

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

RESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 023 -2023

De 10 de Febrero de 2023

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **OCEAN TERRACE RESIDENCES**, cuyo promotor es la sociedad **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**

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

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**, persona jurídica debidamente registrada en la Sección de Mercantil a Folio No. 723456 (S), a través de su apoderado legal el señor **ALFREDO P. ALEMÁN MIRANDA**, varón, con nacionalidad panameña, con cedula de identidad personal No. 8-466-108; propone realizar el proyecto **OCEAN TERRACE RESIDENCES**.

Que en virtud de lo antedicho, el 27 de enero de 2023, la sociedad **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**, presentó ante el Ministerio de Ambiente, la solicitud de evaluación al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I titulado **OCEAN TERRACE RESIDENCES**, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **CECILIO CAMAÑO** (IRC-008-2011) y **GIOVANKA LISBETH DE LEÓN PEREZ** (IAR-036-2000), personas naturales, debidamente inscritos en el Registro de Consultores Ambientales que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que de acuerdo a la documentación aportada por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto objeto del aludido estudio de la colección Skyhomes, Ocean Reef Island incluye dentro de sus proyectos al proyecto en mención; el cual consiste en un proyecto desarrollado en el lote 11 A-50 de la isla 2, que cuenta con un superficie inicial de 917.81m² registrada en el Folio Real 30271828.

Que el proyecto se desarrolla en un edificio de apartamentos de planta baja y 5 altos (incluye azotea y sótano), las cuales presentan uso netamente residencial ofreciendo apartamentos entre los 250 y 400m² en plantas tipo más un penthouse de dos plantas de hasta 700m² desarrollado en los dos últimos niveles de la edificación.

- El **nivel -100**, cuenta con 20 plazas de estacionamientos para sus residentes, complementados por áreas técnicas eléctricas y de bombeo que respaldan toda la edificación.
- La planta del **nivel 000 o planta baja**, ofrece un lobby recibidor con área para seguridad y un gimnasio dotado de máquinas para el uso exclusivo de los residentes del proyecto. En esta misma planta encontramos el apartamento 1, el cual cuenta con un área cerrada de 254m² con Sala familiar, DEN, comedor, cocina abierta, lavandería, cuarto y baño de servicio, baño privado y Walking Closet, Área de lavandería, cuarto de servicio con su baño y baño para visitas. Este apartamento ofrece una amplia área abierta, con piscina, área de outdoor kitchen, deck y jardines frente al mar.
- La planta del **nivel 100 o planta tipo**, se repite en los siguientes niveles de la edificación, ofreciendo un apartamento típico desarrollado en 406m² de área cerrada la cual cuenta con sala familiar, DEN, comedor, cocina abierta, lavandería, cuarto y baño de servicio, baño de visitas, 4 recámaras cada una con su baño privado y Walking Closet. Adicionalmente y como complemento del área cerrada, un área social privada en terraza abierta la cual cuenta con piscina, área de deck y jardines perimetrales, todo con la mejor vista al mar y punta pacífica.

- En las dos últimas plantas de la edificación, **nivel 500 y 600** se desarrolla el Pent House que cierra armoniosamente la arquitectura del edificio, ofreciendo en su planta baja un área cerrada de 302.00m² que incluyen área de sala familiar, 4 recámaras cada una con su baño privado y walking closet, además de una pequeña área de lavandería primaria, como parte de esta planta, el apartamento ofrece un área de terraza con jardines que ofrecen la mejor vista al mar. En la planta alta de 208.20m² cerrados, correspondiente al **nivel 600**, se ofrecen las amenidades complementarias a este apartamento, en donde se dispone Sala abierta y área de juegos, cocina, lavandería principal y área de servicio, adicional y como complemento una terraza abierta con piscina, deck y área de jardín.

El edificio ofrece un punto central de escalera de emergencia y dos elevadores, cumpliendo con los diferentes requisitos de seguridad para los propietarios y visitantes al proyecto.

- En la **losa 700**, solo se dispondrá el sobre recorrido de los elevadores y la disposición de las máquinas de aire acondicionado de cada apartamento.

Que toda la lotificación e infraestructuras de la isla artificial, cuentan con sistema de bombas de impulsión de agua potable y aguas servidas a través de una planta de tratamiento de agua residuales ubicada en Punta Pacifica, transmisión eléctrica y comunicaciones y gas soterrada, áreas verdes, de esparcimiento y servidumbres de calles, para el desarrollo de todas las infraestructuras del Proyecto Punta Pacifica y el Conjunto Residencial Isla No.2.

Que el promotor, para la ejecución del proyecto **OCEAN TERRACE RESIDENCES**, se incorporara al régimen de propiedad horizontal, no tendrá vías futuras de conexión, el mismo será perimetralmente cercado, todas las vías de acceso dentro serán de carácter privado, constará con calle principal de concreto con 15,00 metros de servidumbre vial de interconexión de la Isla Santa María a Punta Pacifica a través de un puente marino y otro puente de interconexión hacia la otra isla denominada Isla No. 2, con calles secundarias de 12.8 metros de servidumbre vial, todas con cuneta abierta, aceras, cordones de concreto.

Que el promotor, para la ejecución del proyecto **OCEAN TERRACE RESIDENCES**, sobre el lote identificado con el número 11A-50, con una superficie aproximada de 917.81m², sobre la finca: 30271828, se establecerá específicamente en el sector de Punta Pacifica, en el área de relleno (isla artificial), sobre el lecho marino, adosada a tierra firme, ubicada en el corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. En donde se ofrecen facilidades de calle pavimentada, servicios básicos y públicos. El polígono de desarrollo del proyecto se encuentra circunscrito entre las coordenadas UTM (Sistema WGS 84) que se indican a continuación:

Punto	Coordenadas Norte	Coordenadas Este
1	991935.02	664617.44
2	991929.73	664622.38
3	991924.59	664627.47
4	991920.45	664631.14
5	991887.02	664596.37
6	991903.90	664585.65

Que dichas coordenadas fueron enviadas para su verificación a la Dirección Evaluación de Impacto Ambiental del Ministerio de Ambiente, y se determinó que las mismas se encuentran ubicadas en el corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá.

Que el 01 de febrero de 2023, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente mediante **PROVEÍDO DRPM-SEIA-008-2023**, ADMITE la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado **OCEAN TERRACE RESIDENCES**, el inicio de la Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

Que el 13 de enero del 2023, el promotor del proyecto aplicó encuestas ponderando las observaciones formuladas por la ciudadanía y comunidad afectada, en las cuales se utilizó las metodologías y técnicas establecidas en el artículo 29 del Decreto Ejecutivo 123 del 14 de agosto de 2009 y modificado en el Decreto Ejecutivo 155 de 5 de agosto de 2011 para la categoría correspondiente.

Que luego de la evaluación integral del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **OCEAN TERRACE RESIDENCES**, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, mediante Informe Técnico No. 021-2023, recomienda su aprobación, fundamenteándose en que el mismo cumple los requisitos dispuestos en el Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009 y propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativos a generarse por el desarrollo del proyecto.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. APROBAR el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **OCEAN TERRACE RESIDENCES**, cuyo promotor es la sociedad **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**, con todas las medidas contempladas en el referido estudio, la documentación presentada en Fase de Evaluación y Análisis, el informe técnico respectivo y la presente resolución, las cuales se integran y forman parte de esta resolución.

ARTÍCULO 2. ADVERTIR a la sociedad **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**, 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 **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, 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 a la sociedad **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**, que, en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, tendrá que:

- a. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada tres (3) meses del inicio de la fase de construcción y un (1) informe final; 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 Auditor Ambiental certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Deberán incluir dentro de los informes de seguimiento los resultados de monitoreos de la calidad de agua, aire y ruido. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).
- b. El promotor deberá indicar por medio de nota, a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana, del Ministerio de Ambiente del inicio de ejecución de su proyecto.
- 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, la cual servirá de protección y realizar los trabajos de desarrollo del proyecto dentro de la misma.
- e. El promotor deberá implementar un Plan de Prevención de Accidentes para los colaboradores y transeúntes del área, el cual deberá ser ejecutado en el caso de ser necesario.
- f. Colocar dentro del área del proyecto, letreros informativos, preventivos y de prohibición, para la protección de los Recursos Naturales y los relacionados en materia de seguridad.
- g. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (Mi Cultura), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- h. 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.

- i. 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.
- j. Cumplir con el Decreto Ejecutivo 2 de 15 de febrero de 2000, que reglamenta la salud, la higiene en la industria de la construcción.
- k. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante la fase de construcción del proyecto.
- l. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000, que reglamenta la descarga de efuentes líquidos directamente a sistemas de recolección de aguas residuales.
- m. Realizar el mantenimiento periódico de manera eficiente de las letrinas portátiles que indica el ESLA, serán utilizadas durante la fase de construcción.
- n. 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.
- o. Cumplir con el Decreto Ejecutivo 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. **No realizar** trabajos en horarios nocturnos, que impacten nocivamente el nivel de presión sonora de las áreas alrededor del proyecto.
- p. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en ambiente de trabajo donde se genera vibraciones.
- q. De llegar a 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.
- r. Contar y cumplir, con todos los permisos requeridos en las disposiciones ambientales, de acuerdo al tipo de las actividades que se realicen.
- s. Antes de dar inicio con la construcción del proyecto deben contar con el visto bueno del IDAN que certifique la conexión al sistema de alcantarillado existente en el área.
- t. Establecer una zona para la disposición temporal de los desechos cumpliendo con las normativas ambientales. También deberán contar con permiso de sitio autorizado donde se realizará el traslado y la disposición final de los desechos sólidos generados durante la etapa constructiva. **Se prohíbe** el depósito de escombros y materiales en cuerpos de agua.
- u. Mantener las vías adyacentes al área del proyecto libres de obstáculos de tal manera que no alteren la circulación vehicular ni peatonal.
- v. Las áreas destinadas para el almacenamiento de materiales debe acondicionarse de tal manera se evite el arrastre por acción del agua, enfatizando los sitios cercanos al mar. Diariamente se deben recoger y tapar los materiales susceptibles de arrastre de sedimentos,, tal cual está señalado dentro del ESLA.
- w. Contar con algún Plan o protocolo de Rescate y reubicación de Fauna, tal cual identificado como potencial afectación de aves en el contenido 9.0 del ESLA.
- x. Se prohíbe quemar desechos a cielo abierto, descargar aguas residuales crudas a cuerpos de agua o causar afectaciones por erosión o por algún tipo de contaminación.
- y. Cumplir con la zonificación y permisos correspondientes al uso de suelo descrito, guardando la concordancia con la naturaleza de la actividad a realizar.
- z. Cumplir con las especificaciones y normas contempladas en el Manual de Requisitos y Normas Generales actualizadas para la Revisión de Planos, parámetros recomendados en el diseño del sistema de calles, y drenajes pluviales exigido por el Ministerio de Obras Públicas (MOP), 2003, tal cual está indicado dentro del ESLA.

ARTÍCULO 5. ADVERTIR a la sociedad **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**, que, si decide desistir de manera definitiva del proyecto, obra o actividad, deberá 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 6. ADVERTIR a la sociedad **COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.**, que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto denominado **OCEAN TERRACE RESIDENCES**, que de conformidad con el artículo 20 del Decreto Ejecutivo 123 de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo 975 de 23 de agosto de 2012.

ARTÍCULO 7. ADVERTIR a la sociedad **COMPANY INSULAR AMERICANA, 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 8. ADVERTIR a la sociedad **COMPANY INSULAR AMERICANA, S.A.**, que, la presente resolución empezará a regir a partir de su notificación y tendrá vigencia de dos (2) años, para el inicio de la ejecución del proyecto, contados a partir de la misma.

ARTÍCULO 9. NOTIFICAR a la sociedad **COMPANY INSULAR AMERICANA, S.A.**, el contenido de la presente resolución.

ARTÍCULO 10. ADVERTIR a la sociedad **COMPANY INSULAR AMERICANA, S.A.**, que, contra la presente resolución, podrá 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 41 de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009, Decreto Ejecutivo 155 de 5 de agosto de 2011, Decreto Ejecutivo 975 de 23 de agosto de 2012 y demás normas complementarias y concordantes.

Dada en la ciudad de Panamá, a los diecisíis (16) días, del mes de julio, del año dos mil veintitres (2023).

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.




ENRIQUE CASTILLO

Director Regional
encargado



CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
ENRIQUE CASTILLO GONZÁLEZ
MÉTODOS DE EVALUACIÓN
IDONEIDAD DE SEGUROS
CÁP. 13 DE 2013

Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto


FLOR RÍOS

Ambiental encargada

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA

Hoy: 17 de 2 de 2023, siendo las
casi 11:50 horas, Notifiqué
personalmente a Flor Ríos,
a presente Resolución


Notificada
Cédula 8-466-108
Quien Notificó
Cédula 3-75-1302

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.
 - 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:
 - El color amarillo para las letras.

Primer Plano: PROYECTO: OCEAN TERRACE RESIDENCES

Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN.

Tercer Plano: PROMOTOR: COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.

Cuarto Plano: ÁREA: 917.81 m².

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I,

APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE

RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA-_____ -2023 DE _____ DE

_____ DE 2023.

Alfredo Alman por Mervita
Nombre y apellidos
(en letra de molde)

8-466-108
No. de Cédula de I.P.

17/2/2023
Fecha