Dicho documento también indicó que el proyecto propuesto cumple con lo requerido por la norma de zonificación urbana y se emitió la Resolución de Anteproyecto RLA-490/2 de 8 de septiembre de 2023, con análisis aceptado.

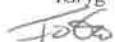
Por consiguiente, requerimos se nos indique cual es el procedimiento legal aplicable en el proceso administrativo respecto a esta fase de evaluación del EsIA, con relación a las observaciones realizadas por la comunidad en cuanto a la aceptación de los cálculos de la densidad neta permitida realizada por la Dirección

122

de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá a través de la Resolución de Anteproyecto RLA-490/2 de 8 de septiembre de 2023 y las observaciones de las encuestas presentadas en el Plan de Participación Ciudadana del EsIA de acuerdo a la categoría propuesta y lo establecido en el artículo 40 y 68 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

Atentamente,

C.C. Expediente.



Panamá, 9 de abril de 2025

123

INGENIERO
EDGAR NATERON
DIRECTOR REGIONAL
PANAMA METROPOLITANA
MINISTERIO DE AMBIENTE
E. S. D.

Estimado Ing. Naterón:

Yo, ISAAC JOEL MORDOK TARAZI, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal N° 8-915-1320, en mi calidad de **Representante Legal** de la empresa **ZIMA LA CRESTA, S.A.**, promotora del proyecto denominado "**P.H. ZIMA LA CRESTA**", ubicado en el corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá, me permito la presente para dirigirme respetuosamente a su despacho con el fin de proporcionar las **capturas de las conversaciones mantenidas con la Sra. Soodabéth Salence**, presidenta de la Junta de Desarrollo Local de La Cresta, durante el proceso de consulta ciudadana llevado a cabo por la **Lic. Yazmina Navas**, especialista social.

En virtud de lo expuesto, y con el objetivo de esclarecer cualquier inquietud relacionada con el proceso de consulta ciudadana, me permito solicitar, respetuosamente, la oportunidad de coordinar una reunión entre la **Lic. Yazmina Navas**, especialista social, y la **abogada del departamento legal de su institución**, con el fin de resolver cualquier duda o aclaración que sea necesaria sobre el desarrollo de la consulta y la validez de las encuestas realizadas.

2025 APR 9 11:00AM

Agradezco de antemano su atención y apoyo.

DIRECCIÓN DE AMBIENTE

Atentamente;

Isaac J. Mordok

ISAAC JOEL MORDOK TARAZI

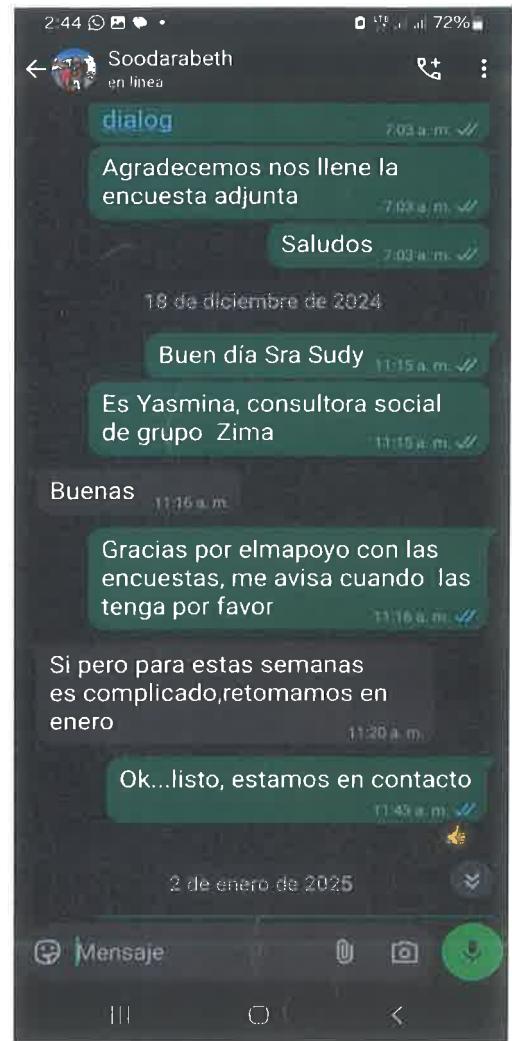
Cédula N° 8-915-1320

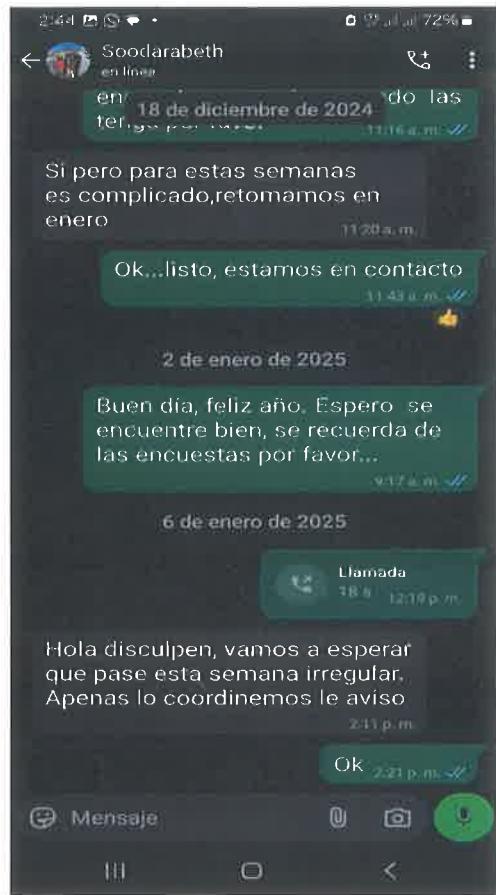
Representante Legal

ZIMA LA CRESTA, S.A.

Chueyr-

C. 1052 - 25



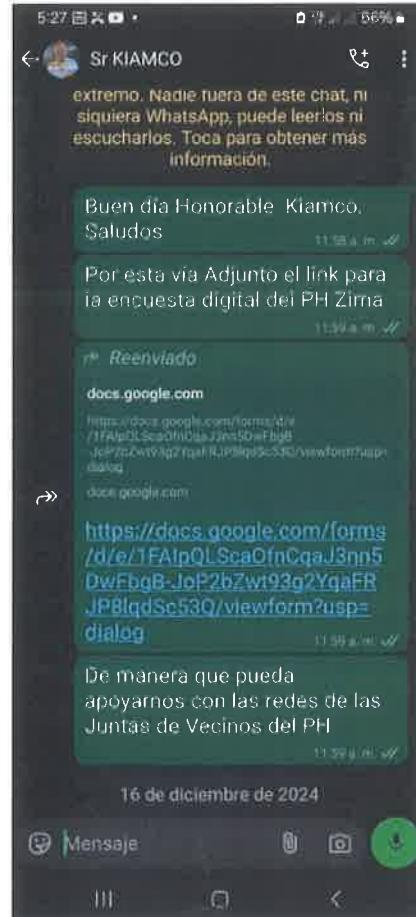


PLL



12/16/2024 6:04 p.m.
8.9775N 79.5319W
Panamá, Panamá
Panamá

12



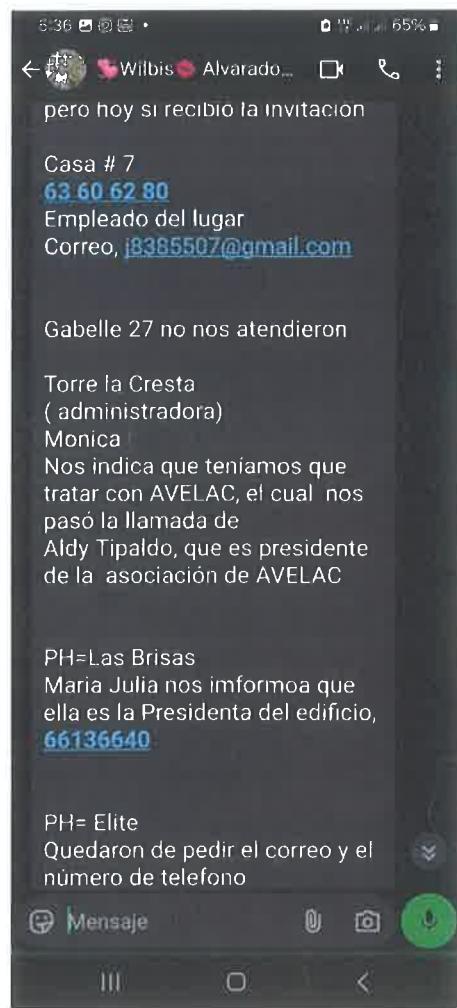
El señor Cesar Kiamco (Representante de la junta comunal de Bella Vista) en la reunión que tuvimos, ofreció su colaboración para hacerle llegar las encuestas digitales a los representantes del área de La Cresta, por ende, se la hicimos llegar.

PR

REPORTE DE VISITA A LOS P.H DE LA CRESTA



129





31



DIRECCIÓN REGIONAL PANAMÁ METROPOLITANA
MEMORANDO
DRPM-AL-092-2025

PARA: ITZEL GONZÁLEZ
Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, encargada

DE: 
RICARDO ALFÚ

Jefe de Asesoría Legal-Panamá Metropolitana

ASUNTO: Criterio legal sobre consulta ciudadana dentro del proyecto P.H. ZIMA LA CRESTA.

FECHA: 9 de abril de 2025

Dando respuesta al memorando DRPM-076-2025 de 7 de abril de 2025, mediante el cual nos solicita nuestro criterio con respecto a las observaciones realizadas por la comunidad en relación con el procedimiento de evaluación del EsIA, del proyecto categoría 1, denominado P.H. ZIMA LA CRESTA, promovido por la sociedad ZIMA LA CRESTA, S.A., procedemos a brindar nuestras apreciaciones del caso.

En cuanto a los cálculos de densidad neta permitida realizada por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, a través de la Resolución de Anteproyecto RLA-490/2 de 8 de septiembre de 2024, consideramos que mediante la nota No. 1200-557 de 19 de febrero de 2025, dicha entidad respondió de forma meridianamente clara a las dudas de la comunidad y coincidimos en que el acto administrativo, se presume legal y emitido de buena fe, por lo tanto, no nos compete al Ministerio de Ambiente desacreditar su legitimidad, en cuyo caso, deben ser la autoridad emisora del acto, en base al procedimiento señalado en el artículo 51 de la Ley 38 de 2000 o la Sala III de lo Contencioso Administrativo, quienes decretén la nulidad de lo actuado.

En cuanto a la inconformidad de la comunidad con respecto a las encuestas presentadas por la sociedad ZIMA LA CRESTA, S.A., nuestra recomendación como medida más prudente, es otorgarle al promotor un plazo de 15 días hábiles,

123

conforme al artículo 510 del Código Judicial, para que aporte sus respectivos descargos, de lo contrario, se procederá a acreditar la falsedad de dicha información y consecuentemente a rechazar el estudio como lo indica el Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, en su artículo 68, numeral 4.

Adjunto, se hace la devolución del expediente DRPM-IF-007-2025.

Sin otro particular, me despido atentamente.

RA

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

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

Panamá, 10 de abril de 2025

DRPM-0360-2025

Señor
ISAAC JOEL MORDOK TARAZI
Representante Legal
ZIMA LA CRESTA, S.A.
E. S. D.

Estimado señor Mordok:

En fecha 1 de abril de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la nota N°001-2025 de 31 de marzo de 2025, presentada por la **JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA**, en la cual nos comunican de la presunta presentación de encuestas falsas e inexactas dentro del Plan de Participación Ciudadana del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto **P.H. ZIMA LA CRESTA**, promovido por la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S. A.**, el cual actualmente se encuentra en fase de Evaluación y Análisis en nuestra entidad.

En la precitada nota la **JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA**, argumenta las siguientes observaciones respecto a las encuestas presentadas:

| No. De Encuesta | Observación |
|-----------------|--|
| 1 | No presenta el nombre completo del encuestado, solo el apellido. |
| 2 | El señor Carlos Fu no es residente ni propietario del algún apartamento en el Edificio # 10 de La Cresta. |
| 3 | La señora Yenesis Sánchez no es residente ni propietaria de algún apartamento en el edificio # 10 de La Cresta. |
| 5 | No identifica el número o dirección de la casa en la Cresta en donde supuestamente reside el encuestado. |
| 6 | El señor Carlos Rodriguez no es residente, ni propietario, ni gerente del Edificio Torre Imperial. |
| 7 | No aparece el nombre del “profesor” encuestado, ni tampoco se menciona la casa o edificio del barrio de la Cresta en |

| | |
|----|--|
| | donde se supone que reside. |
| 8 | El señor Alexis Yanguez no es residente, ni propietario de algún apartamento en el Edificio Las Brisas. |
| 10 | No aparece el nombre del "profesor" encuestado, ni tampoco se menciona la casa o edificio del barrio de la Cresta en donde se supone que reside. |

Las observaciones de las encuestas No. 2, No. 3, No. 6 y No. 8, realizadas por la **JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA**, fueron respaldadas por notas S/N, fechadas 27 de marzo de 2025, emitidas por las Administraciones del EDIFICIO 10, el PH TORRE IMPERIAL y el PH LAS BRISAS, en las que manifiestan que los encuestados no residen, ni son propietarios de ningún apartamento en dichos edificios.

Por lo cual conforme al artículo 510 del Código Judicial, el promotor tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para aportar información que nos permita corroborar lo siguiente:

1. Que las personas cuyas encuestas fueron tachadas de falsas e inexactas, son residentes legítimos de la comunidad de la Cresta, corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá.
2. Que el proceso de Participación Ciudadana del Estudio de Impacto Ambiente correspondiente cumplió con lo establecido en el artículo 40 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

Adjuntamos a la presente copia de la nota N°001-2025 de 31 de marzo de 2025, presentada por la **JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA**.

Agradeciendo su atención, sin más me despido.

Atentamente,



Edgar R. Naterón N.
EDGAR R. NATERÓN N.

Director Regional Panamá Metropolitana, encargado



DIRECCIÓN METROPOLITAN
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
y 14 de Abrial de 2025 siendo
3:00 de la tarde, Notifi-
cialmente a Isaac Moradot
la presente Resolución

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

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

Panamá, 11 de abril de 2025
DRPM-0366-2025

Señoras y Señor
SOODABETH SALENCE, MICHELLE ZARAK Y AUGUSTO GERBAUD
JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA
E. S. D.

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
Hoy 9 de mayo de 2025 siendo las
3:25 de la tarde, Notifiqué
personalmente a Michelle Zarak M
de la presente Resolución
Michelle Zarak M
Número de cédula 8.303.751
Quién Notifica
Cédula 7 713-1531

(Signature)

Estimadas señoras Salence y Zarak, y señor Gerbaud:

En atención a la copia de la nota N°001-2025 de 31 de marzo de 2025, en la cual nos comunican de la presunta presentación de encuestas falsas e inexactas en el Plan de Participación Ciudadana Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto **P.H. ZIMA LA CRESTA**, promovido por la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S. A.**, le informamos que conforme a lo establecido en el artículo 510 del Código Judicial, tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para aportar la siguiente documentación que nos permitirá corroborar legalmente la misma:

1. Certificación de Personería Jurídica de Registro Público de la **JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA**, a fin de confirmar los nombres de las personas designadas para ejercer la representación legal de esta y sus respectivas copias de cédulas notariadas.
2. Certificación de Personería Jurídica de Registro Público de las juntas directivas de los edificios **PH TORRE IMPERIAL, EDIFICIO 10, y PH LAS BRISAS**, a fin de confirmar el nombre de la persona designada para ejercer la representación legal de estas juntas directivas y sus respectivas copias de cédulas notariadas.
3. Original de notas membretadas emitidas por las juntas directivas del **EDIFICIO 10, PH TORRE IMPERIAL, PH LAS BRISAS**, en las que se indican que la señora **YENESIS SANCHEZ** y los señores **CARLOS FU, CARLOS RODRIGUEZ y ALEXIS YANGÜES**, no son residentes ni propietarios de los edificios antes mencionados.

Agradeciendo su atención, sin más me despido.

Atentamente,

Edgar R. Naterón N.

Director Regional Panamá Metropolitana, encargado



Nota DRPM-0366-2025
Pág. 1 - 1.
EDM-Glyc



137

MINISTERIO DE AMBIENTE
RECIBIDO

or: J. Cuevas

CHA: 14/4/25 HORA 3:00 p.m. Panamá, 14 de abril de 2025

OCIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
OCIÓN REGIONAL

Ingeniero

EDGAR NATERON

DIRECTOR

DIRECCION REGIONAL PANAMA METROPOLITANA

MINISTERIO DE AMBIENTE DE PANAMA

E. S. D.

Yo, ISAAC JOEL MORDOK TARAZI, con cédula de identidad personal N°. 8-915-1320, actuando como representante legal de la sociedad promotora ZIMA LA CRESTA, S.A. Inscrita en el Registro Público de la República de Panamá con Folio No. 155721803 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, con oficinas ubicadas en Vía España, Plaza Comercial Cresta View, Local 5, Planta Baja, Corregimiento de Bella Vista, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, / www.zimalacresta.com / Celular: +507 6398-5652 / Teléfono: (507) 63788695. Correo electrónico: email: info@zimalacresta.com dominicasj@zimalacresta.com. Presento a la autoridad que usted dirige formal solicitud de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental categoría I, tipo construcción, con fojas _____ para el proyecto “P.H. ZIMA LA CRESTA”, localizado en La Cresta, Corregimiento de Bella Vista, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, comparezco a su despacho, dentro del término de la Ley, con el fin de darme por notificado por escrito de la DRPM -0360-2025, emitida por su despacho.

En este sentido, otorgamos autorización la Ing. Dominica Sánchez con cédula de identidad personal No. 8-750-2417 para que realice las gestiones pertinentes ante el Ministerio de Ambiente. Correo a contactar dominicasj@zimalacresta.com para que, retire dicho documento.

Atentamente,

ISAAC JOEL MORDOK TARAZI,
No. 8-915-1320

Representante Legal
ZIMA LA CRESTA, S.A.

Yo, LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR, Notario Público Cuarto del Circuito de Panamá, con Cédula No. 4-157-725

CERTIFICO: Que dada la certeza de la identidad de la (s) persona(s) que firma (firmaron) el presente documento, su (s) firma (s) es (son) auténtica (s) (Art. 1736 C.C., Art. 835 C.J.) En virtud de copia de cédula que se me presentó.

Panamá,

14 ABR 2025

LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR
Notario Público Cuarto

Testigos

<img alt="Signature of witness

190

PODER ESPECIAL.

DIRECCIÓN REGIONAL METROPOLITANA, CIUDAD DE PANAMÁ, MINISTERIO DE AMBIENTE:

Quién suscribe, **ISAAC JOEL MORDOK TARAZI**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula 8-915-1320, actuando en nombre y representación legal, en calidad de presidente de la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.**, inscrita en el folio N°155721803 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, y como promotora del proyecto residencial **P.H. ZIMA**, ambos con domicilio ubicado en el corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá, con domicilio en la Provincia de Panamá Oeste, Distrito de La Chorrera, Corregimiento de Puerto Caimito, Residencial Don Juan, Casa 37, concurro ante usted con mi acostumbrado respeto a fin otorgar poder especial al licenciado **Víctor Baker Revelo**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula 8-940-2259, con idoneidad 25426, con domicilio en Provincia de Panamá, Distrito de Panamá, Corregimiento de Bella Vista, Avenida Balboa, PH Bay Mall, piso 02, oficina 201, con correo electrónico victor@bakerevelolaw.com., para que represente mis intereses legales dentro del presente proceso administrativo de aprobación del Estudio de Impacto Ambiental.

El licenciado **Víctor Baker Revelo**, queda expresamente facultado para presentar, transigir, desistir, firmar, sustituir, presentar caución, fianzas, renunciar, allanarse a la pretensión, recibir, comprometer, presentar acción de secuestro, deferir el juramento, convenir, resolver, reasumir y renunciar al presente poder especial, así como para interponer todas las acciones que estime conducente para el mejor ejercicio del presente apoderamiento especial.

Sin más que agregar, quedo a usted,
Ciudad de Panamá, abril del 2025.

Cervelyn
2025 APR 14 09:39PM

Isaac J. Mordok
Isaac Joel Mordok Tarazi
Cédula N° 8-915-1320
Representante Legal
Zima La Cresta, S.A.

MIN. DE AMBIENTE
D.F.P.
C. 1109-25
15/04/25

El suscrito LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR, Notario Público
Cuarto del Circuito de Panamá, con Cédula No. 4-157-725

CERTÍFICO : Este poder ha sido presentado, personalmente
por el apoderado del poderante ante mí y los testigos.

Panamá,

11 ABR 2025

Testigos

Testigos

LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR
Notario Público Cuarto



PODER ESPECIAL.

**DIRECCIÓN REGIONAL METROPOLITANA, CIUDAD DE PANAMÁ,
MINISTERIO DE AMBIENTE;**

Quién suscribe, **ISAAC JOEL MORDOK TARAZI**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula 8-915-1320, actuando en nombre y representación legal, en calidad de presidente de la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.**, inscrita en el folio N°155721803 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, y como promotora del proyecto residencial **P.H. ZIMA**, ambos con domicilio ubicado en el corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá, con domicilio en la Provincia de Panamá Oeste, Distrito de La Chorrera, Corregimiento de Puerto Caimito, Residencial Don Juan, Casa 37, concurro ante usted con mi acostumbrado respeto a fin otorgar poder especial al licenciado **Víctor Baker Revelo**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula 8-940-2259, con idoneidad 25426, con domicilio en Provincia de Panamá, Distrito de Panamá, Corregimiento de Bella Vista, Avenida Balboa, PH Bay Mall, piso 02, oficina 201, con correo electrónico victor@bakerevelolaw.com., para que represente mis intereses legales dentro del presente proceso administrativo de aprobación del Estudio de Impacto Ambiental.

El licenciado Víctor Baker Revelo, queda expresamente facultado para presentar, transigir, desistir, firmar, sustituir, presentar caución, fianzas, renunciar, allanarse a la pretensión, recibir, comprometer, presentar acción de secuestro, deferir el juramento, convenir, resolver, reasumir y renunciar al presente poder especial, así como para interponer todas las acciones que estime conducente para el mejor ejercicio del presente apoderamiento especial.

Sin más que agregar, quedo a usted,
Ciudad de Panamá, abril del 2025.

Isaac Joel Mordok Tarazi
Cédula N° 8-915-1320
Representante Legal
Zima La Cresta, S.A.

**El suscrito LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR, Notario Público
Cuarto del Circuito de Panamá, con Cédula No. 4-157-726**

CERTIFICO: Este poder ha sido presentado, personalmente por el apoderado del poderante ante mí y los testigos

Panamá 14 ABR 2025

Testigos

Tentative





Panamá, 22 de abril de 2025

140

Ingeniero

EDGAR NATERON

DIRECTOR

DIRECCION REGIONAL PANAMA METROPOLITANA

MINISTERIO DE AMBIENTE DE PANAMA

E. S. D.

Yo, ISAAC JOEL MORDOK TARAZI, con cédula de identidad personal N°. 8-915-1320, actuando como representante legal de la sociedad promotora **ZIMA LA CRESTA, S.A.** Inscrita en el Registro Público de la República de Panamá con Folio No. 155721803 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, con oficinas ubicadas en Vía España, Plaza Comercial Cresta View, Local 5, Planta Baja, Corregimiento de Bella Vista, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, / www.zimalacresta.com / Celular: +507 6398-5652 / Teléfono: (507) 63788695. Correo electrónico: email: info@zimalacresta.com dominicasj@zimalacresta.com. Presento a la autoridad que usted dirige formal solicitud de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental categoría I, tipo construcción, con fojas _____ para el proyecto “**P.H. ZIMA LA CRESTA**”, localizado en La Cresta, Corregimiento de Bella Vista, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, comparezco a su despacho, dentro del término de la Ley, con el fin de entregar por escrito las respuestas solicitadas en la nota de consulta DRPM-0360-2025, emitida por su despacho.

C. M. L.

2025 APR 22 01:36 PM

MIN. DE AMBIENTE

Atentamente,

Isaac J. Mordok

ISAAC JOEL MORDOK TARAZI,
No. 8-915-1320
Representante Legal
ZIMA LA CRESTA, S.A.

Yo, LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR, Notario Público Cuarto del Circuito de Panamá, con Cédula No. 4-157-725

CERTIFICO: Que dada la certeza de la identidad de la (s) persona (s) que firma (firmaron) el presente documento, su(s) firma (s) es (son) auténtica (s) (Art. 1736 C.C., Art. 835 C.J.) En virtud de copia de cédula que se me presentó.

22 ABR 2025

Panamá,

J
Testigos

H
Testigos

LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR
Notario Público Cuarto



Ciudad de Panamá, 16 de abril de 2025

**Ingeniero
Edgar Naterón**

Director Regional de Panamá Metropolitana, encargado

C.C. Departamento de Asesoría Legal.

Ministerio de Ambiente.

E. S. D.

Número de Expediente: DRPM-IF-007-2025.

Estimados:

Quien suscribe, el licenciado **Victor Baker Revelo**, cedulado 8-940-2259, de datos que constan en el presente proceso administrativo, actuado como apoderado legal de la sociedad la Sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.**, inscrita en el folio N° 155721803 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, y como promotora del proyecto residencial P.H. ZIMA, ubicado en el corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá. En respuesta al requerimiento respecto al cumplimiento del proceso de Consulta Ciudadana, tenemos a bien, aclararle lo siguiente:

Debemos enmarcar el régimen legal que prevé y exige a los promotores de los proyectos la debida implementación de los mecanismos de Consulta Ciudadana como requisito sien que non para la aprobación de estos, y así determinar si la mención expresa de los datos de identificación de los encuestados forman parte o no de los requisitos exigidos por la Ley y el su reglamento.

En la Ley General de ambiente, tenemos lo siguiente:

"El proceso de evaluación de impacto ambiental incluirá mecanismos de participación ciudadana y comprenderá las etapas siguientes: [...] " (Ley 41 de 1998, Ley General de Ambiente, con sus reformas)

En la Ley se prevé la figura de la participación ciudadana como exigencia indispensable, más no desarrolla forma en cómo se ejecuta el mecanismo, por lo que, nos

lleva necesariamente a remitirnos a su reglamento, esto es, el Decreto 1 del 1 de marzo del 2023, con sus reformas.

En este Decreto, se normativiza la obligación de los promotores de implementar mecanismos de participación ciudadana, proscribiendo los siguiente:

"Artículo 16. Los promotores deberán garantizar la participación de la sociedad civil en el Proceso de Elaboración y de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental de su proyecto, obra o actividad, en los términos que se indican en la presente reglamentación y en la normativa que regule la participación ciudadana." (Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo del 2023).

Ahora bien, el reglamentado ha previsto requisitos y/o mecanismos mínimos de participación ciudadana con los que debe cumplir cada proyecto, dependiendo de la categoría de impacto ambiental a analizar. Sobre los Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, como el caso que nos ocupa, la normativa exige lo siguiente:

"Artículo 40. Durante la elaboración de los Estudios de Impacto Ambiental, los promotores y consultores del proyecto deberán elaborar y ejecutar un Plan de Participación Ciudadana en concordancia con los siguientes contenidos:

1. *Identificación de actores claves en el área de influencia del proyecto, obra o actividad que incluya sin limitarse a ellos a miembros de las comunidades, autoridades locales, representantes de organizaciones, juntas comunales, consejos consultivos ambientales, comités de cuencas entre otros.*
2. *Determinar la técnica de participación ciudadana, atendiendo a la categoría del Estudio de Impacto Ambiental.*

Los promotores harán efectiva la participación ciudadana en la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental, a través de las siguientes técnicas de participación ciudadana:

- a) *Para los Estudios de Impacto Ambiental Categoría I se debe realizar de forma obligatoria la siguiente técnica:*
 - a.1. *Entrevistas o encuestas, con una muestra representativa de público del área de influencia escogidos de manera aleatoria o al azar, a través de metodologías o procedimientos estadísticos reconocidos que puedan ser verificados.*
 - a.2. *Cumplir con una de las siguientes opciones:*
 - a.2.1. *Entrega de volantes. Las volantes deben presentar el siguiente contenido*
 - a.2.1.1. *Nombre del proyecto, obra o actividad y su promotor.*

a.2.1.2. Localización de la actividad, obra o proyecto de inversión (localidad y corregimiento) y cobertura en el caso de acciones que involucran territorios locales, regionales o nacionales.

a.2.1.3. Breve descripción del proyecto, obra o actividad.

a.2.1.4. Síntesis de los impactos ambientales esperados y las medidas de mitigación correspondientes.

a.2.2. Reuniones informativas.” (Decreto Ejecutivo 1 del 1 de marzo del 2023).

3. Describir como se llevó a cabo las técnicas de participación ciudadana e incluir la información que fue facilitada al público en el proceso de participación.

4. Incluir los resultados obtenidos con cada una de las técnicas de participación empleadas. Para el análisis de sus resultados deberá presentar como mínimo, lo siguiente:

a) Consultas, comentarios, observaciones, inquietudes realizadas por la ciudadanía y las respuestas dadas a estas.

b) Aportes hechos por los actores claves dentro la elaboración del estudio de impacto ambiental.

c) Percepción de la ciudadanía del área de influencia.

5. Análisis de los resultados obtenidos de las técnicas de participación ciudadana empleadas, respecto a la percepción de la ciudadanía del área de influencia.

Del contenido transcrita es claramente aprensible, que ni la Legislación Ambiental, ni el Decreto Ejecutivo, proscriben ni obligan a los promotores en la elaboración y ejecución de los Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, la obligación de identificar los datos de los encuestados, dado que el proceso de consultas y entrevistas es voluntario respecto de los encuestados, y ellos no están obligados a identificarse por razones de privacidad conforme al espíritu de la Ley y del reglamento.

En el caso de Zima la Cresta, realizó la siguiente metodología de encuestas en cumplimiento a los estándares reglamentarios previstos en el artículo 40 del Decreto 1-23:

1. Encuestas de opinión.

- Aplicada en los meses de diciembre del 2024 y enero del 2025.

- 14
-
- En cumplimiento al artículo 40, numeral 2, literal a, sub-literal a.1: se aplicó el “Método de Muestreo Aleatorio Simple reconocido y debidamente permitido por el “Instituto Nacional de Estadística y Censo de la Contraloría General de la República”. Método este, que no establece como criterio la obligación de mención expresa de los datos de identificación de los encuestados.
 - Se realizó volanteo del proyecto y/o actividad.
 - Se informó sobre:
 - Nombre del proyecto y/o actividad.
 - Localización del proyecto y/o actividad.
 - Descripción del proyecto y/o actividad.
 - Resumen de los impactos ambientales esperados y medidas de mitigación, compensación, saneamiento, cede y restauración de los efectos.
 - **Zima la Cresta**, en respuesta a las principales interrogantes y/o inquietudes de los residentes y cohabitantes, esgrimió y absolvío las mismas de la siguiente forma:
 - 14 pisos y 59 apartamentos.
 - El proyecto y/o actividad cuenta con la debida certificación y/o Resolución emitida por la Autoridad Correspondiente.
 - Manifiestan que NO TIENEN O MANTIENEN PREOCUPACIÓN DE ÍNDOLE AMBIENTAL.
 - La actividad cumplirá con los esquemas y métodos de compensación ecológica y limpieza vegetal.
 - Los trabajos se realizarán en horario de 7:00AM-3:30PM.
 - Generación de empleos y circulación de actividades económicos.

2. **Reunión Informativa.**

- **Se realizó reunión informativa de conformidad con el artículo 40, numeral 2, literal a, sub-literal a.2.2.**
- Fue acogida como método de divulgación del proyecto.
- La mayoría de los participantes mostraron recepción positiva del proyecto.
- Se absolvieron interrogantes en materia: legal, social, económica y ambiental.
- Se informó sobre los impactos ambientales.
- Se informó sobre las medidas de mitigación, compensación, cese y restauración en materia ambiental.
- Se mostraron los documentos legales pertinentes.

3. **Sobre evidencia presentada:**

- Encuestas aplicadas.
- Registro de **reuniones con grupos de interés**, donde participaron representantes de la comunidad.
- Fotografías de las actividades realizadas.
- Documentos de convocatoria y comunicación con actores locales.

Para más información, revisar la sección correspondiente a Consulta Ciudadana del Estudio de Impacto Ambiental.

4. **Zona de influencia directa:**

Las encuestas se realizaron en la comunidad de **La Cresta**, considerada parte de la zona de influencia directa del proyecto. Los participantes fueron seleccionados bajo un método de muestreo aleatorio simple, incluyendo tanto **residentes, transeúntes como trabajadores** del área, quienes conviven de forma cotidiana con el entorno donde se desarrollará el proyecto.

5. **ACLARACIÓN SOBRE LA VALIDEZ DEL PROCESO DE ENCUESTAS.**

1460

Las encuestas aplicadas dentro del proceso de participación ciudadana fueron realizadas conforme a las mejores prácticas, de acuerdo con la metodología se aplicó el **“Método de Muestreo Aleatorio Simple reconocido y debidamente permitido por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de la Contraloría General de la República”**. Método este, que **no establece como criterio la obligación de mención expresa de los datos de identificación de los encuestados** establecida en el Estudio de Impacto Ambiental y en cumplimiento con la normativa vigente.

Cabe señalar que, según los lineamientos de participación ciudadana aplicables a estudios de categoría I, la recolección de opiniones no requiere verificación documental del domicilio de los encuestados. La participación se basó en la manifestación voluntaria de cada persona entrevistada, ya sea residente o trabajadora de la zona de influencia directa del proyecto, tal como lo permite la reglamentación vigente.

En este sentido, cualquier cuestionamiento posterior respecto al lugar de residencia de los encuestados **no invalida** el proceso de consulta, ni afecta la legitimidad de la información recolectada en el marco del Estudio de Impacto Ambiental.

La Sala Tercera, sobre los mecanismos de consulta ciudadana en los Estudio de Impacto Ambiental categoría I, ha establecido lo siguiente:

“Ponderadas las especificaciones del EslA en estudio, nos referiremos al requerimiento de participación ciudadana contenido en el artículo 29 del Decreto Ejecutivo No.123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No.155 de 5 de agosto de 2011, cuyo texto dice así: "Artículo 29. Los promotores de actividades, obras o proyectos, públicos y privados, harán efectiva la participación ciudadana en el Proceso de elaboración y evaluación del Estudio de Impacto Ambiental a través de los siguientes mecanismos: 1. Para los Estudios Categoría I:

- a. *Descripción de cómo fue involucrada la comunidad que será afectada directamente por la actividad, obra o proyecto, respecto a las fases, etapas, actividades o tareas, que se realizarán durante su ejecución. Se debe emplear alguna de las siguientes técnicas de participación:*
- *Entrevistas,*

- 147
-
- *Encuestas. El promotor detallará la fecha en que se efectuó la consulta, presentará evidencias, y el análisis de los resultados obtenidos en la aplicación de estas técnicas. El promotor de proyecto debe incluir como complemento la percepción de la comunidad, directamente afectada, ya sea por opiniones verbalmente expresadas a través de participación en programas de opinión, comentarios o noticias en radioemisoras y televisoras, mediante escritos públicos y privados, individuales y colectivos, recibidos directamente o publicados en periódicos, revistas o cualquier otro medio de comunicación escrita. (Corte Suprema de Justicia, Sala Tercera de lo Contencioso administrativo, Sentencia del 17 de enero del 2023.)"*

Si bien en el referido fallo, la Sala efectúa un examen de ponderación en relación con los requisitos exigidos en el Decreto 123-20, aquello, no hace incognoscible, el análisis aquí planteado, puesto que los requisitos no variaron con la asunción del Decreto 123, de modo que se hace imperativo enfatizar, **que ni los Decretos Ejecutivos, ni mucho menos la Sala, avizoró como requisito sine qua non, los datos de identificación de los encuestados.**

Esto nos lleva a recordar y sobre todo subrayar, que el Sistema de Fuente Normativo patrio, es coherente y consecuente, en cuanto que los requisitos administrativos para los trámites administrativos correspondiente deben apegarse al principio y mandato de la estricta legalidad, sobre este particular tenemos lo siguiente:

"Artículo 18. Los particulares solo son responsables ante las autoridades por infracción de la Constitución o de la Ley. Los servidores públicos lo son por esas mismas causas y también por extralimitación de funciones o por omisión en el ejercicio de estas." (Constitución Nacional) -El subrayado es nuestro-

Bajo esa misma tesisura, la Ley General de Procedimiento administrativo, instituye lo siguiente:

148

"Las actuaciones administrativas en todas entidades públicas se efectuarán con arreglo a normas de informalidad, imparcialidad, uniformidad, economía, celeridad, y eficacia, garantizando la realización oportuna de la función administrativa, sin menoscabo del debido proceso legal, con objetividad y con arreglo al principio de estricta legalidad." (Ley 38 del 2000, artículo 34) -El destaco es nuestro-

"Se prohíbe establecer requisitos o trámites que no se encuentren previstos en las disposiciones legales y en los reglamentos dictados para su debida ejecución. Constituye una falta disciplinaria la violación de este precepto y será responsable de ésta el jefe o la jefa del Despacho respectivo." (Ley 38 del 2000, artículo 47) -El destaco es nuestro-

Todo lo antes expuesto, evidencia, que la supuesta falta de exactitud por "omisión de los datos de identificación de los encuestados" no se traduce en un incumplimiento de los procesos de participación ciudadana, de modo, que en tal caso, su exigencia, configura una abierta, clara y flagrante infracción al Principio de Legalidad, y sobre todo, la comisión expresa de la prohibición de exigir trámites y/o requisitos que ni la Ley ni su reglamento, prevé, tal como fue expuesto en las normas transcritas y explicadas.

En consecuencia, solicitamos, respetuosamente, que el funcionario de instrucción se abstenga de solicitar requisitos y trámites no previstos en la Ley ni en el Decreto, y proceda a resolver dentro de los parámetros y derroteros legales.

Sin más por el momento, nos despedimos de usted.

Ciudad de Panamá, a su fecha de presentación.

Atentamente,


Lic. Victor Baker Revelo
Ced.8-940-2259
Ido.25426
Apoderado Legal
Zima La Cresta, S.A.

149

Anexo 1 - Declaración Jurada del Promotor

Anexo 2 - Declaración Jurada de la Lic. Yasmina Navas (Especialista Social)

Anexo 3 - Registro Fotográfico de actividad de volanteo y encuestas

Anexo 4 – Registro Fotográfico de reunión informativa

Anexo 5 – Registro fotográfico de reunión con autoridades locales

Anexo 6 – Informe de visita a los P.H. Torre Imperial, Edificio 10, Las Brisas

Anexo 7 – Constancia de actividades de consulta ciudadana por parte de un vecino del área



NOTARÍA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

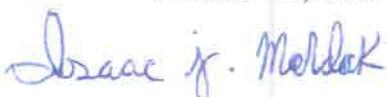
-En la ciudad de Panamá, capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los CATORCE (14) días del mes de ABRIL de dos mil veinticinco (2025), ante mí, Licenciado RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR, Notario Público Cuarto del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número cuatro-ciento cincuenta y siete- setecientos veinticinco (4-157-725), compareció personalmente la señora ISAAC JOEL MORDOK TARAZI, varón, panameño, mayor de edad, soltero, con cédula de identidad personal ocho- novecientos quince- mil trescientos veinte (8-915-1320), en calidad de Representante Legal de la empresa ZIMA LA CRESTA, S.A. Inscrita en el Registro Público de la República de Panamá con Folio No. 155721803, con domicilio en la Cresta, Corregimiento de Bella Vista, promotor del estudio de impacto ambiental, categoría I, proyecto "P.H. ZIMA LA CRESTA", Se va a desarrollar en las fincas: Folio Real N° 8043 código de ubicación 87 y Folio Real N° 74263 código de ubicación 8706 propiedad de ZIMA LA CRESTA, S.A. Ubicado en Calle Segunda con Ave. José Manuel Duque, La Cresta, Corregimiento de Bella Vista, Provincia de Panamá, Distrito de Panamá, presentado el día 13 de enero de 2025 ante la Regional del Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente y actualmente a la fecha de este documento, se encuentra dentro del proceso de evaluación ambiental

PRIMERO: Declaro bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria, que la información expresada y presentada en el estudio de impacto ambiental en mención, con todos los contenidos que conlleva el desarrollo y sus anexos, que se requiere para su presentaciones de los estudios de impacto ambiental categoría I, es verdadera para obtener la viabilidad ambiental que otorga el Ministerio de ambiente para las actividades, obras o proyectos a ejecutar en el territorio Nacional, se ajusta a la normativa ambiental y que el mismo no genera impactos ambientales negativos y no conlleva riesgos ambientales negativos, Articulo veintidós (22) del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, por el cual se reglamenta e Capítulo III del Título II del Texto Único de la Ley No. Cuarenta y uno (41) de un (1) de julio de mil novecientos noventa y ocho (1998).

SEGUNDO: Declaro que, como promotor del desarrollo del proyecto, cumplirá con las medidas ambientales para mitigar, compensar y corregir en la ejecución del proyecto "P.H. ZIMA LA CRESTA".

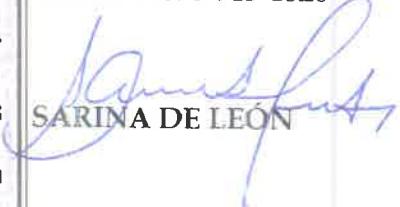
1 **TERCERO:** Expreso, que el desarrollo de la participación ciudadana en la elaboración del
 2 estudio de impacto ambiental categoría I, del proyecto "P.H. ZIMA LA CRESTA", se realizó bajo
 3 a lo establecido del artículo en el artículo 40 del Decreto Ejecutivo No. 1 del 1 de marzo de 2023,
 4 con respecto a la identificación de los actores claves del área de influencia directa del proyecto,
 5 también se aplicó las técnicas obligatorias de entrevistas y encuestas; se realizaron reuniones
 6 informativas con la Junta Comunal de Bella Vista y la convocatorio de con la ciudadanía, mismo
 7 que fue expresado a través del informe de la Descripción del ambiente socioeconómico,
 8 elaborado por personal idóneo la licenciada Yasmina Navas.---**CUARTO:** Manifiesto que el
 9 proyecto se cumplió con todos los aspectos técnicos y legales que exige la normativa ambiental
 10 vigentes.---**QUINTO:** Se realizó nuevamente visitas a los Edificios colindantes al área del
 11 desarrollo del proyecto y los mismos, no quisieron a tendernos, misma postura al momento de la
 12 elaboración del estudio de impacto ambiental categoría I, "P.H. ZIMA LA CRESTA".-----
 13 **SEXTO: DECLARO** que las 10 personas encuestadas y/o entrevistadas se identificaron como
 14 residentes y/o habitantes de la comunidad en donde se desarrollará el proyecto entre ellas
 15 también Carlos Fu, Carlos Rodríguez y Alexis Yanguex-----
 16 Para constancia le fue leída al compareciente esta Declaración Notarial Jurada en presencia de los
 17 testigos instrumentales, los señores SARINA DE LEÓN, con cédula Ocho- ochocientos ocho- mil
 18 trescientos noventa y dos (8-808-1392) y CARLOS CALERO con cedula de identidad personal
 19 número ocho -novecientos cincuenta y ocho- mil quinientos ochenta y uno (8-958-1581) mayores
 20 de edad y vecinos de esta Ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo
 21 la encontraron conforme, le imparten su aprobación, y la firman todos para constancia por
 22 ante mí, el Notario que doy fe.-----

23 **POR ZIMA LA CRESTA, S.A.**

24 

25 **ISAAC JOEL MORDOK TARAZI**

26 Cedula No. 8-915-1320

27 

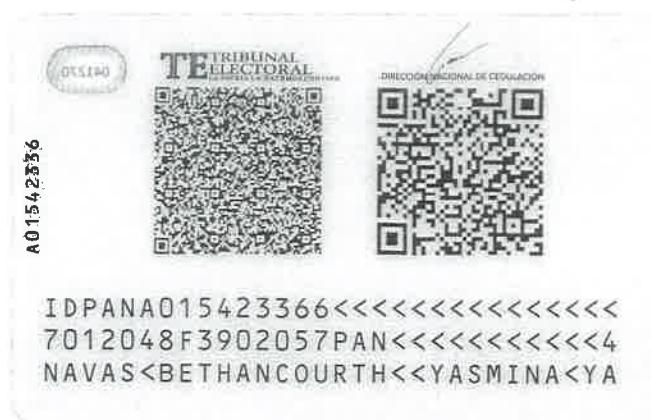
SARINA DE LEÓN

TESTIGOS


CARLOS CALERO

E.J.C. RAÚL DÍAZ GARCÍA
Notario Público Chancery

152



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ



1 DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

2 -En la ciudad de Panamá, capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo
3 nombre, a los CATORCE (14) días del mes de ABRIL de dos mil veinticinco (2025), ante mí,
4 **Licenciado RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR, Notario Público Cuarto del Circuito de Panamá,**
5 portador de la cédula de identidad personal número cuatro-ciento cincuenta y siete- setecientos
6 veinticinco (4-157-725), compareció personalmente la señora **YASMINA YAMILKA NAVAS**
7 **BETHANOCURTH**, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, portadora de la cedula de
8 identidad personal numero dos- ciento treinta y dos- quinientos sesenta y nueve (2-132-569),
9 vecina de esta ciudad, actuando en su propio nombre y representación, con pleno conocimiento
10 del artículo 385, texto único del Código Penal, publicado en Gaceta Oficial No.26519 del 26 de
11 abril de 2010, que tipifica el delito de falsedad, bajo la gravedad de juramento expuso lo
12 siguiente: ----**PRIMERO: DECLARO** en calidad de profesional idóneo con numero de idoneidad
13 No.921, con licenciada en trabajadora social, donde realizo los trabajos profesionales para,
14 levantamiento de encuesta, entrevistas, Reunión comunitaria, volantes, informes , métodos
15 estadísticos y otros, resido en chorrera, donde realice la **Percepción local sobre el proyecto, obra**
16 o actividad (a través del plan de participación ciudadana), para el estudio de impacto
17 ambiental, categoría I, "P.H. ZIMA LA CRESTA" consiste en la construcción de un edificio
18 residencial, que permitirá ampliar la oferta de apartamentos y cubrir la demanda creciente de la
19 población del distrito de Panamá. La empresa promotora "ZIMA LA CRESTA, S.A." Inscrita en
20 el Registro Público de la República de Panamá con Folio No. 155721803, representada legalmente
21 por ISAAC JOEL MORDOK TARAZI, con cédula de identidad personal N° 8-915-1320 -----

22 **SEGUNDO: DECLARO** declaro bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o
23 coerción, de manera totalmente voluntaria, que realice la participación ciudadana cumpliendo
24 con las normas ambientales vigentes en el artículo 40 del Decreto Ejecutivo No. 1 del 1 de marzo
25 de 2023 y con el artículo 6 del Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo de 2024 y la información
26 aportada para este proyecto aquí expresada es verdadera y que el proyecto antes mencionado,
27 se ajusta a la normativa ambiental y que el mismo no genera impactos ambientales significativos
28 y no conlleva riesgos ambientales significativos, de acuerdo a los criterios de protección
29 ambiental regulados en el Artículo veintidós (22) del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de
30 2023, por el cual se reglamenta e Capítulo III del Título II del Texto Único de la Ley No. Cuarenta

1 y uno (41) de un (1) de julio de mil novecientos noventa y ocho (1998).
2 TERCERO: DECLARO que las 10 personas encuestadas y/o entrevistadas se identificaron como
3 residentes y/o habitantes de la comunidad en donde se desarrollará el proyecto entre ellas
4 también Carlos Fu, Carlos Rodríguez y Alexis Yanguez.
5 Para constancia le fue leída al compareciente esta Declaración Notarial Jurada en presencia de los
6 testigos instrumentales, los señores SARINA DE LEÓN, con cédula Ocho- ochocientos ocho- mil
7 trescientos noventa y dos (8-808-1392) y CARLOS CALERO con cédula de identidad personal
8 número ocho -novecientos cincuenta y ocho- mil quinientos ochenta y uno (8-958-1581) mayores
9 de edad y vecinos de esta Ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo
10 la encontraron conforme, le impartieron su aprobación, y la firman todos para constancia por
11 ante mí, el Notario que doy fe.

12
13
14 *Yasmina Navas* 
15 YASMINA YAMILKA NAVAS BETHANOCURTH
16 Cedula No. 2-132-569

17
18
19
20 Testigos por la Notaría
21
22
23 *Sarina de León*
24 SARINA DE LEÓN
25
26
27 LIC RAÚL IVÁN GONZALEZ SANCHEZ
28 Notario Público Cuarto
29 
30

31 *Carlos Calero*
32 CARLOS CALERO
33
34



[Signature]
155

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Isaac Joel
Mordok Tarazi

NOMBRE USUAL

FECHA DE NACIMIENTO 02-MAR-1997

LUGAR DE NACIMIENTO PANAMÁ, PANAMÁ

SEXO: M TIPO DE SANGRE:

EXPEDIDA: 03-MAR-2015 EXPIRA: 03-MAR-2025

8-915-1320



Isaac J. Mordok

85
156

Anexo 3 – Registro fotográfico de actividad de volanteo y encuesta realizada los días 13 y 14 de diciembre de 2024



P.H. ELITE



P.H. TORRE LA CRESTA



P.H. TORRE IMPERIAL





P.H. VISTA BELLA



CASA 27



CASA 7



CASA EMBAJADOR DE USA



TORRE IMPERIAL



P.H. RANGUNI



CASA 2



CASA 26A

BB
159



TORRE CRESTA VIEW



LAS PIRAMIDES



EL CENIT



EL FARO



CRESTA DEL MAR



PH CRESTA VIEW

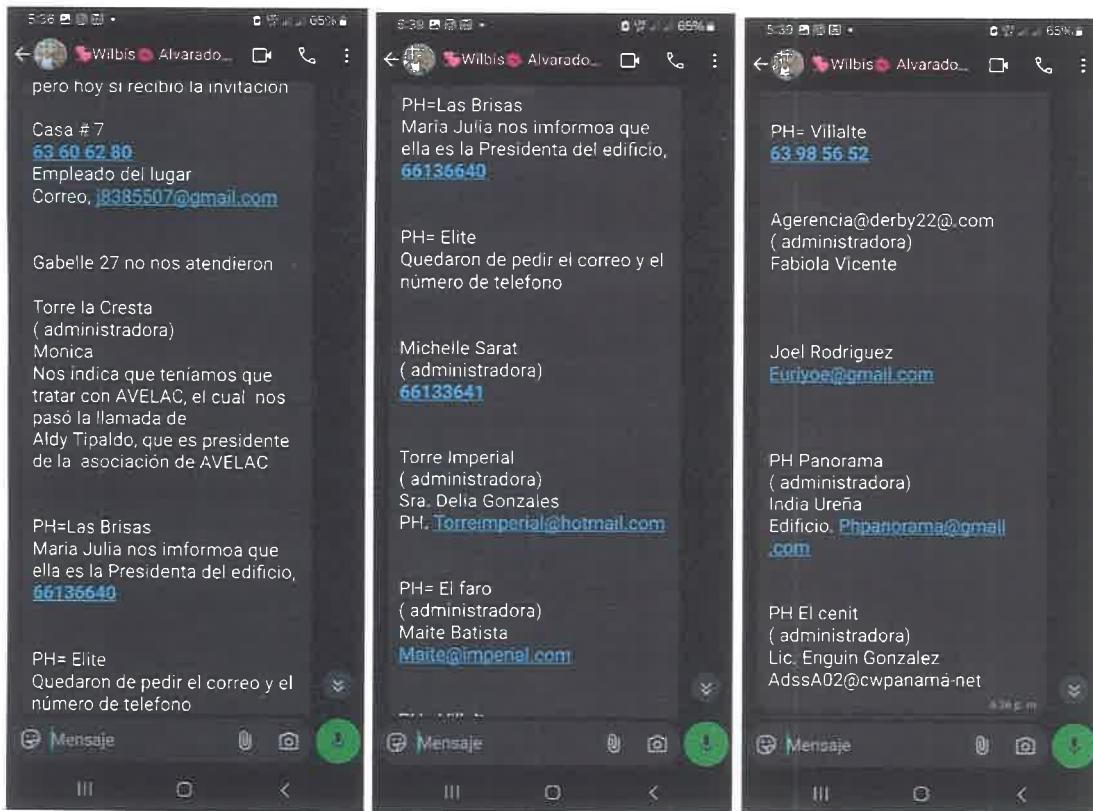


VILLALTA



SIERVAS DEL MARÍA

161



Reporte de la encuestadora Información obtenida de personal de los P.H.

162

Anexo 4 – Registro fotográfico de reunión informativa con grupo de interés realizada el 16 de diciembre de 2024.



Asistencia de miembros de la Junta de Desarrollo Local de La Cresta y de la Junta Comunal de Bella Vista

163



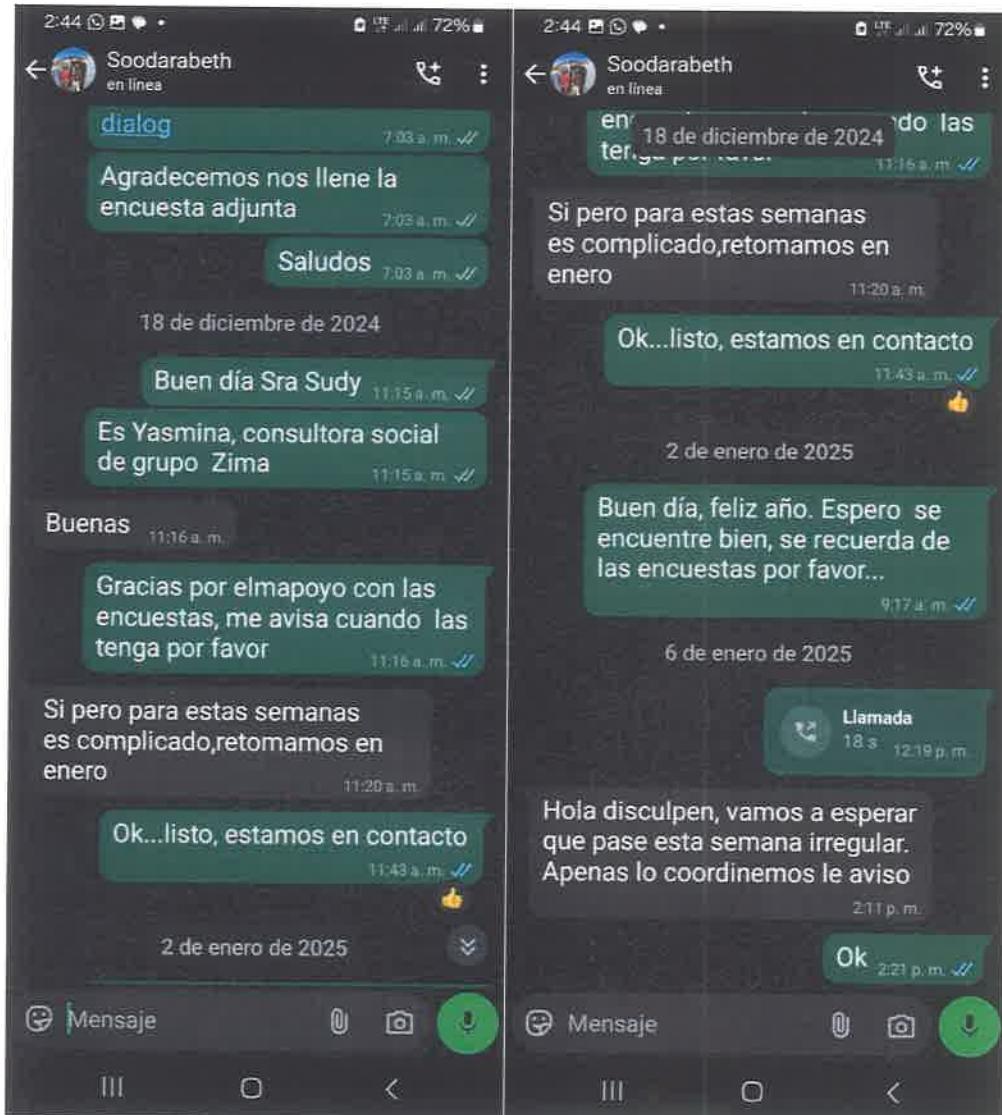
Asistencia de vecinos, miembros de la Junta de Desarrollo Local de La Cresta y de la Junta Comunal de Bella Vista

164



12/16/2024 6:04 p.m.
8.9775N 79.5319W
Pariarri, Panamá
Panamá

Asistencia de vecinos, miembros de la Junta de Desarrollo Local de La Cresta y de la Junta Comunal de Bella Vista



Comunicación con la presidenta de AVELAC posterior a la reunión informativa

166

Respuestas a las inquietudes realizadas por la comunidad encuestada.

La comunidad del área de influencia directa, no solo fue encuestada, también se entregó volantes, se realizó entrevistas con personal de La Junta Comunal y también se realizó una reunión informativa. Las inquietudes de los encuestados, se encierran en las mismas interrogantes realizadas por los residentes participantes en la reunión informativa a la comunidad. Por consiguiente, presentamos las respuestas dadas, en la reunión del 16 de diciembre de 2024.

- **¿Niveles de los pisos?** Se informó que, Los pisos se mantiene 14 pisos y 59 apartamentos y la descripción de estos.
- **¿Cómo van a hacer para nivelar el terreno?** Se respondió que la labor de nivelar el terreno es imprescindible en cualquier proyecto de construcción, dado que con esto se asegura que la construcción se encuentra una base sólida y sin imperfecciones. Debido a que el terreno presenta una topografía quebrada, se requerirá de labores de adecuación del terreno, en donde utilizará compresores, andamios, camiones de volquetes y otros.
- **¿Resolución de zonificación del proyecto?** Se respondió que el Proyecto cuenta con una Resolución de Anteproyecto Aprobado y una Certificación de la misma.
- **La mayoría refieren que no están en contra del proyecto,** sino en cuenta a la zonificación de este y la densidad (cantidad de apartamentos y personas), que a sus criterios solo deben ser 20 apartamentos No. 59.
- Solicitan una certificación de uso de suelo para explicar las unidades y cantidades de apartamentos por hectáreas, Afirman que el terreno, tiene una zonificación específica (Bella Vista). **Las certificaciones de uso de suelo fueron anexada al Estudio de Impacto Ambiental.**
- Aseguran que en estudio que se realizó anteriormente no se les consulto ni divulgo el proyecto de la mejor manera.
- La empresa mostro la **Certificación de la Resolución del Anteproyecto Aprobado** por parte de la Dirección de Obra y Construcción del Municipio de Panamá, sobre la aprobación del edificio de apartamento de planta y 14 altos con la descripción de estos. La redistribución de los apartamentos por piso, eliminando un apartamento y manteniendo el nivel del edificio, según los residentes es su sugerencia.

105
107

Anexo 5 – Registro fotográfico de reunión con autoridades locales realizada el 5 de diciembre de 2024. Ing. Cesar Kiamco, Representante Junta Comunal de Bella Vista.



Holt
168



REPÚBLICA DE PANAMÁ
JUNTA COMUNAL DE BELLA VISTA



ALCALDÍA DE PANAMA

CALLE EUSEBIO A. MORALES, EL CANGREJO Nº44
Central Telefónica.: 500-5228

Correo electrónico: info@jcbellavista.gob.pa

ING. CÉSAR KIAMCO
REPRESENTANTE

Panamá, 12 diciembre de 2024.
Nota N°1265 - 2024.

Ing. Dominica Sánchez Jerdini
Gerente de Proyectos
Zima La Cresta

Estimada Ing. Sánchez

Por la presente, acusamos recibo de la invitación a la reunión de Consulta Ciudadana programada para el lunes 16 de diciembre de 2024.

Sin embargo, debemos reiterar nuestra sugerencia (hecha el pasado jueves 5 de diciembre durante nuestra reunión en la Junta Comunal de Bella Vista) de posponer dicha reunión hasta contar con una respuesta oficial a la consulta previamente presentada a la DOYC del Municipio de Panamá, en relación al uso de suelo y la densidad de construcción del lote en cuestión.

Consideramos que dicha información es esencial para garantizar una discusión informada y eficaz en la consulta ciudadana.

Agradecemos de antemano su atención y quedamos atentos a cualquier actualización.

Atentamente,


Ing. César Kiamco

Representante

Junta Comunal de Bella Vista



Carta del Representante en referencia a la invitación de la Reunión Informativa

10/12/2024
169



Panamá, 13 de diciembre de 2024

**H.R. REPRESENTANTE
CESAR KIAMCO
JUNTA COMUNAL DE BELLA VISTA**

Estimado Ing.

Queremos agradecerle por el apoyo y la sugerencia, ciertamente contamos con una Certificación de la Resolución del Anteproyecto Aprobada por la Dirección de Obra y Construcción, el mismo avala nuestro cumplimiento con los requisitos establecidos para el desarrollo del proyecto P.H. ZIMA

Esta Certificación nos permite avanzar hacia la realización de la reunión informativa destinada a la presentación del proyecto en mención, con el fin de compartir todos los detalles y a su vez conocer las consultas e inquietudes de la comunidad, garantizando así que todos estén debidamente informados y anuentes sobre sus características.

El comunicado oficial por parte del Municipio será incluido en los anexos del Estudio de Impacto Ambiental que vamos a presentar al Ministerio de Ambiente para su respectiva evaluación.

Reiteramos nuestro agradecimiento a su apoyo en este proceso.

Atentamente,

**Dominica Sánchez Jeridini
Gerente de Proyecto
+507 6917-7749
zimalacresta@gmail.com
dominiccasj@zimalacresta.com**

Respuesta de la Promotora a la sugerencia del Representante

170



Zima <zimalacresta@gmail.com>

Proyecto Zima La Cresta

3 mensajes

Marsi Ortega <marsi.ortega@jcbellavista.gob.pa>
Para: zimalacresta@gmail.com

13 de diciembre de 2024, 11:15 a.m.

Por medio de la presente, me permito compartir las observaciones realizadas durante la reunión y las conversaciones telefónicas sostenidas, para su debida consideración.

De igual manera, le informo que hemos compartido esta información con la Junta de Desarrollo Local para su conocimiento y asistencia

Agradezco de antemano su atención a este asunto



Marsi Ortega

Asistente del Honorable Representante

Junta Comunal de Bella Vista

[Tel: 500-5228](#)

De: Zima [mailto:zimalacresta@gmail.com]
Enviado el: jueves, 12 de diciembre de 2024 15:27
Para: marsi.ortega@jcbellavista.gob.pa
Asunto: [Proyecto Zima La Cresta - Certificación](#)

Respuesta del despacho de la Junta Comunal de Bella Vista

HFA
FBI

Anexo 6 – Informe de visita a los P.H. Torre Imperial, Edificio 10, Las Brisas realizada el 14 de abril de 2025.



Panamá, 14 de abril de 2025

Ingeniero

EDGAR NATERON

DIRECTOR

DIRECCION REGIONAL PANAMA METROPOLITANA

MINISTERIO DE AMBIENTE DE PANAMA

E. S. D.

Respetado Ingeniero:

Por este medio, le informo que el pasado viernes 11 del presente mes realizamos una visita a los P.H. Torre Imperial, Edificio 10 y Las Brisas, con el objetivo de solicitar una constancia que diera fe de que personal asignado por nuestra empresa, ZIMA LA CRESTA, S.A., estuvo realizando volanteo y encuestas de participación ciudadana en dichos edificios, los días 13 y 14 de diciembre de 2024.

Como resultado de estas gestiones, obtuvimos la constancia firmada **por el jefe de personal del Edificio 10**, la cual adjuntamos junto con fotografías y copias de las cartas entregadas a los otros dos edificios, como evidencia del acercamiento realizado.

Lamentablemente, los encargados de los P.H. Torre Imperial y Las Brisas se negaron a firmar.

Sin otro particular, quedo atenta a sus comentarios.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Katherine Torres".

Katherine Torres

No. 148620788

Gerente de Ventas

ZIMA LA CRESTA, S.A.

X20
172



Panamá, 11 de abril de 2025

P.H. LAS BRISAS
Calle Manuel J. Hurtado
ADMINISTRACIÓN
E. S. M.

Asunto: Constancia de actividades realizadas en el P.H. Las Brisas

Por medio de la presente, dejamos constancia de que los días 13 y 14 de diciembre de 2024, personal debidamente asignado por la promotora Zima La Cresta, S.A. se presentó en las instalaciones del P.H. Las Brisas con el propósito de realizar encuestas de participación ciudadana y distribuir material informativo (volantes) en el marco del Estudio de Impacto Ambiental categoría I correspondiente al proyecto ZIMA.

Agradecemos su apoyo en la confirmación de esta actividad a través de la firma de este documento.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Isaac Mordok".
Isaac Mordok Tarazi
Representante Legal
ZIMA LA CRESTA, S.A.

Confirmación de la Administración del P.H. Las Brisas:

Nombre: _____

Cargo: _____

Firma: _____

Fecha: _____

Nota para P.H. LAS BRISAS – Se negaron a firmar



FAT
173

Panamá, 11 de abril de 2025

**P.H. TORRE IMPERIAL
ADMINISTRACIÓN
E. S. M.**

Asunto: Constancia de actividades realizadas en el P.H. Torre Imperial

Por medio de la presente, dejamos constancia de que los días 13 y 14 de diciembre de 2024, personal debidamente asignado por la promotora Zima La Cresta, S.A. se presentó en las instalaciones del P.H. Torre Imperial con el propósito de realizar encuestas de participación ciudadana y distribuir material informativo (volantes) en el marco del Estudio de Impacto Ambiental categoría I correspondiente al proyecto ZIMA.

Agradecemos su apoyo en la confirmación de esta actividad a través de la firma de este documento.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Isaac Mordok Tarazi".
Isaac Mordok Tarazi
Representante Legal
ZIMA LA CRESTA, S.A.

Confirmación de la Administración del P.H. Torre Imperial:

Nombre: _____

Cargo: _____

Firma: _____

Fecha: _____

Nota para P.H. TORRE IMPERIAL – Se negaron a firmar

177
174



Panamá, 11 de abril de 2025

**EDIFICIO 10
ADMINISTRACIÓN
E. S. M.**

Asunto: **Constancia de actividades realizadas en el Edificio 10**

Por medio de la presente, dejamos constancia de que los días 13 y 14 de diciembre de 2024, personal debidamente asignado por la promotora Zima La Cresta, S.A. se presentó en las instalaciones del Edificio 10 con el propósito de realizar encuestas de participación ciudadana y distribuir material informativo (volantes) en el marco del Estudio de Impacto Ambiental categoría I correspondiente al proyecto ZIMA.

Agradecemos su apoyo en la confirmación de esta actividad a través de la firma de este documento.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Isaac Mordok Tarazi".

Isaac Mordok Tarazi
Representante Legal
ZIMA LA CRESTA, S.A.

Confirmación de la Administración del Edificio 10:

Nombre: A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Adel Bazar".

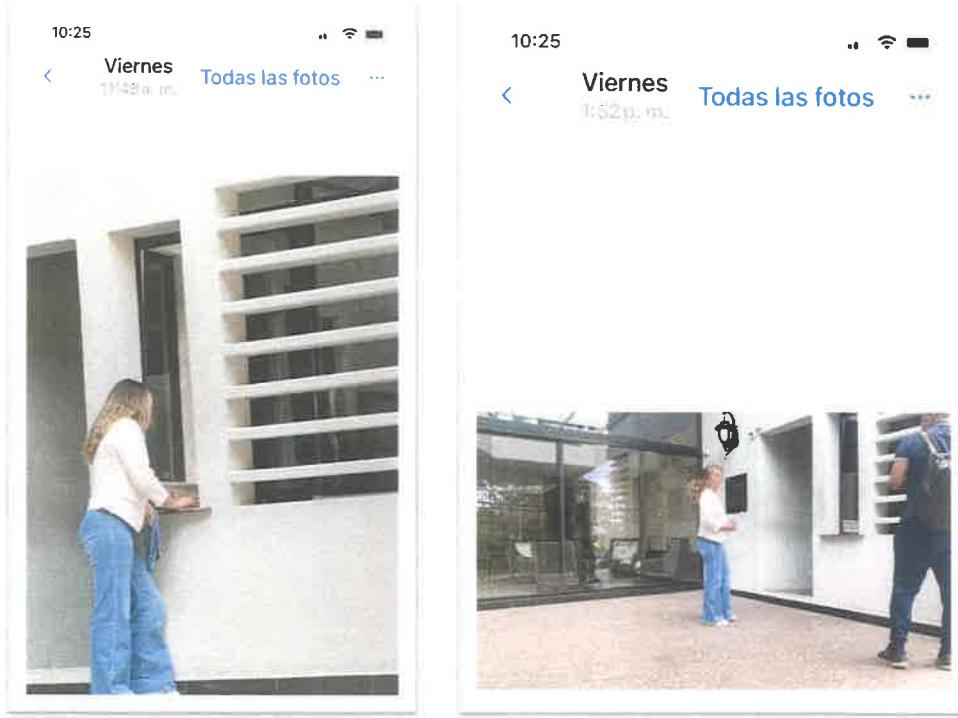
Cargo: A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jefe de Personal".

Firma: A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Adel Bazar".

Fecha: A handwritten signature in blue ink, appearing to read "11/04/2025".

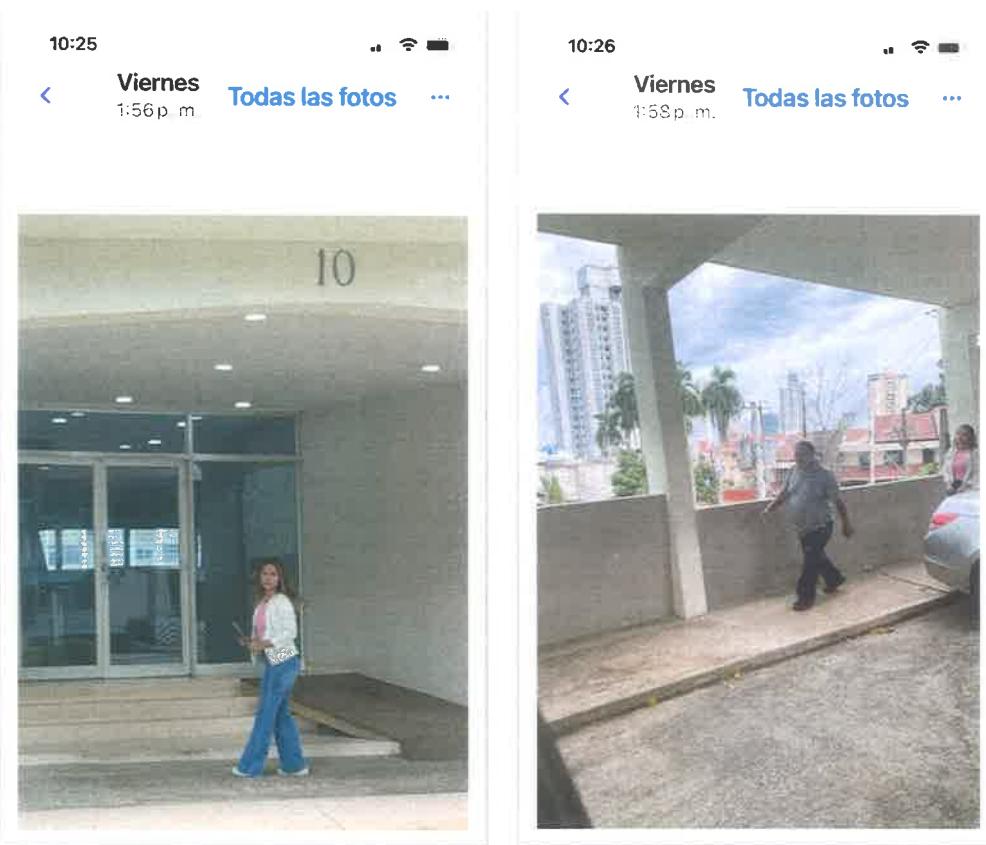
Nota para el EDIFICIO 10 – Firmada por Jefe de Personal

173



**Visita al P.H. Torre Imperial para solicitar la firma de constancia de las actividades
realizada en el área**

176



Visita al Edificio 10 para solicitar la firma de constancia de las actividades realizada en el
área

125
127

10:26

< Viernes

2:07 p. m.

Todas las fotos

...



Visita al P.H. Las Brisas para solicitar la firma de constancia de las actividades realizada en
el área

PF
FF
178

Anexo 7 – Constancia de actividades de consulta ciudadana por parte de un vecino del área

Panamá, 15 de abril de 2025

**PROMOTORA ZIMA
CONSTANCIA DE RESIDENTE**

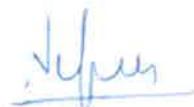
Yo , David Salamin, residente de La Cresta, por medio de la presente dejo constancia de forma voluntaria que he sido testigo de que la promotora ZIMA, S.A, los días 13 y 14 de diciembre estuvo divulgando información en nuestra comunidad.

Vi personalmente al equipo de la promotora recorriendo la zona, entregando volantes informativos y realizando encuestas en los edificios y casas del área. También fui invitado por medio del volanteo a una reunión informativa.

Considero que la información ha sido compartida de forma clara y directa con los vecinos, y que las preguntas e inquietudes han sido respondidas dentro del estudio de impacto ambiental donde hemos podido observar en la plataforma Prefasia.

Hago esta constancia de forma voluntaria y con la única intención de dejar registro de que, desde mi experiencia, si se ha informado a la comunidad de La Cresta y se nos ha dado la oportunidad de participar y expresar nuestras opiniones.

Atentamente,


David Salamin

Residente de La Cresta

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

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

78
179

Panamá, 21 de abril de 2025
DRPM-0409-2025

Honorable
CESAR KIAMCO
Representante Legal
JUNTA COMUNAL DE BELLA VISTA
E. S. D.

Junta Comunal de Bella Vista
RECIBIDO

Por: Cesar Kiamco
Fecha: 24/04/25 Hora: 2:58 pm

Honorable Kiamco:

Actualmente en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, se encuentra en Fase de Evaluación y Análisis el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto P.H. **ZIMA LA CRESTA**, cuyo promotor es la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S. A.**, a desarrollarse sobre las fincas 8043 y 74263, corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

Por lo cual el Plan de Participación Ciudadana realizado por el promotor durante la elaboración del precitado EsIA, identificó a la Junta Comunal de Bella Vista como actor clave del área de influencia del proyecto; por consiguiente, solicitamos se nos certifique siguiente:

- Si la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S. A.** se apersonó a las instalaciones de la Junta Comunal de Bella Vista y le realizó entrevista para informarle sobre el proyecto P.H **ZIMA LA CRESTA**.
- Si en fecha 16 de diciembre de 2024, personal de la Junta Comunal de Bella Vista participó en reunión informativa del proyecto P.H. **ZIMA LA CRESTA**, en **QUALITY LEARDERCHIP UNIVERSITY**.

Dicha información es requerida para validar el Plan de Participación Ciudadana del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto P.H. **ZIMA LA CRESTA**. Le informamos que conforme a lo establecido en el artículo 510 del Código Judicial, tendrá un plazo de cinco (5) días hábiles para proporcionarnos la información solicitada.

Agradeciendo su atención, sin más me despido.

Atentamente,


EDGAR R. NATERÓN N.

Director Regional Panamá Metropolitana, encargado



Nota DRPM-0409-2025.
Pág. 1 - 1.
EN/JC/yg.
fsc

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

MEMORANDO
DRPM-SEIA-088-2025

PARA: RICARDO ALFÚ
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: Opinión Legal de Consulta Ciudadana Expediente DRPM-IF-007-2025. P.H. ZIMA LA CRESTA. ZIMA LA CRESTA, S. A.

FECHA: 22 de abril de 2025

Bruh
22/4/25
1:12 pm

En atención al MEMORANDO DRPM-AL-092-2025 de 9 de abril de 2025, en fecha 10 de abril de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-0360-2025, a través de la cual solicitó a la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S. A.**, aportar información que nos permita corroborar lo siguiente:

1. Que las personas cuyas encuestas fueron tachadas de falsas e inexactas, son residentes legítimos de la comunidad de la Cresta, corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá.
2. Que el proceso de Participación Ciudadana del Estudio de Impacto Ambiente correspondiente cumplió con lo establecido en el artículo 40 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

En fecha 22 de abril de 2025, la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S. A.**, presentó respuestas a lo solicitado por el Ministerio de Ambiente mediante la nota DRPM-0360-2025 de 9 de abril de 2025; por consiguiente, le remitimos el expediente DRPM-IF-007-2025 para que se realice la revisión de los aspectos legales referidos en las respuestas presentadas dicha sociedad y se emita opinión legal respecto a las mismas.

Atentamente,

C.C. Expediente.

100
181

Panamá, 25 de abril de 2025.
Nota N°747-2025

Edgar Naterón N.
Director Regional de Panamá Metropolitana
Ministerio de Ambiente
Presente

Estimado director regional Naterón:

En atención a su nota DRPM-0409-2025 de fecha 21 de abril de 2025, recibida en esta Junta Comunal el 24 de abril de 2025, mediante la cual solicitan la certificación sobre la participación de la Junta Comunal de Bella Vista en las actividades relacionadas al Plan de Participación Ciudadana del proyecto P.H. ZIMA LA CRESTA, me permito informarle lo siguiente:

1. El 5 de diciembre de 2024, personal de la Junta Comunal de Bella Vista sostuvo una reunión de informativa con representantes de **ZIMA LA CRESTA, S.A.**, en dicha reunión no se trataron temas específico del EslA.
2. La Junta Comunal de Bella Vista organizó e invitó al Ministerio de Ambiente y a los vecinos del área de La Cresta a una reunión informativa sobre el proyecto **P.H. ZIMA LA CRESTA**, llevada a cabo el 15 de octubre de 2024.
3. El 16 de diciembre de 2024, personal de esta Junta Comunal participó **como espectador** en la reunión informativa del proyecto **P.H. ZIMA LA CRESTA**, realizada en las instalaciones de **QUALITY LEADERSHIP UNIVERSITY**.

Adjuntamos copia de la documentación que consta en nuestros registros de la administración previa.

Dejamos constancia de que **la actual administración de la Junta Comunal de Bella Vista no ha respondido encuesta alguna** relacionada al Plan de Participación Ciudadana del mencionado proyecto.

Con esta comunicación damos cumplimiento a lo solicitado para la validación del Plan de Participación Ciudadana del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto referido, quedo atento para cualquier información adicional que se requiera mediante el correo marsi.ortega@jcbellavista.gob.pa

Atentamente,


Ing. César Kiamco
Representante
Junta Comunal de Bella Vista



Crespo

2025 APR 25 3:20PM

NIN: 06491716

L-1232-25

Bella Vista, Junta Comunal

Ave. Eusebio A. Morales, El Cangrejo, Ciudad de Panamá

Tel: 500-5228

Correo: info@jcbellavista.gob.pa

180
184
182

Panamá, 17 de septiembre de 2024

Señores
Asociación de Vecinos de La Cresta (AVELAC)
Ciudad de Panamá. -

Estimados Señores:

En referencia al Estudio de impacto Ambiental (Categoría I) del proyecto P.H. ZIMA LA CRESTA, promovido par ZIMA LA CRESTA, S.A., cuyo Representante Legal es el señor Isaac Joel Mordok Tarazi, realizado por el Consultor Ambiental, Ing. Fernando Cárdenas (Registro: IRC-005-2006), donde en la página 112 de dicho Estudio, de la sección Figura, 7-6. Anexo Fotográfico de Actores Claves, se muestra una foto de una excolaboradora de la Junta Comunal de Bella Vista, la cual no es mi persona, con el encuestador; y, en la página 258 de dicho Estudio, sección 14.15. Encuestas de Participación Ciudadana, se muestra la supuesta encuesta realizada a mi persona, como parte del proceso de participación ciudadana para dicho estudio el día 25/6/2024.

Por este medio, DECLARO que en ningún momento di mi consentimiento para que se me realizara dicha encuesta, al igual que mi comunicación con el Encuestador no fue para dar respuesta a ninguna pregunta de la encuesta en mención. De igual forma, DECLARO que no soy residente, ni propietaria, ni laboro dentro de la urbanización La Cresta; por lo que considero que la encuesta realizada a mi persona no es válida, ya que no cumple con el objetivo buscado en la normativa, el cual es el proceso participativo de los residentes del área, en el proyecto de construcción citado.

Atentamente,

Paulina Segura
PAULINA SEGURA
Asistente Administrativa
Junta Comunal de Bella Vista
Ciudad de Panamá.

Recibido por: *Dirección*
18/09/24. Cel. 8-225-2008.

Figura 7-6. Anexo Fotográfico de Actores Claves

Casa de Paz de Bella Vista

Junta Comunal de Bella Vista

7.3. Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra O proyecto, de acuerdo con los parámetros establecidos en la normativa del Ministerio de Cultura.

En el polígono donde se pretende desarrollar el proyecto, no hay vestigios de patrimonios culturales, históricos ni arqueológicos de relevancia o declarado. En este caso de encontrar, durante el proceso de trabajo, algún objeto de valor histórico, se suspenderá inmediatamente el trabajo en el sitio y pondrá este particular en conocimiento a la Dirección de Patrimonio Histórico del Ministerio de Cultura, a fin de que se realicen los procedimientos que señala la Ley N° 14 de 1982 modificada por la Ley N° 58 de 2003.

El proyecto puede proceder con su actividad de construcción sin mayor dificultad, pues el mismo no afecta los materiales culturales arqueológicos, ya que en el área no se ha avistado durante el recorrido de campo realizado (En los anexos presentamos informe arqueológico elaborado por el Ingeniero Aguilardo Pérez, con registro en la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico N° 0709 DNPH).

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

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

182
183
184

Panamá, 21 de abril de 2025
DRPM-0409-2025

Honorable
CESAR KIAMCO
Representante Legal
JUNTA COMUNAL DE BELLA VISTA
E. S. D.

Junta Comunal de Bella Vista
R E C I B I D O

Por: Ara
Fecha: 24/04/25 Hora: 2:59 pm

Honorable Kiamco:

Actualmente en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, se encuentra en Fase de Evaluación y Análisis el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto P.H. **ZIMA LA CRESTA**, cuyo promotor es la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S. A.**, a desarrollarse sobre las fincas 8043 y 74263, corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

Por lo cual el Plan de Participación Ciudadana realizado por el promotor durante la elaboración del precitado EslA, identificó a la Junta Comunal de Bella Vista como actor clave del área de influencia del proyecto; por consiguiente, solicitamos se nos certifique siguiente:

1. Si la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S. A.** se apersonó a las instalaciones de la Junta Comunal de Bella Vista y le realizó entrevista para informarle sobre el proyecto **P.H ZIMA LA CRESTA**.
2. Si en fecha 16 de diciembre de 2024, personal de la Junta Comunal de Bella Vista participó en reunión informativa del proyecto **P.H. ZIMA LA CRESTA**, en **QUALITY LEARDERCHIP UNIVERSITY**.

Dicha información es requerida para validar el Plan de Participación Ciudadana del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto **P.H. ZIMA LA CRESTA**. Le informamos que conforme a lo establecido en el artículo 510 del Código Judicial, tendrá un plazo de cinco (5) días hábiles para proporcionarnos la información solicitada.

Agradeciendo su atención, sin más me despido.

Atentamente,


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



Nota DRPM-0409-2025.
Pág 1 - 1.
ENJC/g.



HOT
IBS

Panamá, 12 de diciembre 2024

Honorable
César Kiamco
Representante Bella Vista
E.S.M.

Referencia: "Proyecto PH ZIMA".

Estimado Honorable Kiamco:

Saludos cordiales, sean nuestras primeras palabras portadoras de un sincero saludo y congratulaciones por su ardua labor.

Por este medio, la promotora ZIMA LA CRESTA, S.A., bajo el contrato en referencia, hace aviso formal de la siguiente actividad:

| Actividad | Fecha | Hora | Lugar |
|-------------------------------|----------------------------|---------|--|
| Reunion de Consulta Ciudadana | Lunes 16 de diciembre 2024 | 6:00 pm | Quality Leadership University, salón 301, edif.2 |

Para más información al respecto puede contactar a Yasmina Navas, Especialista Social, al celular 64691175 navasyasmina6@gmail.com.

Sin más por el momento, me despido esperando contar con su presencia.

Atentamente.

Ing. Dominica Sánchez Jerdini
Gerente de Proyectos
6917-7749

Junta Comunal de Bella Vista
R E C I B I D O

Por: Cesar Kiamco
Fecha: 12/12/24 Hora: 2:28 PM

6398-5652

PH ZIMA

fol
185
186

VOLANTE INFORMATIVA.

NOMBRE DEL PROYECTO: P.H. ZIMA LA CRESTA

EMPRESA PROMOTORA: ZIMA LA CRESTA, S.A.

LOCALIZACIÓN: Corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá

La elaboración del presente Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del Proyecto denominado P.H. ZIMA LA CRESTA, se realizará bajo todos los criterios establecidos en el Decreto Ejecutivo N° 1 de 1 de marzo de 2023 y modificación Decreto Ejecutivo N° 2 de 1 de marzo de 2024 para que el promotor del proyecto lo pueda someter al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA).

Este proyecto tiene como objetivo la construcción de un edificio residencial que contará de 14 pisos con 59 apartamentos y 146 estacionamientos. El edificio tendrá diferentes modelos de apartamentos, además de áreas recreativas como gimnasio, piscina, zona de juegos, entre otras.

La construcción se realizará en las fincas: Folio Real No. 8043 (F) código de ubicación 87, propiedad de la empresa ZIMA LA CRESTA S.A. y la finca con Folio Real 74263 (F) código de ubicación 8706, propiedad de la empresa TOVE HOLDING CORP. Estas dos fincas hacen una superficie total de 3,481.50m².

Dentro del trabajo a realizar, se describirán las condiciones ambientales del área donde se realizará el proyecto, para identificar los impactos positivos y negativos generados por el mismo y se formularán las medidas de mitigación necesarias a implementar para minimizar los impactos negativos generados por el proyecto.

Para sus comentarios o recomendaciones del referido estudio, podrán remitirse a las siguientes direcciones:

- Ministerio de Ambiente, Sede Principal Edif.804 Apartado Ancón-República de Panamá, Calle Broberg, Panamá Teléfono 500-0855
- Ministerio de Ambiente, Dirección Regional de Panamá Metropolitana, provincia y distrito de Panamá, Curundú, XFG4+M52, Av. Ascanio Villalaz. Teléfono: 500-0908
- Empresa Promotora, ubicada en Bella Vista; Calle 49 Este Chalet # 2; Ciudad de Panamá, teléfono: (507) 63788695

MUCHAS GRACIAS.

**Junta Comunal de Bella Vista
R E C I B I D O**

Por: Yujari O. Jega
fecha: 2024-08-19 Hora: 12:59pm

PES
TGS
187

Documentación por Notificar EsIA Categoría P.H. ZIMA LA CRESTA.

Desde Yagehiry García <ygarcia@anamgobpa.onmicrosoft.com>

Fecha Lun 05/05/25 3:34 PM

Para avelacinfo@gmail.com <avelacinfo@gmail.com>

CC Jhoely Sugery Cuevas Barria <jcuevas@anamgobpa.onmicrosoft.com>; Lorenzo Aldoban <laldoban@miambiente.gob.pa>

Panamá 5 de mayo de 2025

Señora Michelle Zarak
JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA

Estimada señora Zarak:

En atención a la copia de la nota N°001-2025 de 31 de marzo de 2025, en la cual nos comunican de la presunta presentación de encuestas falsas e inexactas en el Plan de Participación Ciudadana Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto **P.H. ZIMA LA CRESTA**, promovido por la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S. A.**, le informamos que se ha generado documentación que requiere ser notificada a la JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA; por consiguiente, requerimos se realicen las gestiones correspondientes para hacer efectiva la misma.

En atención al Memorando OAL-0144-2024 de 9 de agosto de 2024, emitido por la Oficina de Asesoría Legal del Ministerio de Ambiente, se le informa que deben presentarse, dentro del término de cinco (5) días hábiles contados al recibo del presente correo, a la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana, para que sea notificado (a) de la nota DRPM-0366-2025 de 11 de abril de 2025.

Cabe señalar que, de no poder notificarse personalmente, deberá presentar nota debidamente notariada a través de la cual, se dé por notificado del acto antes descrito, y a su vez autorice a una tercera persona a retirar la documentación, adjuntándole copia de su cédula.

De igual manera, podrá otorgar poder a un licenciado en Derecho, de acuerdo a lo establecido por el Código Judicial.

Sin otro particular,

100
104
188

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

**Michelle
Zarak Martinez**



8-303-751

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 15-FEB-1969
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: F TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 04-ENE-2020 EXPIRA: 04-ENE-2030



Michelle Zarak M.

MINISTERIO DE AMBIENTE
RECIBIDO

Por: lorenzo Aldobán

FECHA: 9/5/25 HORA 3:25 pm

SECCIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

SECCIÓN REGIONAL

DIRECCIÓN REGIONAL PANAMÁ METROPOLITANA
MEMORANDO
DRPM-AL-111-2025

PARA: JHOELY CUEVAS

Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

DE: 
RICARDO ALFÚ

Jefe de Asesoría Legal Metropolitana

ASUNTO: Respuesta a memorando DRPM-SEIA-008-2025

FECHA: 9 de mayo de 2025

Dando respuesta a su consulta, formulada mediante el Memo No. DRPM-SEIA-008-2025, de 22 de abril de 2025, referente a las declaraciones juradas presentadas por la sociedad ZIMA LA CRESTA, S.A., en relación con las objeciones de la comunidad de La Cresta contra las encuestas aplicadas dentro del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto P.H. ZIMA LA CRESTA, por este medio procedemos a emitir nuestro criterio.

El autor Guillermo Cabanellas, en su obra “Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual”, define “la declaración jurada” como “la manifestación hecha bajo juramento (v.), y generalmente por escrito, acerca de diversos puntos que han de surtir efectos ante las autoridades administrativas o judiciales”.

En palabras del Licenciado Rigoberto González Montenegro, ex Procurador de la Administración, para la legislación panameña, “la declaración jurada es una prueba preconstituida de carácter documental que, conforme lo prevé el artículo 1715 del Código Civil, requiere para su autenticidad y para servir de constancia pública, ser recibida, extendida y autorizada por un notario público. Esta prueba se emite bajo la gravedad de juramento, por lo que, en caso que la declaración resulte ser contraria a la verdad de los hechos que se acreditan en la misma, se genera para el declarante responsabilidad penal, por el delito de falsedad”.

Atendiendo a lo señalado, se entenderá que la declaración jurada, tiene valor probatorio que está consagrado por ley en el artículo 1715 del Código Civil, por lo

190

tanto, siempre que se apegue a las formalidades exigidas por ley, deberá ser tomada como válida para demostrar determinados hechos y surtir efectos dentro de un proceso, amén las consecuencias penales que acarrea para el declarante, en caso de ser falsa.

Devolvemos el expediente DRPM-IF-007-2025, del proceso de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto P.H. ZIMA LA CRESTA, para que continúe su trámite correspondiente.

Sin otro particular, atentamente.

RA



Junta de Desarrollo Local

78
190
191

29
Panamá, 30 de mayo de 2025
Nota No 002-2025

24/15

C. 1497-25



Licenciado
Edgar R. Naterón N.
Director Regional Panamá Metropolitana, Encargado
Ministerio de Mi Ambiente
Ciudad

Referencia: PH ZIMA – La Cresta | DRPM-0366-2025

Estimado Licenciado Naterón:

En atención a su nota de fecha 11 de abril de 2025, recibida el 9 de mayo de 2025, en la cual nos solicitan aportar documentación que les permitirá corroborar las firmas de cartas previamente presentadas a su entidad mediante NOTA No 001-2025 de fecha 31 de marzo de 2025, las cuales guardan relación con presunta presentación de encuestas falsas e inexactas en el Plan de Participación Ciudadana el segundo estudio de impacto ambiental categoría I del proyecto PH Zima Cresta.

Adjunto a esta nota aportamos los siguientes solicitados detallados para cada punto:

Punto 1 | Junta de Desarrollo Local de la Cresta:

- Carta de la Junta Comunal de Bella Vista la cual se explica por si sola, las razones por las cuales la Junta de Desarrollo Local de La Cresta no podemos presentar una Certificación de Personería Jurídica del Registro Público.
- Copia certificada de la Resolución No.49 -2025 del 21 de enero de 2025, mediante el cual se elige y conforma la Junta de Desarrollo Local de La Cresta para el periodo 2025-2027
- Cédulas notarizadas de cada uno de los miembros de la Junta de Desarrollo Local de La Cresta

Para cualquier información adicional no dude en contactar al Lic. Adrian Herrera, Director de la Secretaría Legal y Cumplimiento de la Junta Comunal de Bella Vista.

Punto 2

- Certificación de Personería Jurídica del Registro Público de las juntas directivas de los edificios PH Torre Imperial, Edificio 10 y PH Las Brisas

jdllacresta@gmail.com



Junta de Desarrollo Local

7/0
PA
192

Página 2 | Nota No 002-2025

- Cédula notarizada de Josefina Barletta presidenta del PH Torre Imperial
- Cédula notarizada de Mary Julia Rodriguez de León presidenta del PH Las Brisas
- La cédula notarizada de Michelle Zarak M. apodera de Fazar S.A. en representación del Edificio 10, esta adjunta en el punto 1

Punto 3

- Cartas originales de los edificios PH Torre Imperial, Edificio 10 y PH Las Brisas

Con la presentación de los documentos antes mencionados damos cumplimiento a sus requerimientos.

Atentamente, por la Junta de Desarrollo Local de La Cresta,

Soodaben Salence
Vice Presidenta de la Junta

Michelle Zarak M.
Presidenta

Copia: Junta Comunal de Bella Vista

jdlacresta@gmail.com

Panamá, 20 de mayo de 2025.
Nota N°1005-2025.

Señor

EDGAR R. NATERÓN N.

Director Regional de Panamá Metropolitana
Ministerio de Ambiente

Estimado director,

En atención a su nota DRPM-0366-2025 fechada el 11 de abril 2025, por la cual se le solicita a la Junta de Desarrollo Local de La Cresta documentación para sustentar la petición referente al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I del proyecto P.H. ZIMA LA CRESTA, tenemos a bien certificar lo siguiente:

1. Que la Junta de Desarrollo Local de La Cresta es un organismo dependiente de la Junta Comunal de Bella Vista, creado para promover la participación ciudadana en las comunidades y con el propósito de que intervengan en la toma de decisiones para la atención primaria de las necesidades colectivas de su barrio.
2. Que dicha figura se encuentra reconocida por la Ley 37 de 2009 que descentraliza la administración pública en sus artículos 137 al 141 y 143 al 145; al igual que en la Ley 66 de 2015 que modifica la ley 37 de 2009, en su artículo 62.
3. Que el artículo 144 de Ley 37 de 2009 dispone lo siguiente: **"Artículo 144. La Junta de Desarrollo Local y las comisiones organizadas por las Juntas Comunales no tendrán personalidad jurídica."**
4. Que, en virtud de dicho artículo mencionado previamente, la Junta de Desarrollo Local de La Cresta no puede aportar una Certificación de Personería Jurídica del Registro Público, puesto que no es una facultad con la que cuente por Ley.
5. Que la Junta de Desarrollo Local de La Cresta, periodo 2025-2027, fue creada y ratificada mediante la Resolución de la Junta Comunal de Bella Vista N°. 49-2025 del 21 de enero de 2025. Adjuntamos copia de dicha Resolución, donde se evidencian sus miembros.

Atentamente,



Lcdo. Adrián Herrera

Director de Secretaría Legal y Cumplimiento
Junta Comunal de Bella Vista



Bella Vista, Junta Comunal

Ave. Eusebio A. Morales, El Cangrejo, Ciudad de Panamá

Tel: 500-5228

Correo: info@jcbellavista.gob.pa



REPÚBLICA DE PANAMÁ
JUNTA COMUNAL DE BELLA VISTA



ALCALDIA DE PANAMA

CALLE EUSEBIO A. MORALES, EL CANGREJO N°44
Central Telefónica: 500-5228

ING. CÉSAR KIAMCO
REPRESENTANTE

Correo electrónico: info@jcbellavista.gob.pa

**RESOLUCIÓN N°. 49-2025
(de 21 de enero de 2025)**

Por el cual se ratifica la Junta Desarrollo Local de La Cresta para el periodo 2025-2027

CONSIDERANDO:

Que la JUNTA COMUNAL DE BELLA VISTA, creada mediante la Ley 105 de octubre de 1973 reformada por la ley 53 de 1984, dispone legalmente que el Representante de Corregimiento tiene la función de presidir la Junta Comunal y ejercer su Representación Legal.

Que mediante la Resolución N° 119 de 13 de noviembre de 2024 de la Junta Comunal de Bella Vista se instituye el Reglamento Interno de organización, funcionamiento y elecciones de las Juntas de Desarrollo Locales del Corregimiento de Bella Vista.

Que mediante Resolución N° 120 de 13 de noviembre de 2024 se designó el Comité Electoral encargado de coordinar las elecciones para las Juntas de Desarrollo Locales para las elecciones de la Junta Desarrollo Local Periodo 2025-2027.

Que las elecciones se llevaron a cabo cumpliendo con las formalidades dispuestas en el Reglamento Interno, levantándose el Acta N°01-2025 por la cual se certifican los resultados de las elecciones realizadas el día 18 de enero de 2025.

Por tanto, el Representante del Corregimiento de Bella Vista Distrito de Panamá, en uso de sus facultades legales,

RESUELVE:

PRIMERO: RATIFICAR los resultados obtenidos en las elecciones para la Junta de Desarrollo Local de La Cresta, quedando conformada de la siguiente forma:

| | |
|---------------------|---|
| Michelle Zarak M. | Presidente |
| Soodabeh Salence | Vice presidente |
| Maria Sierra | Secretario |
| Maximilien Pichaud | Sub Secretario |
| Maria Rodríguez | Tesorero |
| Andrés De La Fuente | Sub tesorero |
| Augusto Gerbaud | Vocal |
| Tanya Turner | Fiscal |
| David Thomas Henesy | Representante Comunitario de Temas Ambientales |
| Ricardo Fernández | Representante Comunitario de Temas de Discapacidad |
| Lorena Milanés | Representante Comunitario de Ordenamiento Territorial |

SEGUNDO: ANOTAR en el libro de registro correspondiente, los resultados de las elecciones de la Junta de Desarrollo Local de La Cresta y la presente Resolución.

TERCERO: La presente Resolución comenzará a regir a partir de su sanción y la Junta de Desarrollo Local será válida por un periodo de dos (2) años y medio.

CUARTO: REMITIR a Secretaría General del Municipio de Panamá para su registro.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
JUNTA COMUNAL DE BELLA VISTA



ALCALDIA DE PANAMA

CALLE EUSEBIO A. MORALES, EL CANGREJO N°44
Central Telefónica: 500-5228

ING. CÉSAR KIAMCO
REPRESENTANTE

Correo electrónico: info@jcbellavista.gob.pa

Página N°. 2
Resolución N°. 49 del 21 de enero de 2025

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley N° 105 de 8 de octubre de 1973, reformada por la Ley N° 53 de 12 diciembre de 1984, Ley N° 37 de 29 de junio de 2009, Ley N° 66 de 29 de octubre de 2015 y Resolución N° 119 de 13 de noviembre de 2024 de la Junta Comunal de Bella Vista.

Dado en la ciudad de Panamá a los veintiún (21) días del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025).

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

POR LA JUNTA COMUNAL DE BELLA VISTA

H.R. CÉSAR KIAMCO
Presidente



MARIELA WONG
Secretaria



Copia Certificada
21/5/2025

REPÚBLICA DE PANAMÁ
CARNÉ DE RESIDENTE PERMANENTE



**Soodabeh
Salence**

NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 11-may-1980

LUGAR DE NACIMIENTO: VENEZUELA

NACIONALIDAD: BELGA

SEXO: F TIPO DE SANGRE: O+

EXPEDIDA: 11-agosto-2023 EXPIRA: 11-agosto-2033



E-8-86545



Yo, Licdo. FABIAN E. RUIZ, Notario Décimo Tercero -
Primer Suplente del Circuito de Panamá, con Cédula de
Identidad Personal No. 8-421-593.

CERTIFICO

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

23 MAY 2025

Panamá,

Fabian Ruiz

Licdo. FABIAN E. RUIZ
Notario Público Décimo Tercero - Primer Suplente

1994

197



8-225-2008

Yo, Licdo. FABIAN E. RUIZ, Notario Décimo Tercero -
Primer Suplente del Circuito de Panamá, con Cédula de
Identidad Personal No. 8-421-593.

CERTIFICO

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

Panamá,

23 MAY 2025

30/12/2024 09:39



Licdo. FABIAN E. RUIZ
Notario Público Décimo Tercero - Primer Suplente

197
198



Yo, Licdo. FABIAN E. RUIZ, Notario Décimo Tercero - Primer Suplente del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad Personal No. 8-421-593.

CERTIFICO

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

Panamá,

23 MAY 2025

Licdo. FABIAN E. RUIZ
Notario Público Décimo Tercero - Primer Suplente





Yo, Licdo. FABIAN E. RUIZ, Notario Décimo Tercero -
Primer Suplente del Circuito de Panamá, con Cédula de
Identidad Personal No. 8-421-593.

CERTIFICO

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

Panamá,

23 MAY 2025

Licdo. FABIAN E. RUIZ
Notario Público Décimo Tercero - Primer Suplente





~~768~~
199
200

**Yo, Licdo. FABIAN E. RUIZ, Notario Décimo Tercero -
Primer Suplente del Circuito de Panamá, con Cédula de
Identidad Personal No. 8-421-593.**

CERTIFICO

Que he cotejado detenidamente y minuciosamente esta copia fotostática con su original y la he encontrado en todo conforme. **23 MAY 2025**

Panamá.



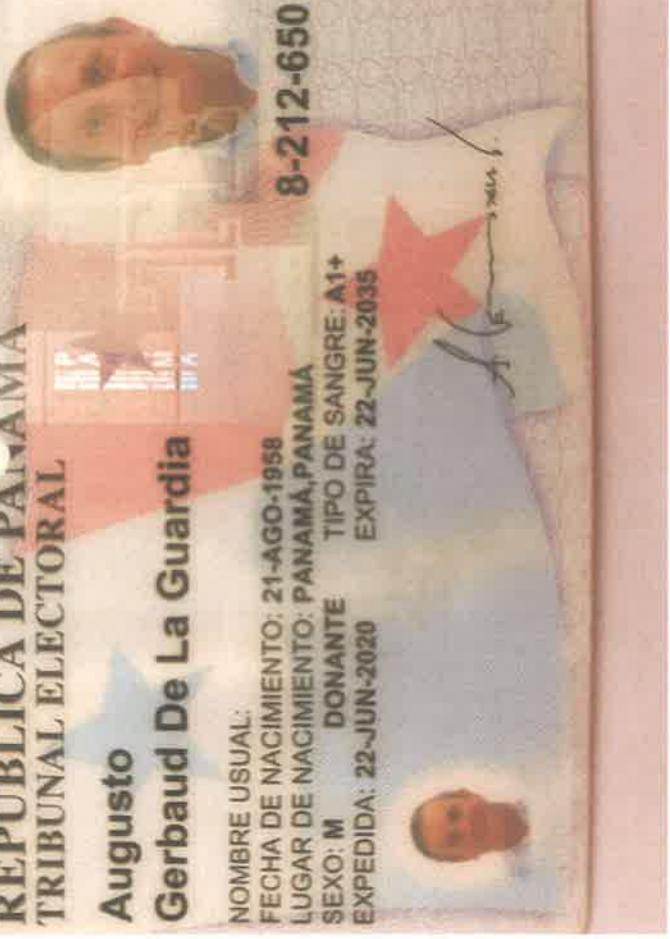
Licdo. FABIAN E. RUIZ
Notario Público Décimo Tercero - Primer Suplente

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

**Augusto
Gerbaud De La Guardia**

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 21-AGO-1958
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M DONANTE EXPEDIDA: 22-JUN-2020
TIPO DE SANGRE: A⁺
EXPIRA: 22-JUN-2035

8-2112-650



Yo, Licdo. FABIAN E. RUIZ, Notario Décimo Tercero -
Primer Suplente del Circuito de Panamá, con Cédula de
Identidad Personal No. 8-421-593.

CERTIFICO

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

Panamá, 23 MAY 2025

Licdo. FABIAN E. RUIZ
Notario Público Décimo Tercero - Primer Suplente



2025
2025

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

**Tanya Johann
Turner Velasco**

NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 15-SEP-1976

LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ

SEXO: F

TIPO DE SANGRE:

EXPIRA: 30-DIC-2029



8-710-1223



Yo, Licdo. FABIAN E. RUIZ, Notario Décimo Tercero -
Primer Suplente del Circuito de Panamá, con Cédula de
Identidad Personal No. 8-421-593.

CERTIFICO

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

Panamá, 23 MAY 2028

Fabian Ruiz
Licdo. FABIAN E. RUIZ
Notario Público Décimo Tercero - Primer Suplente



2028
2028

REPÚBLICA DE PANAMÁ
CARNE DE RESIDENTE PERMANENTE

**David Thomas
Henesy**

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 20-OCT-1955
LUGAR DE NACIMIENTO: ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA
NACIONALIDAD: ESTADOUNIDENSE
SEXO: M
EXPEDIDA: 12-NOV-2018

E-8-100345

TIPO DE SANGRE:
EXPIRA: 12-NOV-2028



Yo, Licdo. FABIAN E. RUIZ, Notario Décimo Tercero -
Primer Suplente del Circuito de Panamá, con Cédula de
Identidad Personal No. 8-421-593.

CERTIFICO

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

Panamá,

23 MAY 2025

Licdo. FABIAN E. RUIZ
Notario Público Décimo Tercero Primer Suplente



202
203

500
203
204

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Ricardo Alberto
Fernandez Morales

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 21-NOV-1987
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M TIPO DE SANGRE: A+
EXPEDIDA: 13-MAY-2021 EXPIRA: 13-MAY-2036



8-810-1569



Ricardo Fernandez



Yo, Licdo. FABIAN E. RUIZ, Notario Décimo Tercero -
Primer Suplente del Circuito de Panamá, con Cédula de
Identidad Personal No. 8-421-593.

CERTIFICO

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

23 MAY 2025

Panamá,

Licdo. FABIAN E. RUIZ
Notario Público Décimo Tercero - Primer Suplente

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

**Lorena Del Carmen
Milanes Paniza**

NOMBRE USUAL
FECHA DE NACIMIENTO: 21-FEB-1978
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ
TIPO DE SANGRE:
SEXO: F
EXPEDIDA: 27-ABR-2016 EXPIRA: 27-ABR-2024

8-482-403



Yo, Licdo. FABIAN E. RUIZ, Notario Décimo Tercero -
Primer Suplente del Circuito de Panamá, con Cédula de
Identidad Personal No. 8-421-593.

CERTIFICO

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

Panamá, 23 MAY 2025

Fabian Ruiz
Licdo. FABIAN E. RUIZ
Notario Público Décimo Tercero - Primer Suplente

BDX
205

EDIFICIO 10

APARTADO 0834-0203, REP. DE PANAMA

2025
2025
2025

Panamá, 27 de marzo de 2025

Señores

JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA

ASOCIACION DE VECINOS DE LA CRESTA

Ciudad de Panamá

Estimados señores:

Por este medio, hacemos referencia al Estudio de Impacto Ambiental Categorial I del proyecto P.H ZIMA LA CRESTA, promotor ZIMA LA CRESTA, S.A., realizado por la Mgter. Yasmina Navas, Trabajadora Social, con Idoneidad 921, donde se indica en las Encuestas N°02 y 03 de participación ciudadana que estas personas son residentes del edificio.

- CARLOS FU (Encuesta N°02)
- YENESIS SANCHEZ (Encuesta N°03)

Certificamos y confirmamos que **NO** son residentes ni propietarios de algún apartamento, en el PH **Edificio #10**, localizado en LA CRESTA.

Nos preocupa que en el estudio de Impacto Ambiental se mencione al edificio y a estos supuestos residentes. Agradecemos tomar acciones al respecto.

Atentamente,

Michelle zarak m
Michelle Zarak M.
Administradora



Registro Público de Panamá

ESTE CERTIFICADO ES VÁLIDO PARA
UN SOLO USO

FIRMADO POR: YAIRIS ODETH
SANTAMARIA LINO
FECHA: 2025.05.28 19:27:12 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

Yairis Santamaría

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

219763/2025 (0) DE FECHA 28/may/2025

QUE LA PERSONA JURÍDICA

FRAZAR, S.A.

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO № 22588 (S) DESDE EL LUNES, 24 DE ABRIL DE 1967

- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRITOR: VICENTE SAENZ

SUSCRITOR: ESTEBAN BERNAL

DIRECTOR: ALBERTO ZARAK AROSEMENA

DIRECTOR: DELIA ZARAK AROSEMENA

DIRECTOR: ERNESTO ZARAK AROSEMENA

DIRECTOR / SUBSECRETARIO : ERNESTO ZARAK AROSEMENA

PRESIDENTE: ALBERTO ZARAK AROSEMENA

VICEPRESIDENTE: DELIA ZARAK AROSEMENA

TESORERO: ALBERTO ZARAK AROSEMENA

SUBTESORERO: ERNESTO ZARAK AROSEMENA

SECRETARIO: DELIA ZARAK AROSEMENA

AGENTE RESIDENTE: IRIS ARIADNA RAMIREZ

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

EL PRESIDENTE O EL VICEPRESIDENTE, A FALTA DE ELLOS EL TESORERO, A FALTA DE TODOS EL SECRETARIO INDISTINTAMENTE.

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR

EL CAPITAL SOCIAL ES DE MIL (1,000) ACCIONES SIN VALOR NOMINAL

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , PROVINCIA PANAMÁ

DETALLE DE PODER:

SE OTORGÓ PODER GENERAL A FAVOR DE MICHELLE ZARAK MARTINEZ MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA
NUMERO 24049 DE 30 DE NOVIEMBRE DE 2022 DE LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

RÉGIMEN DE CUSTODIA: CONFORME A LA INFORMACIÓN QUE CONSTA INSCRITA EN ESTE REGISTRO, LA SOCIEDAD OBJETO DEL CERTIFICADO NO SE HA ACOGIDO AL RÉGIMEN DE CUSTODIA.

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL MIÉRCOLES, 28 DE MAYO DE 2025 A LAS 7:19 P. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1405180531



Validado a través del CÓDIGO DE VALIDACIÓN: 3250104-219763-2025

Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 559E44FE-556A-4DAE-87D1-A4CAB943B0DD

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

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

**Michelle
Zarak Martinez**

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 15-FEB-1969
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: F
EXPEDIDA: 04-ENE-2020

TIPO DE SANGRE:
EXPIRA: 04-ENE-2030

8-303-751



Michele Zarak M.



Yo, Licdo. FABIAN E. RUIZ, Notario Décimo Tercero -
Primer Suplente del Circuito de Panamá, con Cédula de
Identidad Personal No. 8-421-593.

CERTIFICO

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

23 MAY 2023

Panamá,



Licdo. FABIAN E. RUIZ
Notario Público Décimo Tercero - Primer Suplente

2023
2023

201
200
209

PH TORRE IMPERIAL

Bella Vista, La Cresta
Calle Manuel José Hurtado
Teléfono: 213-8546
Correo electrónico: ph.torreimperial@hotmail.com

Panamá 27 de marzo de 2025.

Señores
Junta Desarrollo Local de la Cresta
Asociación de Vecinos La Cresta
E. S. M.

Estimados señores:

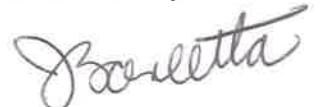
Por este medio hacemos referencia al Estudio de impacto ambiental Categoría I del proyecto P.H. ZIMA LA CRESTA, promotor ZIMA LA CRESTA, S.A., elaborado por la Mgter Yasmina Y. Navas, trabajadora social, idoneidad 921, donde se indica en el cuadro de encuestas de participación ciudadana que esta persona es residente del edificio:

CARLOS RODRIGUEZ

Certificamos y confirmamos que **NO** es residente o propietario ni gerente en el Edificio P.H. Torre Imperial. Nos preocupa que estemos en un estudio donde se menciona al edificio y este residente. Agradecemos tomar acciones al respecto.

Sin otro particular, se despide de ustedes.

Atentamente,



PH. TORRE IMPERIAL
Josefina Barletta
Presidenta



Registro Público de Panamá

ESTE CERTIFICADO ES VÁLIDO PARA
UN SOLO USO

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON
ALVARADO
FECHA: 2025.05.23 15:48:09 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

200
200
210

CERTIFICADO DE JUNTA DIRECTIVA DE PH

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 206124/2025 (0) DE FECHA 20/may/2025 4:29:11 p. m..

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8706, FOLIO REAL N° 45030 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
DENOMINACIÓN DEL PH: P.H. TORRE IMPERIAL EDIFICIO P.H. TORRE IMPERIAL, CORREGIMIENTO BELLA VISTA,
DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ, OBSERVACIONES PLANTA: 35 NIVELES

DATOS DE LA JUNTA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ACTA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: DATOS DEL ACTA: ASAMBLEA ORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL P.H.
TORRE IMPERIAL DE FECHA 24/sept/2024 NÚMERO N°1-2024 OBSERVACIONES: JUNTA DIRECTIVA
PRESIDENTE: FUNDACION BRUNELLO CON FOLIO 12910, REPRESENTADA POR JOSEFINA BARLETTA CON
CÉDULA 8-460-737 VICEPRESIDENTE: EASTON OVERSEAS HOLDING CORP. CON FOLIO 368568, REPRESENTADA
POR FELIPE LECHTER CON CÉDULA PE-14-2174 SECRETARIO: LA RODA, S.A. CON FOLIO 23104, REPRESENTADA
POR ELIAS ZAKAY SAUL CON CÉDULA 8-716-2134; TESORERO: AUGUSTO GERBAUD DE LA GUARDIA CON
CÉDULA 8-212-650; VOCAL: DESWORK, S.A. CON FOLIO 338166, REPRESENTADA POR LEO JASON MIZRACHI
STEIN CON CÉDULA 8-482-592; VOCAL: VICKY DEL CARMEN ALEMAN DE CORDERO CON CÉDULA 8-173-133;
VOCAL: M.I.H.D. INVERSIONES, S.A. CON FOLIO 124065, REPRESENTADA POR MARIA ISABEL HEILBRON CON
CÉDULA 3-66-151
ADMINISTRADOR: DELIA TERESA DE JESUS BERMUDES ABREGO DE GONZALEZ CÉDULA 4-151-232 EL
ADMINISTRADOR PROVIENE DEL ASIETO 2, ASIENTO 277140/2018
INSCRITO EN EL ASIETO 4, EL 21/OCT/2024, EN LA ENTRADA 405265/2024 (0)

NO CONSTAN GRAVAMENES INSCRITOS VIGENTES A LA FECHA

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS EN PROCESO

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ, EL DÍA VIERNES, 23 DE MAYO DE 2025 3:44 P. M.,
POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS
LEGALES A QUE HAYA LUGAR. NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00
BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1405165564



Validado a través del CÓDIGO DE VALIDACIÓN: 2105224-206124-2025

Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página

o a través del Identificador Electrónico: 77F06FEE-3BDC-409F-BC06-3D4BE1FC0580

Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando

Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/1

20
211



Yo, Licdo. FABIAN E. RUIZ, Notario Décimo Tercero -
Primer Suplente del Circuito de Panamá, con Cédula de
Identidad Personal No. 8-421-593.

CERTIFICO

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

27 MAY 2025

Panamá,

Licdo. FABIAN E. RUIZ
Notario Público Décimo Tercero - Primer Suplente

20
2021
21/2

PH LAS BRISAS

Bella Vista, La Cresta
Calle Manuel J. Hurtado

Panamá 27 de marzo de 2025

Junta de Desarrollo Local de la Cresta
Asociación de Vecinos de la Cresta
Ciudad de Panamá

Estamos Señores

Por este medio hacemos referencia al estudio de impacto ambiental I del proyecto **PH Zima La Cresta, S. A.** realizado por la Mgter Yasmina Navas, trabajadora social con idoneidad 921, donde se indica en la **Encuesta N.08** de participación ciudadana que esta persona es un residente del edificio:

Alexis Yanguzez

Certificamos y confirmamos que esta persona **NO** reside, ni es propietario de ninguna unidad del PH Las Brisas.

Nos preocupa que en el estudio de impacto ambiental se mencione al edificio y a esta persona que reside en el PH. Agradecemos invalidar esta información y tomar las acciones al respecto.

Atentamente,

Mary Julia Rodríguez
8-234-198


PH Las Brisas
Presidente

23/05/2022

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Mary Julia
Rodríguez De leon



NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 30-NOV-1964

LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ

DONANTE: TIPO DE SANGRE:

SEXO: F EXPEDIDA: 10-OCT-2018

EXPира: 10-OCT-2028

8-234-198



Yo, Licdo. FABIAN E. RUIZ, Notario Décimo Tercero -
Primer Suplente del Circuito de Panamá, con Cédula de
Identidad Personal No 8-421-593.

CERTIFICO

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

27 MAY 2025

Panamá,

Fabian E. Ruiz
Licdo. FABIAN E. RUIZ
Notario Público Décimo Tercero - Primer Suplente



Registro Público de Panamá

ESTE CERTIFICADO ES VÁLIDO PARA
UN SOLO USO

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON
ALVARADO
FECHA: 2025.05.20 14:18:37 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE JUNTA DIRECTIVA DE PH

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 204059/2025 (0) DE FECHA 20/may/2025 8:07:58 a. m..

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8706, FOLIO REAL Nº 3297 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
DENOMINACIÓN DEL PH: P.H. LAS BRISAS PISO 3, EDIFICIO P.H. LAS BRISAS, LOTE . , CORREGIMIENTO BELLA
VISTA, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ

DATOS DE LA JUNTA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACIÓN: ACTA N 1-2013 DE REUNION EXTRAORDINARIA DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEL P.H.
LAS BRISAS, CELEBRADO EL 6 DE MAYO DE 2013, NUEVA JUNTA DIRECTIVA: PRESIDENTE: MARY JULIA
RODRIGUEZ, CED, 8-234-198 VICEPRESIDENTE: RONALD FRANCIS BUSSIÈRE, PASAPORTE, PZ4823211
SECRETARIO Y TESORERO: ERNESTO DELGADO, CED, 4-103-2363 RATIFICACION DE ADMINISTRADOR: ERNESTO
DELGADO BULL. .
INSCRITO EL 10/sept/2013, EN LA ENTRADA TOMO: 2013 ASIENTO: 188005

GRAVAMENES INSCRITOS Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE: DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS HIPOTECA Y
ANTICRESIS A FAVOR DE THE CHASE MANHATTAN BANK N.A. POR LA SUMA DECIENTO QUINCE MIL BALBOAS
(B/.115,000.00) POR UN PLAZO DE 1 AÑO, SEGÚN CONSTA INSCRITO AL ASIENTO 1 DEL FOLIO (INMUEBLE)
PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8706, FOLIO REAL Nº 3297 (PROPIEDAD HORIZONTAL) EN LA ENTRADA
NÚMERO TOMO: 118 ASIENTO: 5018 DE FECHA 08/may/1974. OBSERVACIONES: DE LA FINCA 39383 DE LA
SECCION DE PROPIEDAD PROVINCIA DE PANAMA QUE FUE TRASLADADA A ESTA SECCION Y FORMO LA FINCA
DE LA DERECHA SE TRAE LA SIGUIENTE INSCRIPCION. INSCRIPCION NO.3: DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y
ANTICRESIS ESTA FINCA A FAVOR DE THE CHASE MANHATTAN BANK N.A. POR LA SUMA DE B/115,000.00 CON
UN AÑO DE PLAZO. VEASE FOLIO 207 AS: 129.305 TOMO 479 DE LA SECCION DE HIPOTECA Y ANTICRESIS.
PANAMA 26 DE DICIEMBRE DE 1974.

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS EN PROCESO

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGА EN PANAMÁ, EL DÍA MARTES, 20 DE MAYO DE 2025 2:14 P. M.,
POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS
LEGALES A QUE HAYA LUGAR. NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00
BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1405163356



Validado a través del CÓDIGO DE VALIDACIÓN: 7532585-204059-2025

Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: 67DE9A1A-0F32-4DDC-92B6-E085C93133E4

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



DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DRPM-SEIA-No. 060-2025

I. DATOS GENERALES

| | |
|-------------------|--|
| FECHA DE INFORME: | 11/06/2025. |
| PROYECTO: | P.H. ZIMA LA CRESTA. |
| CATEGORÍA: | I |
| PROMOTOR: | ZIMA LA CRESTA, S. A. |
| CONSULTORES: | CHRISTEL SANTOS. DEIA-IRC-058-2020. AILYN CHENG. DEIA-IRC-032-2019. |
| LOCALIZACIÓN: | CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA, DISTRITO DE PANAMÁ PROVINCIA DE PANAMÁ. |

II. OBJETIVOS

Evaluar si el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **P.H. ZIMA LA CRESTA**, 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 13 de enero de 2025, la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S. A.**, inscrita a folio 155721803, de la Sección de Persona Jurídica del Registro Público; representada legalmente por el señor ISAAC JOEL MORDOK TARAZI, varón, mayor de edad, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal 8-915-1320; 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 del proyecto denominado **P.H. ZIMA LA CRESTA**, elaborado bajo la responsabilidad de CHRISTEL SANTOS (DEIA-IRC-058-2020) y AILYN CHENG (DEIA-IRC-032-2019), personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos del Ministerio de Ambiente.

IV. FASE DE ADMISIÓN DE LA SOLICITUD

En fecha 15 de enero de 2025, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente mediante PROVEIDO DRPM-SEIA-004-2025, **ADMITE** la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **P.H. ZIMA LA CRESTA**, y **ORDENA** el inicio de la Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.



V. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

De acuerdo a la documentación aportada por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto objeto del aludido estudio consiste en la construcción de un edificio residencial, que permitirá ampliar la oferta de apartamentos y cubrir la demanda creciente de la población del distrito de Panamá, propone construir un edificio residencial de 14 pisos con 59 apartamentos, azotea y 146 estacionamientos.

El proyecto consiste en un edificio de 59 apartamentos distribuido de la siguiente manera:

- Nivel -100 – Estacionamientos.
- Nivel 000 – Estacionamientos + Lobby Principal, Lavandería.
- Nivel 100 – Estacionamientos.
- Nivel 200 – Área Social + 2 Apartamentos.
 - ✓ Juegos Infantiles Exteriores.
 - ✓ Sala de Juegos.
 - ✓ Sala de Belleza.
 - ✓ Gimnasio.
 - ✓ Salón de Fiestas.
 - ✓ Cancha de Pádel.
 - ✓ Gazebo.
 - ✓ Área para BB.
 - ✓ Piscina.
 - ✓ Área de Jardín.
 - ✓ Nivel 1400.
 - ✓ Coworking.
- Nivel 300 – 5 Apartamentos.
- Niveles 400 @ 900 – 6 Apartamentos típicos por nivel (36).
- Niveles 1000 @ 1300 – 2 Apartamentos típicos + 1 Pent-house por nivel (8 aptos. + 4 PH).
- Nivel 1400 – 4 Apartamentos + Área de Coworking.
- Nivel 1500 – Azotea.

El proyecto se desarrollará sobre una superficie de 3481.50 m², sobre las siguientes fincas:

| No. | Finca con Folio Real | Código de ubicación | superficie | Propietario |
|-------|----------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------|
| | 8043 | 87 | 2565.34 m ² | ZIMA LA CRESTA, S.A., |
| | 74263 | 8706 | 916.16 m ² | |
| Total | | | 3481.50 m ² , | |

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 (m) | Norte (m) |
|-------|------------|------------|
| 1 | 661245.279 | 992885.579 |
| 2 | 661267.658 | 992843.908 |
| 3 | 661273.292 | 992845.589 |
| 4 | 661285.798 | 992847.211 |
| 5 | 661291.568 | 992847.734 |



| | | |
|----|------------|------------|
| 6 | 661302.671 | 992849.604 |
| 7 | 661330.577 | 992854.880 |
| 8 | 661318.269 | 992877.787 |
| 9 | 661298.635 | 992914.348 |
| 10 | 661274.795 | 992901.546 |

El promotor indica que el monto estimado para la construcción del proyecto es de dieciséis millones con setenta y cinco mil quinientos Balboas (B/. 16075500.00).

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 indicó que: “según el estudio de características de los materiales geológicos del sitio, realizado por la empresa Ingenieros Geotécnicos, S.A (ver informe en sección de anexos), se encuentran estratos con las siguientes características:

Suelo residual: El estrato de suelo residual se caracteriza por presentar diferentes substratos; arcilla limosa y arcilla limosa con fragmentos de roca.

Roca meteorizada: La roca meteorizada del área corresponde a un basalto meteorizado de la Formación Basalto.

Roca sana: La roca sana del área corresponde a un Basalto de la Formación Basalto.”

Caracterización del área costera marina

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “El proyecto se ubica aproximadamente a unos 998 metros del área costera marina, por lo tanto, este punto no aplica.”

Descripción del uso del suelo:

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica: “El área donde se ejecutará el proyecto está totalmente intervenida desde hace muchos años, con la existencia de una plataforma de concreto de una antigua vivienda y vegetación gramíneas, con algunos árboles de mango sembrados por el dueño del terreno anterior.”

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 colindante, el uso actual de la tierra se caracteriza por un uso residencial (edificios de apartamentos y viviendas unifamiliares). Razón por la cual, el proyecto propuesto está acorde con el uso de suelo actual del área.”

Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “...Para el caso del corregimiento donde se ejecutará el proyecto (Bella Vista), no se reportan eventos de deslizamientos y afectaciones...”



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: “*Actualmente el terreno presenta una topografía irregular teniendo como la cota menor 31.5 metros y la cota más elevada 39.5 metros con una diferencia de 8 metros entre una y otra.*”

Hidrología

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “*En el área donde se realizará el proyecto, no se identificó fuentes hídricas que puedan verse afectadas por el desarrollo del proyecto, por lo tanto, este punto no aplica.*”

Calidad de aguas superficiales

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “*No Aplica. Como se mencionó en el punto anterior, en el área a desarrollar no se identificaron fuentes hídricas, que puedan verse afectadas por el desarrollo del proyecto, por lo tanto, este punto no aplica.*”

Estudio Hidrológico

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “*No Aplica. Como se mencionó en el punto anterior, en el área a desarrollar no se identificaron fuentes hídricas que puedan verse afectadas por el desarrollo del proyecto, por lo tanto, este punto no aplica.*”

Calidad de aire

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentó Informe de Monitoreo de Calidad de Aire Ambiental, en el que se utilizó la metodología de muestreo Agencia de Protección Ambiental (EPA) – Administración de Seguridad y Salud Ocupacional; Medición en Tiempo Real (PM10), con la que se obtuvo un resultado de 22.3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, cuya interpretación del resultado indica que la concentración de material Particulado (PM10) en ambiente se encuentra dentro del límite establecido en la norma.

Ruido

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentó Informe de Monitoreo de Calidad de Ruido Ambiental, en el que se utilizó la metodología de muestreo ISO 1996-2:2009 con la que se obtuvo un resultado de 54.1 dB(A), cuya interpretación de resultados concluye que los niveles de ruido se encuentran dentro de los límites establecido por la norma.

Olores

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “*Las inspecciones de campo realizadas al proyecto permiten constatar que en la zona no existen evidencias de olores perceptibles nocivos o de otra índole. Por el tipo de proyecto y llevando un manejo adecuado de los desechos sólidos y líquidos en la etapa de construcción y operación no se producirán emanaciones de olores desagradables o perjudiciales.*”

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

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:



- **Precipitación:**

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.

- **Temperatura:**

Datos de la estación más cercana al proyecto (Albrook ACC) muestran una temperatura promedio anual de 28.3 grados centígrados para el año 2023. Para los primeros 3 meses del año 2024, la temperatura promedio fue de 29.1 grados centígrados.

- **Humedad:**

El promotor del proyecto presentó la Gráfica de Humedad Relativa de los valores registrados en la Estación de Albrook (ACC) la más cercana al proyecto en porcentaje para los años de 2010-2014, Según datos del INEC (sección meteorología), la humedad relativa tiende a ser menor durante los primeros meses del año y mayor a mitad de año.

- **Presión Atmosférica:**

“...la máxima presión promedio durante el periodo 2017-2021 fue de 1,018 milibares y la mínima de 931.00. La presión promedio para el mismo período fue de 974.6 milibares.”

DESCRIPCIÓN AMBIENTE BIOLÓGICO

Características de la flora

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “*Por tratarse de un área intervenida, donde antiguamente existía una vivienda y posteriormente demolida, el terreno presenta una escasa flora, predominando la gramínea y aisladamente algunos árboles frutales sembrados por su anterior dueño, donde se identificó 4 árboles de mango (*Mangifera indica*), 8 plantas de plátano (*Musa paradisiaca*), además existen algunas especies no maderables de regeneración natural como el guarumo (*Cecropia obtusifolia*), y 3 árboles s/p.*”

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: “*...en el terreno se aprecia vegetación gramínea y algunos árboles frutales dispersos. Razón por la cual, dentro del área de influencia directa del proyecto no hay ninguna especie considerada como exótica, endémica, amenazada o en peligro de extinción.*”

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 área del proyecto no se observó ningún tipo de árboles comerciales, por lo tanto, no se realizó el levantamiento del inventario forestal del proyecto, conforme a normas técnicas recomendada por el Ministerio de Ambiente.*

4 árboles de mango (*Mangifera indica*), 8 plantas de plátano (*Musa paradisiaca*), además existen algunas especies no maderables de regeneración natural como el guarumo (*Cecropia obtusifolia*). ”

Características de la fauna:

El promotor del proyecto indicó que: “*Lógicamente, la existencia de fauna está directamente relacionada con la vegetación existente, razón por la cual en el terreno objeto de estudio no se observa fauna de importancia mucho menos las que se encuentran*



en peligro de extinción según la convención sobre el comercio internacional de especies amenazadas de flora y fauna silvestre.”

Las especies de fauna identificadas en el polígono de desarrollo del proyecto son las siguientes: mosquitos, chitras, lagartijas, sapos, borrigueros, pecho amarillo, sangre de toro, azulejos, talingo.

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

El promotor del proyecto indicó que: “*El área del proyecto por ser una zona intervenida por la acción antropogénica el terreno está compuesto vegetación gramínea, razón por la cual, en el recorrido realizado al terreno, no se identificó ningún tipo de fauna silvestre.”*

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: “En el área del proyecto por ser una zona intervenida, puede existir algunas especies de fauna menores, razón por la cual No Aplica, el realizar Inventario de especies del área de influencia directa del proyecto. Además, no existen especies enlistadas a causa de su estado de conservación.”

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: “*Este proceso participativo se llevó a cabo mediante la aplicación de encuestas, volantes aplicada aleatoriamente, entrevistas y reuniones con actores claves.”*

“Desarrollar un proceso de consulta pública a los residentes del área de influencia directa del proyecto, para que de manera clara y precisa puedan expresar sus opiniones y definir su posición respecto al proyecto. Para cumplir con la Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de participación ciudadana, se aplicó técnicas y opciones atendiendo a la categoría del estudio de impacto ambiental en este caso categoría I.”

El promotor del proyecto indicó que aplicó las siguientes técnicas respecto al Plan de Participación Ciudadana en el Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo a la Categoría propuesta:

✓ Identificación de actores claves:

“*En cuanto a los actores claves nos entrevistamos con el Representante de Corregimiento de Bella Vista, el miércoles 27 de noviembre con el Lic. César Kiamco.*

Este procedimiento constituye una posibilidad efectiva a todos los actores directos e indirectos de influir a través de sus observaciones en el proceso de toma de decisiones sobre un proyecto de inversión ya sea en sus aspectos generales, condiciones o exigencias.”

✓ Aplicación de Entrevista:

“*El objetivo es comunicar y compartir la información necesaria que dé a conocer el proyecto y sus posibles impactos, para luego presentar sus opiniones respecto al desarrollo del proyecto y que éstas sean consideradas en el proceso de calificación ambiental del mismo.”*

En este contenido el promotor del proyecto presentó fotografía en la que se hace referencia a “*Entrevista con el Honorable Representante César Kiamco, Bella Vista”*



✓ **Volantes:**

"Durante los recorridos realizados el 11,12 y 13 de diciembre de 2024, se identificaron las zonas de influencia directa del proyecto, en donde encontramos edificios tales como: Edificio Elite, Edificio Las Brisas, Torre La Cresta, Edificio 10, Edificio Gabelle 27, Torre Imperial, PH Villaite, PH Panorama y PH Cenet. Además, Signature Point y Estación de Combustible Delta que se encuentran sobre la Vía España..."

✓ **Reunión Informativa:**

"Por medio de la Junta comunal, se coordinó una reunión de consulta ciudadana, para los moradores de la zona la Cresta, inicialmente partimos de la idea de realizar una encuesta de opinión impresa (presencial) y digital, sin embargo, dada a la poca aceptación de la encuesta, consideramos realizar una reunión informativa con grupos de interés en donde participaron trece (13) residentes vecinos del Proyecto PH ZIMA en La Cresta, para ello informamos a través de volante de invitación y nota dirigida a la Autoridad Local. Esta reunión fue realizada el día 16 de diciembre de 2024, en anexo se presenta un informe del registro del levantamiento de esta reunión y las técnicas aplicadas de participación ciudadana."

En este contenido el promotor del proyecto presentó fotografía en la que se hace referencia a "Reunión informativa con los asistentes"

✓ **Encuestas:**

"Se realizó 10 encuestas para obtener una muestra representativa para esta técnica, los días 13 y 14 de diciembre de 2024, sin embargo, por ser una zona de edificios residencial y con gran seguridad para ingresar a estos edificios, no se pudo obtener más encuestas, según la muestra arrojada. En este sentido para contar con las opiniones y comentarios de los moradores del área de influencia indirecta y directa, se programó una reunión informativa por medio de la Junta Comunal de Bella Vista."

El promotor del proyecto indicó que para realizar el cálculo de la muestra utilizó la metodología de Muestreo Aleatorio Simple y que *"Para establecer la percepción local del proyecto se realizó una consulta a una muestra representativa a la zona colindante, con el objeto de conocer su opinión sobre las posibles afectaciones o impactos positivos y negativos que pudiera ocasionar las actividades de construcción del proyecto."*

El estudio sociológico, partiendo de una muestra estratificada permitió conocer la percepción ciudadana teniendo en consideración los distintos sectores de opinión, aspectos generales del entrevistado, su nivel de conocimiento sobre el proyecto, la opinión sobre el mismo, la calificación del proyecto sobre la comunidad y la relación o armonía entre el proyecto y la comunidad, así como las recomendaciones de tipo ambiental al momento de dar inicio el proyecto."

Resultados obtenidos de las generalidades del encuestado

- El 40% de la población oscila entre 30 y 49 de edad, el 30% en el rango de 50-69 años de edad, el 20% en el rango 18- 29 años de edad y un 10% en el rango de 70 años y más.
- El 70% de los encuestados es del sexo masculino y el 30% del sexo femenino.
- La mayoría de los participantes se desempeñan como: Docente, Administrador de PH, seguridad, comerciante y jubilado.
- Al preguntar a los encuestados sobre la situación ambiental de la zona adyacente al Proyecto PH ZIMA LA CRESTA, consideran que la situación ambiental es buena en



90% y solo un 10% refiere que es regular.

Con relación a la opinión de los encuestados con respecto al proyecto esto manifestaron que el 89% está de acuerdo con el Proyecto PH Zima, La Cresta, solo un 20% considero que no está de acuerdo.

- La mayoría de los encuestados refieren en un 50% la existencia de fauna en la zona del Proyecto, tales como pájaros y otros, un 50% manifiesta no haber visto animales en la zona.

Al preguntar a los entrevistados sobre las recomendaciones que darán a la empresa en cuanto al Proyecto, recomiendan: considerar mano de obra del corregimiento y evitar ruido excesivo, ya que es una zona tranquila.

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

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

"La metodología y procesos de inspección en el reconocimiento de campo del área a realizar el Proyecto "PH ZIMA LA CRESTA" promovido por ZIMA LA CRESTA, S.A., no se han hallado restos arqueológicos de ningún tipo que se superpongan en las áreas inspeccionadas."

En conclusión, el área evaluada donde se desarrollarán las actividades no se han encontrado vestigios de restos arqueológicos ni históricos, ya que el área de proyecto se encuentra intervenido de hace muchos años, es un área o terreno de mayor intervención antrópica. Por lo tanto, los procesos de sondeos arqueológicos en este caso no proceden en el sitio del proyecto, por las razones expuestas arriba."

"Queremos señalar también, que mediante gaceta oficial N° 25201, publicada el 22 de diciembre de 2004, el Instituto Nacional De Cultura Declara un Área del corregimiento de Bella Vista, el cual incluye el sector de la Cresta como "Zona de Interés Cultural". Por ser un área donde se ubican edificaciones, conjunto de edificaciones y espacio abierto públicos."

El promotor del proyecto presentó copia simple de la nota MC-DNPC-PCIN-N-N°919-2024 de 8 de octubre de 2024 a través de la cual el Ministerio de Cultura de la República de Panamá indica lo siguiente: "consideramos viable el estudio arqueológico del proyecto "P.H. ZIMA LA CRESTA" y recomendamos como medida preventiva, incluir charlas de inducción Arqueológica para todo el personal que participe en las obras de construcción del proyecto (por un profesional idóneo), a fin de capacitar en la identificación y protección del Patrimonio Arqueológico y Cultural, así como también, del protocolo a seguir en el caso de suceder hallazgos fortuitos durante las obras y de su notificación inmediata a este Despacho."

Identificación de los impactos ambientales y socioeconómicos a generarse con el desarrollo del proyecto:

Impactos negativos:

- Aumento en la susceptibilidad a la erosión del suelo.
- Contaminación por deposición de desechos sólidos.
- Contaminación por deposición de desechos líquidos.
- Pérdida de absorción de agua por pavimentación.
- Generación de polvo.
- Emisiones de gases procedentes de vehículos y maquinaria.
Generación de ruidos por ingreso de vehículos y trabajos efectuados.
- Canalización de las aguas pluviales del terreno.
- Eliminación de cobertura arbórea.



- Afección por afluencia de personas al área.
- Incremento de la presión de los servicios públicos.
- Incremento en el tránsito vehicular y peatonal.

Impactos Positivos:

- Generación de empleos directos e indirectos.
- Aumento de desarrollo comercial y residencial del área.
- Aumento del valor catastral del terreno

ANÁLISIS TÉCNICO DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Documentos incluidos en el Estudio de Impacto Ambiental:

El promotor del proyecto como parte de sus contenidos del Estudio de Impacto Ambiental incluyó los siguientes documentos:

1. Copia de la Resolución de Anteproyecto RLA-490/2 de 8 de septiembre de 2023 (Fojas 224-226 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 un edificio de apartamentos de la siguiente manera: estacionamientos en los niveles -100 al 100; área social en el nivel 200; 47 apartamentos de 1 recamara, 8 apartamentos de 2 recamaras y 4 apartamentos de 4 recamaras distribuidos entre los niveles 200 y 1300, haciendo un total de 59 unidades. Se indica que los planos de anteproyecto cumplen con la cantidad de estacionamientos (146 espacios).
2. Copia de *Nota No. 229- Cert-DNING* de 8 de agosto de 2024 (Fojas 213-215 del EsIA), emitida por el Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacional (IDAAN), a través de la cual certifica que cuenta con línea de agua potable de 6 Ø HF, ubicada en la Ave. Manuel Duque y que el área donde se localiza el proyecto cuenta con servicio deficiente de suministro de agua potable y bajas presiones, y que cuenta con sistema de alcantarillado en el área donde se desarrollará el proyecto.
3. Constancia de recibido de la nota S/N, fechada de 27 de noviembre de 2024 a través de la cual la sociedad ZIMA LA CRESTA, S. A., propone a la Junta Comunal de Bella Vista reunión para el 7 de diciembre de 2024, junto con los moradores del área de influencia del proyecto con el objetivo de informar sobre el desarrollo del proyecto y así conocer sus opiniones e inquietudes.
4. Copia simple de la nota MC-DNPC-PCIN-N-N°919-2024 de 8 de octubre de 2024 (fojas 220-221 del EsIA), a través de la cual el Ministerio de Cultura de la República de Panamá indica lo siguiente: "...consideramos viable el estudio arqueológico del proyecto "P.H. ZIMA LA CRESTA" y recomendamos como medida preventiva, incluir charlas de inducción Arqueológica para todo el personal que participe en las obras de construcción del proyecto (por un profesional idóneo), a fin de capacitar en la identificación y protección del Patrimonio Arqueológico y Cultural, así como también, del protocolo a seguir en el caso de suceder hallazgos fortuitos durante las obras y de su notificación inmediata a este Despacho".
5. Copia de la Certificación emitida por del Departamento de Registro de Planos de la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, de noviembre de 2024 (Faja 264 del EsIA), en la que se certifica que se emitieron las Resoluciones RLA-490/1 de 13 de abril de 2022 (CONS-19089) Edificio de Apartamentos y la RLA-490/2 de 8 de septiembre de 2023 (CONS-19089) Edificio de Apartamentos.
6. Copia simple de la Certificación de Uso de Suelo No. 1470-2024 de 5 de diciembre de 2024 (Faja 216 del EsIA), emitida por la Dirección de Planificación Urbana de la Alcaldía de Panamá en la que se certifica que la finca 8043, ubicada en el



corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá, le aplica el Uso de Suelo R2B-E (RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD ESPECIAL).

7. Copia simple de la Certificación de Uso de Suelo No. 1471-2024 de 5 de diciembre de 2024 (Foja 217 del EsIA), emitida por la Dirección de Planificación Urbana de la Alcaldía de Panamá en la que se certifica que la finca 74263, ubicada en el corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá, le aplica el Uso de Suelo R2B-E (RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD ESPECIAL).
8. Copia notariada de Informe Técnico de Inspección Visual realizada a las Fincas donde se propone construir el proyecto P.H. ZIMA, ubicada en el sector la Cresta, corregimiento de Bella Vista de 25 de septiembre de 2024, emitido por el Departamento de Prevención y Mitigación de Desastres SINAPROC-DPM-209-09-2024 del Sistema Nacional de Protección Civil (Fojas 316-322 del EsIA), en el que se emiten recomendaciones dirigidas a reducir el riesgo, ante la posibilidad de presentarse algún evento adverso, que pudiera ocasionar daños materiales y en el peor de los casos la pérdida de vidas humanas.
9. Copia notariada de la nota No. DTSV-1368-24 de 24 de septiembre de 2024, emitida por la Autoridad del Tránsito y Transporte Terrestre de la República de Panamá (foja 323 del EsIA), en la que se indica que luego de revisar el Informe con el Plan de Manejo de Tránsito durante el desarrollo del proyecto denominado RESIDENCIAL P.H. ZIMA, a construirse en la intersección de la calle 2^{da} con la Avenida José Gabriel Duque, a ubicarse en el sector de la Cresta, corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá, comunica que el informe reúne los elementos y criterios técnicos requeridos por dicha dirección y que no ve inconvenientes en la propuesta presentada, razón por la cual acoge y aprueba la misma.
10. Copia notariada de Plan de Manejo de Tránsito del Residencial PH ZIMA de septiembre de 2024, elaborado por Néstor Quintero Arquitecto, Panamá República de Panamá.

Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental:

En fecha 17 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 37-38 del expediente administrativo).

En fecha 22 de enero de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana la nota GEOMATICA-EIA-CAT I-0044-2025 de 21 de enero de 2025 (Fojas 38-40 del expediente administrativo), a través del cual el Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente, informa que con las coordenadas proporcionadas se generaron los siguientes polígonos: polígono de la finca 8043 (0 ha + 2565.72 m²), polígono de la finca 74263 (0 ha + 916.11 m²), polígono del área verde (0 ha + 1939.30 m²); los cuales se ubican 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.



Las notas de esta verificación indican que las coordenadas del punto 9 de las Dos (2) Fincas, se encuentran fuera del país, es por eso que no se pudo generar el polígono, se generó puntualmente para su visualización.

En fecha 29 de enero de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-095-2025 (Fojas 41-42 del expediente administrativo), mediante la cual solicitó a la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá que proporcionara información de los datos que fueron considerados en el análisis de la aceptación de la Resolución de Anteproyecto RLA-490/2 de 8 de septiembre de 2024, respecto de la cantidad de personas que ocuparán cada una de las unidades de apartamentos del proyecto, cantidad de viviendas que constituyen el mismo y superficie del proyecto; debido a que dicho proyecto será desarrollado sobre una superficie de 0.348150 ha que incluye áreas de servidumbres de tránsito a perpetuidad establecida y la aceptación de la Resolución indica que la infraestructura a construir cumple con la densidad neta permitida por la Zonificación y/o Bonificación, ya que se propuso una densidad 104.5 personas (59 unidades de vivienda).

En fecha 10 de marzo de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la nota No. 1200-557 de 19 de febrero de 2025 (Fojas 43-47 del expediente administrativo), emitida por la Dirección de Obras de la Alcaldía de Panamá en respuesta a la solicitud de información de la nota DRPM-095-2025 29 de enero de 2025, informa “que el cálculo de la densidad se realizó basado en la Resolución N° 32-2019 de 21 de enero de 2019 emitida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) “Por el cual se deroga la Resolución N° 2 de 16 de enero de 2009, y se regula a nivel nacional el cálculo del número de habitantes en viviendas (residencias y edificios de apartamentos) y establecimientos de hospedajes públicos”.

“La propuesta incluye 47 apartamentos de 1 recamara, 8 apartamentos de 2 recamaras y 4 apartamentos de 4 recamaras, distribuidos entre los niveles 200 y 1300; haciendo un total de 59 unidades de apartamentos, dando como resultado las 104.5 personas que le permite la regulación predial del código de zona R2B-E, por lo que se indicó que cumple con lo requerido por la norma de zonificación urbana y se emitió la Resolución de Anteproyecto RLA-490/2 de 8 de septiembre de 2023 con análisis técnico “aceptado”. Cada resaltar que esta Resolución fue emitida en virtud de una reconsideración al proyecto mediante la Resolución fue emitida de Anteproyecto No. RLA-491/1 de 13 de abril de 2022.”

En fecha 10 de marzo de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, emitió la nota DRPM-0257-2025 (Fojas 48-51 del expediente administrativo), a través de la cual solicitó las siguientes aclaraciones al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del P.H. **ZIMA LA CRESTA**, del promotor **ZIMA LA CRESTA, S.A.**:

1. En los contenidos 4.2.1 (pág. 34) Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y sus componentes se presentaron las coordenadas del polígono de desarrollo del proyecto, las cuales fueron enviadas para su verificación a la Dirección de Información Ambiental (DIAM) del Ministerio de Ambiente y se generó la nota GEOMATICA-EIA-CAT I-0044-2025 de 21 de enero de 2025.
 - 1.a. Realizar la revisión de las coordenadas del proyecto referidas en el EsIA y determinar si se cometió un error de escritura, debido a que la verificación de coordenadas realizadas por la DIAM indica que el “*La coordenada del punto 9*



del polígono de las Dos (2) fincas se encuentra fuera del país... ”. En caso de ser así:

- 1.a. Presentar coordenadas UTM correctas del polígono del proyecto.
- 1.b . Presentar nuevo mapa de ubicación de proyecto con las coordenadas correctas de polígono del proyecto.
2. 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, sistemas de tratamiento de aguas residuales, transporte público, otros). (pág. 53-54).
- 2.a. Presentar cálculo de los requerimientos del volumen de agua potable de la población que ocupará el proyecto en la etapa de operación.
- 2.b. Presentar cálculo del volumen de aguas servidas que será generado por la población que ocupará el proyecto en la etapa de operación.
3. En el contenido 4.5.2 Líquidos (pág. 61); en el contenido 4.8 Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con la actividad, obra o proyecto (pág. 67) y 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, aplicable a cada una de las fases de la actividad, obra o proyecto (Pág. 172).
 - 3.a. Aclarar si los desechos líquidos a ser generados durante la etapa de operación del proyecto serán descargados directamente a cuerpos y masas de aguas superficiales y subterráneas o al alcantarillado nacional, debido a que en el contenido 4.5.2 se indica que los mismos serán descargados al alcantarillado; sin embargo en el contenido 4.8 se refiere que aplica a este proyecto la norma relacionada con la descarga de efluentes líquidos a cuerpos y masa de aguas superficiales y subterráneas.
 - 3.b. Indicar normativa ambiental vigente que será aplicada para el manejo de los desechos y residuos líquidos que serán generados durante la etapa de construcción y operación del proyecto, toda vez que en el contenido 4.5.2 Líquidos se hace referencia que en la etapa de construcción y operación del proyecto *“El manejo de las aguas servidas será a través de una empresa especializada en esto, o vertiendo las aguas al sistema sanitario...”*; sin embargo, en el contenido 4.8 Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con la actividad, obra o proyecto (pág. 67), se refiere que la normativa aplicable al proyecto es la Resolución No. 350-2019 de 26 de julio de 2000 que oficializó el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT No. 39-2000 sobre descarga de efluentes líquidos, norma que actualmente se encuentra derogada, por consiguiente solicitamos:
4. En el contenido 4.6 Uso de suelo o esquema de ordenamiento territorial / anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente... (pág. 64) se menciona que *“...el sitio donde se ejecutará el proyecto, se ubica entre las Avenida 1 y 2 Norte, en ambos casos se respetará la servidumbre vial de 7.5 metros exigido por la ley (ver servidumbres marcadas en plano adjunto en anexo). ...”*; sin embargo, en el Anexo Planos del Proyecto (Pág. 266) están marcadas servidumbres de 7.0 metros, por lo que se solicita:
 - 4.a. Aclarar cuál es el valor correcto de la servidumbre vial con respecto al sitio donde se ejecutará el proyecto.



5. En el contenido 5.5. Descripción de la topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno.
 - 5.a. Especificar la metodología de corte y relleno que será utilizada para obtener la topografía esperada.
6. En el contenido 6.2 Características de la Fauna; (Pág. 103) se indica que “*a pesar de ser un área urbana es posible encontrar en la zona especies de fauna menores...*” sin embargo, en el contenido 6.2.1. Descripción de la metodología utilizada para la caracterización de la fauna, puntos y esfuerzo de muestreo georreferenciados y bibliografía (Pág. 104), se refiere que, “...*No aplica, el uso de metodología específica para la caracterización de la fauna en el área del proyecto*”, por lo cual requerimos:
 - 6.a. Especificar cuál fue la metodología empleada que permitió determinar la no identificación de fauna silvestre y la posible existencia de fauna menor por el sector.
7. En el contenido 7.2 Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de participación ciudadana (Pág. 132-139).
 - 7.a. Aclarar el tamaño de la población o universo utilizado para el cálculo del tamaño de la muestra buscado, debido que en este contenido se refiere que “*Para los efectos de la aplicación de la encuesta y cálculo de tamaño de la muestra, se utilizó como marco muestral la población de 18 y más años de edad, que según el INEC es de 2,521...*”; sin embargo, en los cálculos realizadas se emplea “*N= Tamaño de la población o universo (2,886) personas que corresponde a la población de 18 y más años del sector de La Cresta*”, siendo este valor el correspondiente a la población total del sector.
 - 7.b. Aclarar los resultados de la posición de la población encuestada con relación al desarrollo del proyecto, considerando que en la gráfica 11 Opinión solamente indica el valor porcentual de las personas que opinan estar en desacuerdo con el proyecto y en la descripción del gráfico refiere que un 89% de los encuestados está de acuerdo con el proyecto y un 20% consideró que no está de acuerdo, al realizar la suma de estos valores se obtiene un porcentaje superior al 100%, es decir 109%.
 - 7.c. Indicar en el gráfico 11 los valores porcentuales obtenido para la población cuya opinión del proyecto fue estoy de acuerdo y no opina.
 - 7.d. Presentar aportes hechos por los actores claves dentro de la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental.
 - 7.e. Presentar respuestas a las inquietudes realizadas por la comunidad encuestada.
8. En el contenido 8.1. Análisis de la línea base actual (físico, químico y socioeconómico) en comparación con las transformaciones que generará la actividad, obra o proyecto en el área de influencia detallando las acciones que conlleva en cada una de sus fases (Pág. 144), no se especifica superficie de especie gramíneas a intervenir por lo cual se solicita:
 - 8.a. Especificar superficie de especies gramíneas que será intervenida para el desarrollo del proyecto.
9. En el contenido 8.4. Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cualitativas y cuantitativas)... (pág. 159-163).
 - 9.a. Indicar el nombre de la metodología utilizada para realizar la valorización de los impactos ambientales a generarse con el desarrollo del proyecto.

- 9.b. Homologar los rangos establecidos en la metodología utilizada para en la valoración de la determinación de la importancia ambiental de los impactos a generarse y los impactos aplicables a las categorías de los Estudios de Impacto Ambiental establecidas en el artículo 23 de Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

En fecha 19 de marzo de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la nota S/N, fechada 18 de marzo de 2025 (Fojas 55-99 del expediente administrativo), a través de la cual la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.**, presentó respuestas a las aclaraciones solicitadas por el Ministerio de Ambiente mediante la nota DRPM-0257-2025 de 10 de marzo de 2025 del Estudio de Impacto Categoría I del proyecto **P.H. ZIMA LA CRESTA**, al respecto los siguientes comentarios:

Comentario a la respuesta 1.a.

El promotor del proyecto presentó nuevas coordenadas del polígono de propuesto para el desarrollo del proyecto.

En fecha 24 de marzo 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 corrección de coordenadas del proyecto en cuanto a la localización geográfica y superficie total del polígono de desarrollo del proyecto. (Faja 100 del expediente administrativo).

En fecha 28 de marzo de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana la nota GEOMATICA-EIA-CAT I-0192-2025 de 24 de marzo de 2025 (Faja 101-102 del expediente administrativo), a través del cual el Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente, informa que con las coordenadas proporcionadas se generó un polígono con una superficie (0 ha + 3484.23 m²), el mismo se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo 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.

Comentario a la respuesta 1.b.

El promotor del proyecto presentó nuevo mapa de ubicación de proyecto con las coordenadas correctas de polígono del proyecto.

Comentario a la respuesta 2.a.

El promotor del proyecto presentó los cálculos de los requerimientos del volumen de agua potable de la población que ocupará el proyecto en la etapa de operación. El mismo indicó que “El sistema de bombeo está diseñado para mantener presión constante, ajustando la cantidad de agua entregada según las necesidades, sin afectar a los residentes cercanos. Además, se utilizaran bombas de volumen variable, lo que asegura un ajuste eficiente sin generar sobrepresiones ni picos de demanda que puedan impactar a los vecinos.

La Promotora asegura que las bombas del proyecto no succionan agua de la calle ni de la red pública. El sistema está diseñado para llenar el tanque de agua por gravedad, aprovechando la presión natural del suministro existente. Las bombas solo se utilizarán para distribuir el agua desde el tanque hacia los apartamentos, sin interferir con el suministro general de la comunidad ni afectar la presión de agua en la calle.”



Comentario a la respuesta 2.b.

El promotor del proyecto presentó los cálculos del volumen de aguas servidas que será generado por la población que ocupará el proyecto en la etapa de operación.

Comentario a la respuesta 3.a.

El promotor del proyecto aclaró que el manejo de los desechos líquidos a ser generados durante la etapa de operación del proyecto será descargado directamente al alcantarillado nacional.

Comentario a la respuesta 3.b.

El promotor del proyecto aclaró que la normativa ambiental vigente que será aplicada para el manejo de los desechos y residuos líquidos que serán generados durante la etapa de construcción y operación del proyecto, es el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2023/Descarga de Efluentes Líquidos Directamente a Sistemas de Recolección de Aguas Residuales.

Comentario a la respuesta 4.a.

El promotor del proyecto aclaró que el valor de la servidumbre con respecto al sitio donde se ejecutar el proyecto es de 7.5 metros exigidos por la ley.

Comentario a la respuesta 5.a.

El promotor del proyecto especificó la metodología de corte y relleno que será utilizada para obtener la topografía esperada.

Comentario a la respuesta 6.a.

El promotor del proyecto especificó que la metodología empleada fue la siguiente:

Fauna menor: búsqueda generalizada.

Anfibios y reptiles: búsqueda generalizada.

Aves: Recorrido a pie.

Mamíferos: Recorrido a pie, la Guía De Campo A Field Guide to the Mammals of Central America and Southeast Mexico (Reid, 2009).

Comentario a la respuesta 7.a.

El promotor del proyecto aclaró que el valor de población empleado para realizar el cálculo de la muestra es el de la población de 18 años y más (2521 habitantes).

Comentario a la respuesta 7.b.

El promotor del proyecto aclaró que los valores correspondientes con relación a la opinión de los encuestados con respecto al proyecto para la Grafica 11, estos manifestaron que el 80% está de acuerdo con el Proyecto PH Zima, La Cresta, solo un 20% considero que no está de acuerdo y 0% no opina.

Comentario a la respuesta 7.c.

El promotor del proyecto indicó que el 20% de los encuestados está en desacuerdo, el 80% está de acuerdo con el proyecto y el 0% no opinó.

Comentario a la respuesta 7.d.

El promotor del proyecto indicó que en el informe aportado como Descripción del Ambiente Socioeconómico, en la sección de anexo del EsIA, se levantó un Acta de Reunión con grupo de interés como los Residentes, Vecinos, Administradores de PH y Junta Comunal de Bella Vista (actores claves), realizada el día lunes 16 de diciembre 2024. En horas de 6:00 p.m. en el lugar: Quality Leadership University, donde hubo trece (13) Participantes residentes del sitio, del proyecto (Los mismos no quisieron firmar la lista de Asistencia) y un representante de la Junta Comunal de Bella Vista, realizaron aportes, los cuales se citan a continuación y forma parte del Estudio de Impacto Ambiental.

Presentó un listado de los aportes realizados por los actores claves del área de influencia del proyecto.



Comentario a la respuesta 7.e.

El promotor del proyecto presentó respuestas a las inquietudes realizadas por la comunidad encuestada.

Comentario a la respuesta 8.a.

El promotor del proyecto especificó que la superficie de especies gramíneas que será intervenida con el desarrollo del proyecto es de 3477.44 m².

Comentario a la respuesta 9.a.

El nombre de la metodología empleada para la valorización de los impactos ambientales a generarse con el desarrollo del proyecto es la de Vicente Conesa Fernandez-Vitora del año 1995.

Comentario a la respuesta 9.b.

El promotor del proyecto homologó los rangos establecidos en la metodología utilizada para en la valoración de la determinación de la importancia ambiental de los impactos a generarse y los impactos aplicables a las categorías de los Estudios de Impacto Ambiental establecidas en el artículo 23 de Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

En fecha 1 de abril de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la copia simple de la nota N°001-2025 de 31 de marzo de 2025 (Fojas 104-119 del expediente administrativo), en la cual la JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA, nos indican lo siguiente:

1. Recibieron nota DPU-OT-209-2025 de 26 de marzo de 2025, a través de la cual la Dirección de Planificación Urbana del Municipio de Panamá (MUPA), señala claramente que debemos obedecer la regulación vigente indicada en la Resolución N° 15-92 de 1992 emitida por el Ministerio de Vivienda, que es una regulación especial para la Urbanización de la Cresta, cuyo código es: R2B-E.
2. Realizaron cálculos matemáticos para calcular la cantidad de viviendas permitidas por la zonificación del área y que de acuerdo a los cálculos efectuados “la cantidad de unidades de viviendas, no obedece a la densidad de la Cresta, indicada y confirmada en la nota DPU-OT-209-2025 de 26 de marzo de 2025, por la Dirección de Planificación Urbana del MUPA.”
3. Que la Asociación de Vecinos de la Cresta (AVELAC), a través de firma de abogados Bufete De Sanctis, presentó ante la Alcaldía de Panamá, un proceso administrativo que explica su posición legal y que dicha denuncia está en consulta de la Procuraduría de la Administración para una pronta respuesta de la Dirección de Obras y Construcciones del MUPA.
4. Que la Junta de Desarrollo Local de la Cresta (JDL LA CRESTA), junto con la Junta Directiva de la Asociación de Vecinos de la Cresta (AVELAC), observaron en el Estudio de Impacto Ambiental (Categoría I), del proyecto P.H Zima la Cresta en el año 2025, que la mayor parte de las encuestas presentadas dentro del proceso de la Participación Ciudadana, son falsas e inexactas por lo que no cumplen con lo establecido en la Ley.”
5. La reunión informativa, mecanismo utilizado por la empresa ZIMA LA CRESTA, S.A., para cumplir con el requisito de Participación Ciudadana, queremos manifestar que ninguno de los miembros de la Junta de Desarrollo Local de la Cresta (JDL LA CRESTA) y la Junta Directiva de la Asociación de Vecinos de la Cresta (AVELAC), firmaron una lista de asistencia ni firmaron un documento que avale y confirme las opiniones o comentarios de los vecinos de la Cresta, que



aparecen en la sección de Participación Ciudadana del Estudio de Impacto Ambiental.

6. Solicitan que se tome en consideración lo antes expuesto en la evaluación del Estudio de Impacto Ambiental presentado por la empresa ZIMA LA CRESTA, S.A., en el año 2025, ya que consideran que se ha suministrado información falsa y/o inexacta al Estudio de Impacto Ambiental; lo cual según el artículo 68 del Decreto Ejecutivo N° 2 de 27 de marzo de 2024, publicado en Gaceta Oficial 299998-B de 27 de marzo de 2024, es motivo para el rechazo del Estudio de Impacto Ambiental.
7. Presentaron copia simple de la nota DPU-OT-209-2025 de 26 de marzo de 2025, emitida por la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial en la que se informa lo siguiente:
 - "1. *La unidad ejecutora y fiscalizadora de las normas de zonificación y usos de suelo es la Dirección de Obras y Construcciones, tal como desprende del Decreto Ejecutivo No. 23 de 2007 (Art. 22) y del Acuerdo No. 131 de 2019 (Art. 1).*

En el caso específico del edificio al que hace mención su nota a este le fue otorgada la Resolución de Anteproyecto No. RLA-490/2, emitida por la Dirección de Obras y Construcciones. La emisión de esta resolución corresponde a un acto administrativo en firme que goza de presunción de legalidad, concepto cuya definición ha sido adoptada por nuestra Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo como: "los actos administrativos deben ser obedecidos, tanto por las autoridades como por los particulares, desde el momento en que comienza su vigencia y mientras no hayan sido anulados o suspendidos por la jurisdicción en (sic) lo contencioso administrativo puede ser expedido viciado por algunas de las causales de nulidad pero se presume legal y conserva su vigencia hasta que no sea declarado nulo por la jurisdicción contencioso administrativa. (Rodríguez Santos, Carlos Manuel. Manual de Derecho Administrativo. Ediciones Librería Profesional. Santa Fe de Bogotá, 1996. Pág. 53)."

Constituyendo la Resolución de Anteproyecto No. RLA-490/2 un acto administrativo de goza de presunción de legalidad, mal puede esta Dirección desobedecer su contenido.

 1. *Esta Dirección resalta que la Resolución No. 15-92 de 1992 "Por la cual se aprueba la re-zonificación y las normas de desarrollo urbano especiales para la urbanización La Cresta, localizada en el corregimiento de Bella Vista de esta ciudad" establece unas normas de desarrollo urbano especiales para la urbanización La Cresta, que contienen los siguientes códigos de desarrollo: R1B-E, R2A-E, R2B-E, RM-E, RM2-E y RM3-E, cada uno con su respectiva regulación predial."*- 8. Presentaron copias simples de la nota S/N, fechada 27 de marzo de 2025, a través de la cual la administración del Edificio 10 indica que CARLOS FU y YENESIS SANCHEZ no son residentes ni propietarios de algún apartamento en el PH Edificio #10; de la nota S/N, fechada 27 de marzo de 2025, mediante la cual la presidenta del PH Torre Imperial certifica y confirma que el señor CARLOS RODRIGUEZ no es residente o propietario ni gerente en el Edificio P.H. Torre Imperial y de la nota S/N, fechada 27 de marzo de 2025 en la cual la presidenta del PH Las Brisas certifica y confirma que ALEXIS YANGUEZ, no reside ni es propietario de ninguna unidad del PH Las Brisas.



En fecha 7 de abril de 2025, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente en atención a la información contenida en la copia simple de la nota N°001-2025 de 31 de marzo de 2025 (Fojas 104-119 del expediente administrativo), presentada por la JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA, emitió el MEMORANDO DRPM-076-2025, solicitó a Asesoría Legal que se indique el procedimiento legal aplicable al proceso administrativo respecto a la fase de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental respecto a las observaciones realizadas por la comunidad en cuanto a aceptación de los cálculos de la densidad neta permitida por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá a través de la Resolución de Anteproyecto RLA-490/2 de 8 de septiembre de 2023 y las observaciones de las encuestas presentadas en el Plan de Participación Ciudadana del EsIA de acuerdo a la categoría propuesta y lo establecido en el artículo 40 y 68 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

En fecha 9 de abril de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la nota S/N de 9 de abril de 2025, mediante la cual la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.**, proporcionó capturas de imágenes de las presuntas conversaciones mantenidas con la señora Soodabeth Salence, presidenta de la Junta de Desarrollo Local de La Cresta, durante la consulta ciudadana llevada a cabo por la licenciada Yazmina Navas (especialista social).

Que en fecha 9 de abril de 2025, Asesoría Legal de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió el Memorando DRPM-AL-092-2025 (Fojas 132-133), en respuesta al Memorando DRPM-076-2025 de 7 de abril de 2025, en el que se señala que de acuerdo a su apreciación, la duda generada por los cálculos de densidad neta permitida, fue dilucidada de forma clara por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, mediante la nota No. 1200-557 de 19 de febrero de 2025, acreditada en el expediente administrativo. En cuanto a la inconformidad de la comunidad con respecto a las encuestas presentadas por la sociedad ZIMA LA CRESTA, S.A., Asesoría Legal recomendó otorgar al promotor un plazo de quince (15) días hábiles, para presentar sus respectivos descargos.

Que en fecha 10 de abril de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-0360-2025 (Fojas 134-135 del expediente administrativo), a través de la cual pone en conocimiento a la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.** sobre las observaciones realizadas por la JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA, en cuanto a la presunta presentación de encuestas falsas e inexactas dentro del Plan de Participación Ciudadana del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto P.H. ZIMA LA CRESTA y que fueron presentadas notas emitidas por las administraciones del EDIFICIO 10, PH TORRE IMPERIAL y el PH LAS BRISAS, en las que manifiestan que los encuestados no residen, ni son propietarios de ningún apartamento en dichos edificios. A través de la precitada nota el Ministerio de Ambiente concede a la precitada sociedad un plazo de quince (15) días hábiles para aportar sus descargos.

En fecha 11 de abril de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-0366-2025 (Faja 136 del expediente



administrativo), a través de la cual solicitó a la JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA la siguiente:

1. Certificación de Personería Jurídica de Registro Público de la **JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA**, a fin de confirmar los nombres de las personas designadas para ejercer la representación legal de esta y sus respectivas copias de cédulas notariadas.
2. Certificación de Personería Jurídica de Registro Público de las juntas directivas de los edificios **PH TORRE IMPERIAL, EDIFICIO 10, y PH LAS BRISAS**, a fin de confirmar el nombre de la persona designada para ejercer la representación legal de estas juntas directivas y sus respectivas copias de cédulas notariadas.
3. Original de notas membretadas emitidas por las juntas directivas del **EDIFICIO 10, PH TORRE IMPERIAL, PH LAS BRISAS**, en las que se indican que la señora **YENESIS SANCHEZ** y los señores **CARLOS FU, CARLOS RODRIGUEZ y ALEXIS YANGÜES**, no son residentes ni propietarios de los edificios antes mencionados.

En fecha 22 de abril de 2025, la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.**, presentó ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la nota S/N, fechada 22 de abril de 2025 (Fojas 139-176 del expediente administrativo), a través de la cual entregó las respuestas solicitadas en la nota DRPM-0360-2025 de 10 de abril de 2025, presentando lo siguiente:

- La sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.**, adjuntó a la precitada nota Declaración Jurada Notariada a través de la cual declaró “*bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de coerción, de manera totalmente voluntaria, que la información expresada y presentada en el estudio de impacto ambiental en mención, con todos los contenidos que conlleva el desarrollo y sus anexos, que se requiere para sus presentaciones de los estudios de impacto ambiental categoría I, es verdadera para obtener la viabilidad ambiental que otorga el Ministerio de ambiente para las actividades, obras o proyectos a ejecutar en el territorio Nacional, se ajusta a la normativa ambiental y que el mismo no genera impactos ambientales negativos y no conlleva riesgos ambientales negativos, Artículo veintidós (22) del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, por el cual se reglamenta e Capítulo III del Texto Únicos de la Ley No. Cuarenta y uno (41) de un (1) de julio de mil novecientos noventa y ocho (1998).*
- También se adjuntó Declaración Jurada de la señora YASMIRA YAMILKA NAVAS BETHANCOURT, quien declaró “*...bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria, que realice la participación ciudadana cumpliendo con las normas ambientales vigentes en el artículo 40 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023 y con el artículo 6 de Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024 y la información aportada para este proyecto aquí expresada es verdadera y que el proyecto antes mencionado, se ajusta a la normativa ambiental y que el mismo no genera impactos ambientales significativos y no conlleva riesgos ambientales significativos, de acuerdo a los criterios de protección ambiental regulados en el artículo veintidós (22) del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, por el cual se reglamenta e Capítulo III del Título II del Texto Único de la Ley No. Cuarenta y uno (41) de julio de mil novecientos noventa y ocho (1998).*

TERCERO: DECLARO que las 10 personas encuestadas y/o entrevistadas se identificaron como residentes y/o habitantes de la comunidad en donde se



desarrolla el proyecto entre ellas también Carlos Fu, Carlos Rodriguez y Alexis Yanguex”

Se presentó registro fotográfico de:

- Actividad de volanteo y encuesta realizada los días 13 y 14 de diciembre de 2024, en el que se refieren fotografías del P.H. ELITE, P.H. TORRE LA CRESTA, P.H. TORRE IMPERIAL, P.H. BELLA VISTA, CASA 27, CASA 7, CASA EMBAJADOR DE USA, TORRE IMPERIAL, P.H. RANGUNI, CASA 2, CASA 26 A, TORRE CRESTA VIEW, LAS PIRAMIDES, EL CENT, EL FARO, CRESTA DEL MAR, PH CRESTA VIEW, VILLALTA, SIERVAS DE MARÍA.
- Reunión Informativa con grupo de interés realizada el 16 de diciembre de 2024 (asistencia de miembros de la comunidad de la Junta de Desarrollo Local de La Cresta y de la Junta Comunal de Bella Vista).
- Reunión con autoridades locales realizada el 5 de diciembre de 2024. Ing. Cesar Kiamco, Representante Junta Comunal de Bella Vista.
- Se aportó copia simple de confirmación por parte de la Administración del Edificio 10, en la que se indica que personal debidamente asignado por la promotora la sociedad ZIMA LA CRESTA, S.A., se presentó en las instalaciones del Edificio 10 con el propósito de realizar encuestas de participación ciudadana y distribuir material informativo (volantes en el marco del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I), correspondiente al proyecto ZIMA.
- Constancia de actividades de consulta ciudadana por parte del señor DAVID SALAMÍN (quien dijo ser residentes de la Cresta), el cual indicó que fue “testigo de que la promotora ZIMA, S.A., los días 13 y 14 de diciembre estuvo divulgando información en nuestra comunidad.”

En fecha 21 de abril de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, emitió la nota DRPM-0406-2025, a través de la cual solicitó a la JUNTA COMUNAL DE BELLA VISTA que certificara la siguiente información:

1. Si la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S. A.** se apersonó a las instalaciones de la Junta Comunal de Bella Vista y le realizó entrevista para informarle sobre el proyecto **P.H ZIMA LA CRESTA**.
2. Si en fecha 16 de diciembre de 2024, personal de la Junta Comunal de Bella Vista participó en reunión informativa del proyecto **P.H. ZIMA LA CRESTA**, en **QUALITY LEARDERCHIP UNIVERSITY**.

En fecha 22 de abril de 2025, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental emitió el MEMORANDO DRPM-SEIA-088-2025, mediante el cual solicitó a Asesoría Legal que realizara la revisión de los aspectos legales referidos en las respuestas presentadas por la sociedad ZIMA LA CRESTA, S.A. y se emitiera opinión legal respecto a las mismas.

En fecha 29 de abril de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la nota N°747-2025 de 25 de abril de 2025, a través de la cual la JUNTA COMUNAL DE BELLA VISTA presentó respuestas a las consultas realizadas mediante la nota DRPM-0409-2025 de 21 de abril de 2025. En dicha nota indicaron lo siguiente:

1. El 5 de diciembre de 2024, personal de la Junta Comunal de Bella Vista sostuvo una reunión de informativa con representantes de ZIMA LA CRESTA, S.A. en dicha reunión no se trataron temas específicos del EsIA.



2. La Junta Comunal de Bella Vista organizó e invitó al Ministerio de Ambiente y a los vecinos del área de La Cresta a una reunión informativa sobre el proyecto P.H. ZIMA LA CRESTA, llevada a cabo el 15 de octubre de 2024.
3. El 16 de diciembre de 2024, personal de esta Junta Comunal participó como espectador en la reunión informativa del proyecto P.H. ZIMA LA CRESTA, realizada en las instalaciones de QUALITY LEADERSHIP UNIVERSITY.

Se adjuntó a dicha nota copia simple de volante informativa con sello de recibido de la Junta Comunal de Bella Vista, fechada 19 de agosto de 2024, en la que se hace referencia a la descripción del proyecto.

En fecha 9 de mayo de 2025, se recibió en la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental el MEMORANDO DRPM-AL-111-2025, emitido por Asesoría Legal en respuesta a la solicitud realizada por la precitada sección mediante el MEMORANDO DRPM-SEIA-088-2025, expresó el siguiente criterio:

“El autor Guillermo Cabanellas, en su obra “Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual”, define “la declaración jurada” como “la manifestación hecha bajo juramento (v.), y generalmente por escrito, acerca de diversos puntos que han de surtir efectos ante las autoridades administrativas o judiciales”.

En palabras del Licenciado Rigoberto González Montenegro, ex Procurador de la Administración, para la legislación panameña, “la declaración jurada es una prueba preconstituida de carácter documental que, conforme lo prevé el artículo 1715 del Código Civil, requiere para su autenticidad y para servir de constancia pública, ser recibida, extendida y autorizada por un notario público. Esta prueba se emite bajo la gravedad de juramento, por lo que, en caso que la declaración resulte ser contraria a la verdad de los hechos que se acreditan en la misma, se genera para el declarante responsabilidad penal, por el delito de falsedad”.

Atendiendo a lo señalado, se entenderá que la declaración jurada, tiene valor probatorio que está consagrado por ley en el artículo 1715 del Código Civil, por lo tanto, siempre que se apegue a las formalidades exigidas por ley, deberá ser tomada como válida para demostrar determinados hechos y surtir efectos dentro de un proceso, amén las consecuencias penales que acarrea para el declarante, en caso de ser falsa.”

En fecha 29 de mayo de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la nota S/N, fechada 29 de mayo de 2025, a través de la cual la JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA, a través de la cual presentó respuesta a lo solicitado por el Ministerio de Ambiente mediante la nota DPM-0366-2025 de 11 de abril de 2025.

En este sentido la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, realizó mediante la nota DRPM-095-2025 de 29 de enero de 2025, las consultas correspondientes a la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá en cuanto a los datos considerados para los cálculos de la densidad de población permitida por la Zonificación Vigente, siendo la autoridad competente en esta materia; la cual se pronunció mediante la nota No. 1200-557 de 19 de febrero que los cálculos correspondientes se hicieron basados en la Resolución N° 32-2019 de 21 de enero de 2019 del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, indicando que la Resolución de Anteproyecto RLA-491/2 de 8 de septiembre de 2023 cumple con lo requerido con la norma de zonificación urbana vigente.



También consta en el expediente copia simple de la nota DPU-OT-209-2025 de 26 de marzo de 2025, emitida por la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial en la que se informa lo siguiente:

“1. La unidad ejecutora y fiscalizadora de las normas de zonificación y usos de suelo es la Dirección de Obras y Construcciones, tal como desprende del Decreto Ejecutivo No. 23 de 2007 (Art. 22) y del Acuerdo No. 131 de 2019 (Art. 1).

En el caso específico del edificio al que hace mención su nota a este le fue otorgada la Resolución de Anteproyecto No. RLA-490/2, emitida por la Dirección de Obras y Construcciones. La emisión de esta resolución corresponde a un acto administrativo en firme que goza de presunción de legalidad, concepto cuya definición ha sido adoptada por nuestra Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo como: “los actos administrativos deben ser obedecidos, tanto por las autoridades como por los particulares, desde el momento en que comienza su vigencia y mientras no hayan sido anulados o suspendidos por la jurisdicción en (sic) lo contencioso administrativo puede ser expedido viciado por algunas de las causales de nulidad pero se presume legal y conserva su vigencia hasta que no sea declarado nulo por la jurisdicción contencioso administrativa. (Rodríguez Santos, Carlos Manuel. Manual de Derecho Administrativo. Ediciones Librería Profesional. Santa Fe de Bogotá, 1996. Pág. 53).” Constituyendo la Resolución de Anteproyecto No. RLA-490/2 un acto administrativo de goza de presunción de legalidad, mal puede esta Dirección desobedecer su contenido.

Que Asesoría Legal de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió el Memorando DRPM-AL-092-2025 (Fojas 132-133), en respuesta al Memorando DRPM-076-2025 de 7 de abril de 2025, en el que se brinda la siguiente apreciación:

“En cuanto a los cálculos de densidad neta permitida realizada por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, a través de la Resolución de Anteproyecto RLA-490/2 de 8 de septiembre de 2024, consideramos que mediante la nota No. 1200-557 de 19 de febrero de 2025, dicha entidad respondió de forma meridianamente clara a las dudas de la comunidad y coincidimos en que el acto administrativo, se presume legal y emitido de buena fe, por lo tanto, no nos compete al Ministerio de Ambiente desacreditar su legitimidad, en cuyo caso, deben ser la autoridad emisora del acto, en base al procedimiento señalado en el artículo 51 de la Ley 38 de 2000 o la Sala III de lo Contencioso Administrativo, quienes decreten la nulidad de lo actuado...”

Que la sociedad promotora del proyecto aportó Declaración Jurada por parte del representante legal de la misma y por la señora YASMIRA YAMILKA NAVAS BETHANCOURT, encargada de la elaboración del Plan de Participación Ciudadana, declara bajo la gravedad del juramento que las 10 personas encuestadas y/o entrevistadas se identificaron como residentes y/o habitantes de la comunidad en donde se desarrolla el proyecto entre ellas también Carlos Fu, Carlos Rodríguez y Alexis Yanguez”

Que Asesoría Legal, en respuesta a consulta realizada por la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, referente a los descargos presentados por el promotor del proyecto, expresó el siguiente criterio:

“El autor Guillermo Cabanellas, en su obra “Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual”, define “la declaración jurada” como “la manifestación hecha bajo



juramento (v.), y generalmente por escrito, acerca de diversos puntos que han de surtir efectos ante las autoridades administrativas o judiciales”.

En palabras del Licenciado Rigoberto González Montenegro, ex Procurador de la Administración, para la legislación panameña, “la declaración jurada es una prueba preconstituida de carácter documental que, conforme lo prevé el artículo 1715 del Código Civil, requiere para su autenticidad y para servir de constancia pública, ser recibida, extendida y autorizada por un notario público. Esta prueba se emite bajo la gravedad de juramento, por lo que, en caso que la declaración resulte ser contraria a la verdad de los hechos que se acreditan en la misma, se genera para el declarante responsabilidad penal, por el delito de falsedad”.

Atendiendo a lo señalado, se entenderá que la declaración jurada, tiene valor probatorio que está consagrado por ley en el artículo 1715 del Código Civil, por lo tanto, siempre que se apegue a las formalidades exigidas por ley, deberá ser tomada como válida para demostrar determinados hechos y surtir efectos dentro de un proceso, amén las consecuencias penales que acarrea para el declarante, en caso de ser falsa.”

El artículo 40 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, establece que para los Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, el promotor deberá realizar de manera obligatoria entrevistas o encuestas, con una muestra representativa de público del área de influencia, escogida de manera aleatoria o al azar, a través de metodologías o procedimientos estadísticos reconocidos que puedan ser verificados.

Es importante resaltar, que dicha normativa no exige que las encuestas o entrevistas se haga referencia al nombre la persona, número de cédula de identidad personal, numero de residencia, nombre de edificio y/o dirección completa. En referencia a la muestra representativa de público del área, no se hace mención que deba ser propietario y/o inquilino de un bien inmueble para ser considerado dentro del Plan de Participación Ciudadana.

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. ZIMA LA CRESTA**, 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 sin presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la Certificación del IDAAN, en la que se indique que el sistema de acueducto instalado en el área del proyecto tiene la capacidad para suministrar el servicio de agua potable para la población que ocupará la edificación en la etapa de operación del proyecto.
- f. El promotor del proyecto no podrá iniciar la fase de ejecución sin presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la Certificación emitida por el Programa de Saneamiento de Panamá, en la que se indique que el sistema de alcantarillado cuenta con la capacidad de receptar el volumen que será generado en la etapa operativa.
- g. 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, en su etapa de operación del edificio.
- h. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada tres (3) meses una vez iniciado la etapa de construcción, un (1) informe cada seis (6) meses en la etapa de operación del proyecto y un (1) informe final al cierre del proyecto; sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta resolución. Estos informes deberán ser elaborados por un consultor Ambiental certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).
- i. 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 alterno para solución de conflictos que surjan durante la ejecución del proyecto con las comunidades directamente afectadas.
- j. 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.
- k. 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.
- l. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (MiCULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- m. 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”.

- n. 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.
- o. 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.
- p. 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.
- q. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto.
- r. 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.
- s. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2023, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente al sistema de recolección de aguas residuales.
- t. 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.
- u. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en Ambiente de Trabajo donde se Genera Vibraciones.
- v. 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.
- w. Contar y cumplir con todos los permisos establecidos en las disposiciones ambientales que sean requeridos de acuerdo al tipo de actividad a realizar.
- x. 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
Jhoely S. Cuevas B.
C.T. Idoneidad N° 1442

JHOELY CUEVAS

Jefa de la Sección de Evaluación de
Impacto Ambiental

Refrendado por:

EDGAR R. NATERÓN N.

Director Regional Panamá Metropolitana, encargado





DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA

MEMORANDO
DRPM-SEIA-147-2025

PARA: RICARDO ALFU
Jefe de Asesoría Legal


CIENCIAS BIOLÓGICAS
Jhoely S. Cuevas B.
C.I. Identidad N° 1442

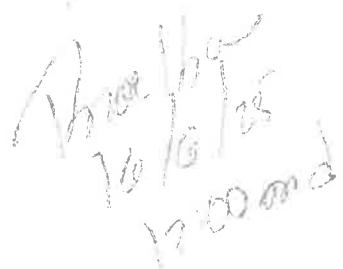
DE: JHOELEY CUEVAS
Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

ASUNTO: Resolución de Aprobación

FECHA: 13 de junio de 2025

Por medio de la presente se le remite a su despacho, el expediente IF-007-2025 del proyecto cat. I denominado **P.H. ZIMA LA CRESTA** promovido por la sociedad **ZIMA LA CRESTA, 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



GOBIERNO NACIONAL
★ CON PASO FIRME ★

MINISTERIO DE AMBIENTE

DIRECCIÓN REGIONAL PANAMÁ METROPOLITANA
MEMORANDO
DRPM-AL-142-2025

J. Cuevas
16/jun/25

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

DE: 
RICARDO ALFARO
Jefe de Asesoría Legal-Panamá Metropolitana

ASUNTO: Resolución de aprobación “P.H. ZIMA LA CRESTA”

FECHA: 16 de junio de 2025

Por este medio, remitimos la resolución que aprueba el EsIA, categoría I, del proyecto denominado “P.H. ZIMA LA CRESTA”, cuyo promotor es la sociedad ZIMA LA CRESTA, S. A., para que continúe el trámite correspondiente.

Adjunto, expediente de evaluación respectivo.

RA



MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

RESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 056 -2025
De 16 de junio de 2025

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **P.H. ZIMA LA CRESTA.**, cuyo promotor es la sociedad **ZIMA LA CRESTA, 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 **ZIMA LA CRESTA, S. A.**, inscrita a folio 155721803, de la Sección de Persona Jurídica del Registro Público; representada legalmente por el señor ISAAC JOEL MORDOK TARAZI, varón, mayor de edad, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal 8-915-1320, propone realizar el proyecto **P.H. ZIMA LA CRESTA**.

Que, en virtud de lo antedicho, en fecha 13 de enero de 2025, la sociedad **ZIMA LA CRESTA, 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. ZIMA LA CRESTA**, elaborado bajo la responsabilidad de CHRISTEL SANTOS (DEIA-IRC-058-2020) y AILYN CHENG (DEIA-IRC-032-2019), personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos del Ministerio de Ambiente.

Que en fecha 15 de enero de 2025, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, mediante PROVEIDO DRPM-SEIA-004-2025, ADMITE la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **P.H. ZIMA LA CRESTA** y ORDENA el inicio de la Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

Que de acuerdo a la documentación aportada por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto objeto del aludido estudio consiste en la construcción de un edificio residencial, que permitirá ampliar la oferta de apartamentos y cubrir la demanda creciente de la población del distrito de Panamá, propone construir un edificio residencial de 14 pisos con 59 apartamentos, azotea y 146 estacionamientos.

El proyecto consiste en un edificio de 59 apartamentos distribuido de la siguiente manera:

- Nivel -100 – Estacionamientos.
- Nivel 000 – Estacionamientos + Lobby Principal, Lavandería.
- Nivel 100 – Estacionamientos.
- Nivel 200 – Área Social + 2 Apartamentos.
 - ✓ Juegos Infantiles Exteriores.
 - ✓ Sala de Juegos.
 - ✓ Sala de Belleza.

- ✓ Gimnasio.
- ✓ Salón de Fiestas.
- ✓ Cancha de Pádel.
- ✓ Gazebo.
- ✓ Área para BB.
- ✓ Piscina.
- ✓ Área de Jardín.
- ✓ Nivel 1400.
- ✓ Coworking.
- Nivel 300 – 5 Apartamentos.
- Niveles 400 @ 900 – 6 Apartamentos típicos por nivel (36).
- Niveles 1000 @ 1300 – 2 Apartamentos típicos + 1 Pent-house por nivel (8 aptos. + 4 PH).
- Nivel 1400 – 4 Apartamentos + Área de Coworking.
- Nivel 1500 – Azotea.

El proyecto se desarrollará sobre una superficie de 3481.50 m², sobre las siguientes fincas:

| Finca con Folio Real | Código de Ubicación | Superficie (m ²) | Propietario |
|----------------------|---------------------|------------------------------|------------------------|
| 8043 | 87 | 2565.34 | ZIMA LA CRESTA, S. A., |
| 74263 | 8706 | 916.16 | |
| Total | | 3481.50 | |

Las fincas están 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 (m) | Norte (m) |
|-------|------------|------------|
| 1 | 661245.279 | 992885.579 |
| 2 | 661267.658 | 992843.908 |
| 3 | 661273.292 | 992845.589 |
| 4 | 661285.798 | 992847.211 |
| 5 | 661291.568 | 992847.734 |
| 6 | 661302.671 | 992849.604 |
| 7 | 661330.577 | 992854.880 |
| 8 | 661318.269 | 992877.787 |
| 9 | 661298.635 | 992914.348 |
| 10 | 661274.795 | 992901.546 |

Que el promotor del proyecto indicó que aplicó las siguientes técnicas respecto al Plan de Participación Ciudadana en el Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo a la Categoría propuesta:

✓ **Identificación de actores claves:**

"En cuanto a los actores claves nos entrevistamos con el Representante de Corregimiento de Bella Vista, el miércoles 27 de noviembre con el Lic. César Kiamco.



Este procedimiento constituye una posibilidad efectiva a todos los actores directos e indirectos de influir a través de sus observaciones en el proceso de toma de decisiones sobre un proyecto de inversión ya sea en sus aspectos generales, condiciones o exigencias.”

✓ **Aplicación de Entrevista:**

“El objetivo es comunicar y compartir la información necesaria que dé a conocer el proyecto y sus posibles impactos, para luego presentar sus opiniones respecto al desarrollo del proyecto y que éstas sean consideradas en el proceso de calificación ambiental del mismo.”

En este contenido el promotor del proyecto presentó fotografía en la que se hace referencia a “...Entrevista con el Honorable Representante César Kiamco, Bella Vista...”

✓ **Volantes:**

“Durante los recorridos realizados el 11,12 y 13 de diciembre de 2024, se identificaron las zonas de influencia directa del proyecto, en donde encontramos edificios tales como: Edificio Elite, Edificio Las Brisas, Torre La Cresta, Edificio 10, Edificio Gabelle 27, Torre Imperial, PH Villaite, PH Panorama y PH Cenet. Además, Signature Point y Estación de Combustible Delta que se encuentran sobre la Vía España...”

✓ **Reunión Informativa:**

“Por medio de la Junta comunal, se coordinó una reunión de consulta ciudadana, para los moradores de la zona la Cresta, inicialmente partimos de la idea de realizar una encuesta de opinión impresa (presencial) y digital, sin embargo, dada a la poca aceptación de la encuesta, consideramos realizar una reunión informativa con grupos de interés en donde participaron trece (13) residentes vecinos del Proyecto PH ZIMA en La Cresta, para ello informamos a través de volante de invitación y nota dirigida a la Autoridad Local. Esta reunión fue realizada el día 16 de diciembre de 2024, en anexo se presenta un informe del registro del levantamiento de esta reunión y las técnicas aplicadas de participación ciudadana.”

En este contenido el promotor del proyecto presentó fotografía en la que se hace referencia a “Reunión informativa con los asistentes”

✓ **Encuestas:**

“Se realizó 10 encuestas para obtener una muestra representativa para esta técnica, los días 13 y 14 de diciembre de 2024, sin embargo, por ser una zona de edificios residencial y con gran seguridad para ingresar a estos edificios, no se pudo obtener más encuestas, según la muestra arrojada. En este sentido para contar con las opiniones y comentarios de los moradores del área de influencia indirecta y directa, se programó una reunión informativa por medio de la Junta Comunal de Bella Vista.”

El promotor del proyecto indicó que para realizar el cálculo de la muestra utilizó la metodología de Muestreo Aleatorio Simple y que “Para establecer la percepción local del proyecto se realizó una consulta a una muestra representativa a la zona colindante, con el objeto de conocer su opinión sobre las posibles afectaciones o impactos positivos y negativos que pudiera ocasionar las actividades de construcción del proyecto.

El estudio sociológico, partiendo de una muestra estratificada permitió conocer la percepción ciudadana teniendo en consideración los distintos sectores de opinión, aspectos generales del entrevistado, su nivel de conocimiento sobre el proyecto, la opinión sobre el mismo, la calificación del proyecto sobre la comunidad y la relación o armonía entre el proyecto y la comunidad, así como las recomendaciones de tipo ambiental al momento de dar inicio el proyecto.”



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

1. Copia de la Resolución de Anteproyecto RLA-490/2 de 8 de septiembre de 2023 (Fojas 224-226 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 un edificio de apartamentos de la siguiente manera: estacionamientos en los niveles -100 al 100; área social en el nivel 200; 47 apartamentos de 1 recamara, 8 apartamentos de 2 recamaras y 4 apartamentos de 4 recamaras distribuidos entre los niveles 200 y 1300, haciendo un total de 59 unidades. Adicional indica que cumple con la cantidad de estacionamientos en este caso 146 espacios (incluye 15 para visitas).
2. Copia de *Nota No. 229- Cert-DNING* de 8 de agosto de 2024 (Fojas 213-215 del EsIA), emitida por el Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacional (IDAAN), a través de la cual certifica que cuenta con línea de agua potable de 6 Ø HF, ubicada en la Ave. Manuel Duque.
3. Constancia de recibido de la nota S/N, fechada de 27 de noviembre de 2024 a través de la cual la sociedad ZIMA LA CRESTA, S. A., propone a la Junta Comunal de Bella Vista reunión para el 7 de diciembre de 2024, junto con los moradores del área de influencia del proyecto con el objetivo de informar sobre el desarrollo del proyecto y así conocer sus opiniones e inquietudes.
4. Copia simple de la nota MC-DNPC-PCIN-N-N°919-2024 de 8 de octubre de 2024 (fojas 220-221 del EsIA), a través de la cual el Ministerio de Cultura de la República de Panamá indica lo siguiente: “...consideramos viable el estudio arqueológico del proyecto “P.H. ZIMA LA CRESTA” y recomendamos como medida preventiva, incluir charlas de inducción Arqueológica para todo el personal que participe en las obras de construcción del proyecto (por un profesional idóneo), a fin de capacitar en la identificación y protección del Patrimonio Arqueológico y Cultural, así como también, del protocolo a seguir en el caso de suceder hallazgos fortuitos durante las obras y de su notificación inmediata a este Despacho”.
5. Copia de la Certificación emitida por del Departamento de Registro de Planos de la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, de noviembre de 2024 (Foja 264 del EsIA), en la que se certifica que se emitieron las Resoluciones RLA-490/1 de 13 de abril de 2022 (CONS-19089) Edificio de Apartamentos y la RLA-490/2 de 8 de septiembre de 2023 (CONS-19089) Edificio de Apartamentos.
6. Copia simple de la Certificación de Uso de Suelo No. 1470-2024 de 5 de diciembre de 2024 (Foja 216 del EsIA), emitida por la Dirección de Planificación Urbana de la Alcaldía de Panamá en la que se certifica que la finca 8043, ubicada en el corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá, le aplica el Uso de Suelo R2B-E (RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD ESPECIAL).
7. Copia simple de la Certificación de Uso de Suelo No. 1471-2024 de 5 de diciembre de 2024 (Foja 217 del EsIA), emitida por la Dirección de Planificación Urbana de la Alcaldía de Panamá en la que se certifica que la finca 74263, ubicada en el corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá, le aplica el Uso de Suelo R2B-E (RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD ESPECIAL).
8. Copia notariada de Informe Técnico de Inspección Visual realizada a las Fincas donde se propone construir el proyecto P.H. ZIMA, ubicada en el sector la Cresta, corregimiento de Bella Vista de 25 de septiembre de 2024, emitido por el Departamento de Prevención y Mitigación de Desastres SINAPROC-DPM-209-09-2024 del Sistema Nacional de Protección Civil (Fojas 316-322 del EsIA), en el que se emiten



recomendaciones dirigidas a reducir el riesgo, ante la posibilidad de presentarse algún evento adverso, que pudiera ocasionar daños materiales y en el peor de los casos la pérdida de vidas humanas.

9. Copia notariada de la nota No. DTSV-1368-24 de 24 de septiembre de 2024, emitida por la Autoridad del Tránsito y Transporte Terrestre de la República de Panamá (foja 323 del EsIA), en la que se indica que luego de revisar el Informe con el Plan de Manejo de Tránsito durante el desarrollo del proyecto denominado RESIDENCIAL P.H. ZIMA, a construirse en la intersección de la calle 2^{da} con la Avenida José Gabriel Duque, a ubicarse en el sector de la Cresta, corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá, comunica que el informe reúne los elementos y criterios técnicos requeridos por dicha dirección y que no ve inconvenientes en la propuesta presentada, razón por la cual acoge y aprueba la misma.
10. Copia notariada de Plan de Manejo de Tránsito del Residencial PH ZIMA de septiembre de 2024, elaborado por Néstor Quintero Arquitecto, Panamá República de Panamá.

Que en fecha 17 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 37-38 del expediente administrativo).

Que en fecha 22 de enero de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana la nota GEOMATICA-EIA-CAT I-0044-2025 de 21 de enero de 2025 (Fojas 38-40 del expediente administrativo), a través del cual el Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente, informa que con las coordenadas proporcionadas se generaron los siguientes polígonos: polígono de la finca 8043 (0 ha + 2565.72 m²), polígono de la finca 74263 (0 ha + 916.11 m²), polígono del área verde (0 ha + 1939.30 m²); los cuales se ubican 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.

Que en fecha 29 de enero de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-095-2025 (Fojas 41-42 del expediente administrativo), mediante la cual solicitó a la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá que proporcionara información de los datos que fueron considerados en el análisis de la aceptación de la Resolución de Anteproyecto RLA-490/2 de 8 de septiembre de 2024, respecto de la cantidad de personas que ocuparán cada una de las unidades de apartamentos del proyecto, cantidad de viviendas que constituyen el mismo y superficie del proyecto; debido a que dicho proyecto será desarrollado sobre una superficie de 0.348150 ha que incluye áreas de servidumbres de tránsito a perpetuidad establecida y la Resolución indica que la infraestructura a construir cumple con la densidad neta permitida por la Zonificación y/o Bonificación, ya que se propuso una densidad 104.5 personas (59 unidades de vivienda).



Que en fecha 10 de marzo de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la nota No. 1200-557 de 19 de febrero de 2025 (Fojas 43-47 del expediente administrativo), emitida por la Dirección de Obras de la Alcaldía de Panamá en respuesta a la solicitud de información de la nota DRPM-095-2025 29 de enero de 2025, informando “que el cálculo de la densidad se realizó basado en la Resolución N° 32-2019 de 21 de enero de 2019 emitida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) “Por el cual se deroga la Resolución N° 2 de 16 de enero de 2009, y se regula a nivel nacional el cálculo del número de habitantes en viviendas (residencias y edificios de apartamentos) y establecimientos de hospedajes públicos”.

“La propuesta incluye 47 apartamentos de 1 recamara, 8 apartamentos de 2 recamaras y 4 apartamentos de 4 recamaras, distribuidos entre los niveles 200 y 1300; haciendo un total de 59 unidades de apartamentos, dando como resultado las 104.5 personas que le permite la regulación predial del código de zona R2B-E, por lo que se indicó que cumple con lo requerido por la norma de zonificación urbana y se emitió la Resolución de Anteproyecto RLA-490/2 de 8 de septiembre de 2023 con análisis técnico “aceptado”. Cada resaltar que esta Resolución fue emitida en virtud de una reconsideración al proyecto mediante la Resolución fue emitida de Anteproyecto No. RLA-491/1 de 13 de abril de 2022.”

Que en fecha 10 de marzo de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, emitió la nota DRPM-0257-2025 (Fojas 48-51 del expediente administrativo), a través de la cual solicitó las siguientes aclaraciones al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del **P.H. ZIMA LA CRESTA**, del promotor **ZIMA LA CRESTA, S.A.:**

- 1.a. Realizar la revisión de las coordenadas del proyecto referidas en el EsIA y determinar si se cometió un error de escritura, debido a que la verificación de coordenadas realizadas por la DIAM indica que el “*La coordenada del punto 9 del polígono de las Dos (2) fincas se encuentra fuera del país...*”. En caso de ser así:
 - 1.a. Presentar coordenadas UTM correctas del polígono del proyecto.
 - 1.b . Presentar nuevo mapa de ubicación de proyecto con las coordenadas correctas de polígono del proyecto.
- 2.a. Presentar cálculo de los requerimientos del volumen de agua potable de la población que ocupará el proyecto en la etapa de operación.
- 2.b. Presentar cálculo del volumen de aguas servidas que será generado por la población que ocupará el proyecto en la etapa de operación.
- 3.a. Aclarar si los desechos líquidos a ser generados durante la etapa de operación del proyecto serán descargados directamente a cuerpos y masas de aguas superficiales y subterráneas o al alcantarillado nacional, debido a que en el contenido 4.5.2 se indica que los mismos serán descargados al alcantarillado; sin embargo en el contenido 4.8 se refiere que aplica a este proyecto la norma relacionada con la descarga de efluentes líquidos a cuerpos y masa de aguas superficiales y subterráneas.
- 3.b. Indicar normativa ambiental vigente que será aplicada para el manejo de los desechos y residuos líquidos que serán generados durante la etapa de construcción y operación del proyecto, toda vez que en el contenido 4.5.2 Líquidos se hace referencia que en la etapa de construcción y operación del proyecto “*El manejo de las aguas servidas será a través de una empresa especializada en esto, o vertiendo las aguas al sistema sanitario...*”; sin embargo, en el contenido 4.8 Legislación,



normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con la actividad, obra o proyecto (pág. 67), se refiere que la normativa aplicable al proyecto es la Resolución No. 350-2019 de 26 de julio de 2000 que oficializó el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT No. 39-2000 sobre descarga de efluentes líquidos, norma que actualmente se encuentra derogada, por consiguiente solicitamos:

- 4.a. Aclarar cuál es el valor correcto de la servidumbre vial con respecto al sitio donde se ejecutará el proyecto.
- 5.a. Especificar la metodología de corte y relleno que será utilizada para obtener la topografía esperada.
- 6.a. Especificar cuál fue la metodología empleada que permitió determinar la no identificación de fauna silvestre y la posible existencia de fauna menor por el sector.
- 7.a. Aclarar el tamaño de la población o universo utilizado para el cálculo del tamaño de la muestra buscado, debido que en este contenido se refiere que *"Para los efectos de la aplicación de la encuesta y cálculo de tamaño de la muestra, se utilizó como marco muestral la población de 18 y más años de edad, que según el INEC es de 2,521..."*; sin embargo, en los cálculos realizadas se emplea *"N= Tamaño de la población o universo (2,886) personas que corresponde a la población de 18 y más años del sector de La Cresta"*, siendo este valor el correspondiente a la población total del sector.
- 7.b. Aclarar los resultados de la posición de la población encuestada con relación al desarrollo del proyecto, considerando que en la gráfica 11 Opinión solamente indica el valor porcentual de las personas que opinan estar en desacuerdo con el proyecto y en la descripción del gráfico refiere que un 89% de los encuestados está de acuerdo con el proyecto y un 20% consideró que no está de acuerdo, al realizar la suma de estos valores se obtiene un porcentaje superior al 100%, es decir 109%.
- 7.c. Indicar en el gráfico 11 los valores porcentuales obtenido para la población cuya opinión del proyecto fue estoy de acuerdo y no opina.
- 7.d. Presentar aportes hechos por los actores claves dentro de la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental.
- 7.e. Presentar respuestas a las inquietudes realizadas por la comunidad encuestada.
- 8.a. Especificar superficie de especies gramíneas que será intervenida para el desarrollo del proyecto.
- 9.a. Indicar el nombre de la metodología utilizada para realizar la valorización de los impactos ambientales a generarse con el desarrollo del proyecto.
- 9.b. Homologar los rangos establecidos en la metodología utilizada para en la valoración de la determinación de la importancia ambiental de los impactos a generarse y los impactos aplicables a las categorías de los Estudios de Impacto Ambiental establecidas en el artículo 23 de Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

Que en fecha 19 de marzo de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la nota S/N, fechada 18 de marzo de 2025 (Fojas 55-99 del expediente administrativo), a través de la cual la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.**, presentó respuestas a las aclaraciones solicitadas por el Ministerio de Ambiente mediante la nota DRPM-0257-2025 de 10 de marzo de 2025 del Estudio de Impacto Categoría



I del proyecto **P.H. ZIMA LA CRESTA**, en debida forma y dentro del término legal correspondiente.

En fecha 24 de marzo 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 corrección de coordenadas del proyecto en cuanto a la localización geográfica y superficie total del polígono de desarrollo del proyecto. (Foja 100 del expediente administrativo).

En fecha 28 de marzo de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana la nota GEOMATICA-EIA-CAT I-0192-2025 de 24 de marzo de 2025 (Foja 101-102 del expediente administrativo), a través del cual el Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente, informa que con las coordenadas proporcionadas se generó un polígono con una superficie (0 ha + 3484.23 m²), el mismo se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas. De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo 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.

Que en fecha 1 de abril de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la copia simple de la nota N°001-2025 de 31 de marzo de 2025 (Fojas 104-119 del expediente administrativo), en la cual la JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA, emite comentarios y objeciones del proyecto en referencia a la zonificación y encuestas.

Que en fecha 7 de abril de 2025, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, en atención a la información contenida en la copia simple de la nota N°001-2025 de 31 de marzo de 2025 (Fojas 104-119 del expediente administrativo), presentada por la JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA, emitió el MEMORANDO DRPM-076-2025, solicitando a Asesoría Legal que se indique el procedimiento legal aplicable al proceso administrativo de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, respecto a las observaciones realizada JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA.

Que en fecha 9 de abril de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la nota S/N de 9 de abril de 2025, mediante la cual la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.**, proporcionó capturas de imágenes de las presuntas conversaciones mantenidas con la presidenta de la Junta de Desarrollo Local de La Cresta, durante la consulta ciudadana llevada a cabo por la licenciada Yazmina Navas (especialista social).

Que en fecha 9 de abril de 2025, Asesoría Legal de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió el Memorando DRPM-AL-092-2025 (Fojas 132-133), en respuesta al Memorando DRPM-076-2025 de 7 de abril de 2025, en la que recomendó otorgar al promotor un plazo de quince (15) días hábiles, para presentar sus respectivos descargos, adicional indica lo siguiente:

MINISTERIO DE AMBIENTE
RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA- 054 -2025
FECHA 14 de junio de 2025
Página 8 de 15.



"En cuanto a los cálculos de densidad neta permitida realizada por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, a través de la Resolución de Anteproyecto RLA-490/2 de 8 de septiembre de 2024, consideramos que mediante la nota No. 1200-557 de 19 de febrero de 2025, dicha entidad respondió de forma meridianamente clara a las dudas de la comunidad y coincidimos en que el acto administrativo, se presume legal y emitido de buena fe, por lo tanto, no nos compete al Ministerio de Ambiente desacreditar su legitimidad, en cuyo caso, deben ser la autoridad emisora del acto, en base al procedimiento señalado en el artículo 51 de la Ley 38 de 2000 o la Sala III de lo Contencioso Administrativo, quienes decreten la nulidad de lo actuado..."

Que en fecha 10 de abril de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-0360-2025 (Fojas 134-135 del expediente administrativo), a través de la cual pone en conocimiento a la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.**, sobre las observaciones realizadas por la JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA, en referencia a la zonificación y encuestas. A través de la precitada nota el Ministerio de Ambiente conforme a lo establecido en el artículo 510 del Código Judicial, concede a la precitada sociedad un plazo de quince (15) días hábiles para aportar sus descargos.

Que en fecha 11 de abril de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-0366-2025 (Foja 136 del expediente administrativo), a través de la cual solicitó a la JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA, documentación a fin de validar la personería jurídica y su representación legal de las notas presentadas.

En fecha 22 de abril de 2025, la sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.**, presentó ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la nota S/N, fechada 22 de abril de 2025 (Fojas 139-176 del expediente administrativo), a través de la cual entregó las respuestas solicitadas en la nota DRPM-0360-2025 de 10 de abril de 2025, presentaron sus descargos:

- La sociedad **ZIMA LA CRESTA, S.A.**, adjuntó a la precitada nota Declaración Jurada Notariada a través de la cual declaró *"bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de coerción, de manera totalmente voluntaria, que la información expresada y presentada en el estudio de impacto ambiental en mención, con todos los contenidos que conlleva el desarrollo y sus anexos, que se requiere para sus presentaciones de los estudios de impacto ambiental categoría I, es verdadera para obtener la viabilidad ambiental que otorga el Ministerio de ambiente para las actividades, obras o proyectos a ejecutar en el territorio Nacional, se ajusta a la normativa ambiental y que el mismo no genera impactos ambientales negativos y no conlleva riesgos ambientales negativos, Artículo veintidós (22) del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, por el cual se reglamenta e Capítulo III del Texto Único de la Ley No. Cuarenta y uno (41) de un (1) de julio de mil novecientos noventa y ocho (1998).*
- También se adjuntó Declaración Jurada de la señora **YASMIRA YAMILKA NAVAS BETHANCOURT**, quien declaró *"...bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria, que realice la participación ciudadana cumpliendo con las normas ambientales vigentes en el artículo 40 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023 y con el artículo 6 de Decreto Ejecutivo 2*

de 27 de marzo de 2024 y la información aportada para este proyecto aquí expresada es verdadera y que el proyecto antes mencionado, se ajusta a la normativa ambiental y que el mismo no genera impactos ambientales significativos y no conlleva riesgos ambientales significativos, de acuerdo a los criterios de protección ambiental regulados en el artículo veintidós (22) del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, por el cual se reglamenta e Capítulo III del Título II del Texto Único de la Ley No. Cuarenta y uno (41) de julio de mil novecientos noventa y ocho (1998).

TERCERO: DECLARO que las 10 personas encuestadas y/o entrevistadas se identificaron como residentes y/o habitantes de la comunidad en donde se desarrolla el proyecto entre ellas también Carlos Fu, Carlos Rodriguez y Alexis Yanguez”

En fecha 21 de abril de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, emitió la nota DRPM-0406-2025, a través de la cual solicitó a la JUNTA COMUNAL DE BELLA VISTA información del plan de participación ciudadana del Estudio de Impacto Ambiental.

En fecha 22 de abril de 2025, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental emitió el MEMORANDO DRPM-SEIA-088-2025, mediante el cual solicitó a Asesoría Legal que realizara la revisión de los aspectos legales referidos en las respuestas presentadas por la sociedad ZIMA LA CRESTA, S.A. y se emitiera opinión legal respecto a las mismas.

En fecha 29 de abril de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la nota N°747-2025 de 25 de abril de 2025, a través de la cual la JUNTA COMUNAL DE BELLA VISTA presentó respuestas a las consultas realizadas mediante la nota DRPM-0409-2025 de 21 de abril de 2025.

Que en fecha 9 de mayo de 2025, se recibió en la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental el MEMORANDO DRPM-AL-111-2025, emitido por Asesoría Legal en respuesta a la solicitud realizada por la precitada sección mediante el MEMORANDO DRPM-SEIA-088-2025, expresó el siguiente criterio:

“El autor Guillermo Cabanellas, en su obra “Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual”, define “la declaración jurada” como “la manifestación hecha bajo juramento (v.), y generalmente por escrito, acerca de diversos puntos que han de surtir efectos ante las autoridades administrativas o judiciales”.

En palabras del Licenciado Rigoberto González Montenegro, ex Procurador de la Administración, para la legislación panameña, “la declaración jurada es una prueba preconstituida de carácter documental que, conforme lo prevé el artículo 1715 del Código Civil, requiere para su autenticidad y para servir de constancia pública, ser recibida, extendida y autorizada por un notario público. Esta prueba se emite bajo la gravedad de juramento, por lo que, en caso que la declaración resulte ser contraria a la verdad de los hechos que se acreditan en la misma, se genera para el declarante responsabilidad penal, por el delito de falsedad”.

Atendiendo a lo señalado, se entenderá que la declaración jurada, tiene valor probatorio que está consagrado por ley en el artículo 1715 del Código Civil, por lo tanto, siempre que se apegue a las formalidades exigidas por ley, deberá ser tomada como válida para demostrar determinados hechos y surtir efectos dentro de un proceso, amén las consecuencias penales que acarrea para el declarante, en caso de ser falsa.”



En fecha 29 de mayo de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la nota S/N, fechada 29 de mayo de 2025, a través de la cual la JUNTA DE DESARROLLO LOCAL DE LA CRESTA, presentó respuesta a lo solicitado mediante la nota DRPM-0366-2025 de 11 de abril de 2025.

Que luego de la evaluación integral del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **P.H. ZIMA LA CRESTA**, 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 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. ZIMA LA CRESTA**, cuyo promotor es la sociedad **ZIMA LA CRESTA, 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 **ZIMA LA CRESTA, S. A.**, promotora del proyecto **P.H. ZIMA LA CRESTA** 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 **ZIMA LA CRESTA, 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 sin presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la Certificación del IDAAN, en la que se indique que el sistema de acueducto instalado en el área del proyecto tiene la capacidad para suministrar el servicio de agua potable para la población que ocupará la edificación en la etapa de operación del proyecto.
- f. El promotor del proyecto no podrá iniciar la fase de ejecución sin presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la Certificación emitida por el Programa de Saneamiento de Panamá, en la que se indique que el sistema de alcantarillado cuenta con la capacidad de receptar el volumen que será generado en la etapa operativa.
- g. 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, en su etapa de operación del edificio.
- h. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada tres (3) meses una vez iniciado la etapa de construcción, un (1) informe cada seis (6) meses en la etapa de operación del proyecto y un (1) informe final al cierre del proyecto; sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta resolución. Estos informes deberán ser elaborados por un consultor Ambiental certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).
- i. 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 alterno para solución de conflictos que surjan durante la ejecución del proyecto con las comunidades directamente afectadas.
- j. El promotor deberá aplicar medidas efectivas que eviten que las partículas de sedimentos generados por las actividades de la construcción sean desplazadas hacia la vía pública, propiedad privada, alcantarillado local.
- k. 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.
- l. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (MiCULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- m. 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”.
- n. 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.
- o. 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.
- p. 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.
- q. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto.



- r. 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.
- s. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2023, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente al sistema de recolección de aguas residuales.
- t. 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.
- u. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en Ambiente de Trabajo donde se Genera Vibraciones.
- v. 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.
- w. Contar y cumplir con todos los permisos establecidos en las disposiciones ambientales que sean requeridos de acuerdo al tipo de actividad a realizar.
- x. 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 **ZIMA LA CRESTA, 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 **ZIMA LA CRESTA, S. A.**, que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto **PH ZIMA LA CRESTA**, de conformidad con el artículo 75 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

ARTÍCULO 8. ADVERTIR a la sociedad **ZIMA LA CRESTA, 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 **ZIMA LA CRESTA, S. A.**, que la presente resolución 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 **ZIMA LA CRESTA, S. A.**, el contenido de la presente resolución.

ARTÍCULO 11. ADVERTIR a la sociedad **ZIMA LA CRESTA, 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 diciembre (14) días, del mes de junio, del año dos mil veinticinco (2025).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


EDGAR R. NATERÓN N.

Director Regional Panamá Metropolitana,
encargado



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


JHOELY CUEVAS

Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto
Ambiental



MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
Hoy 18 de junio de 2025, siendo las
8:30 de la mañana, Notifíque
personalmente a Isaac Mordok

de la presente Resolución



Notificado
Cédula 8-915-1320


Quién Notifica
Cédula 8-832-125



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. ZIMA LA CRESTA.

Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN.

Tercer Plano: PROMOTOR: ZIMA LA CRESTA, S. A.

Cuarto Plano: ÁREA: 3481.50 m²

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I,
APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE
RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA- 056 -2025 DE 16 DE
junio DE 2025.

Isaac Mendoz

Nombre y apellidos
(en letra de molde)

Isaac J. Mendoz

Firma

8- 915- 1320

No. de Cédula de I.P.

18/jun/25

Fecha