

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
RESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 082 -2024

De 05 de Julio de 2024

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **CASA OASIS**, cuyo promotor es la sociedad **PROMOTORA FARR, 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 **PROMOTORA FARR, S. A.**, persona jurídica debidamente inscrita en la Sección Mercantil a Folio No. 155738660; representada legalmente por el señor **ENRIQUE MANUEL REAL PRECIADO**, varón, mayor de edad, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal No. 8-759-458; propone realizar el proyecto **CASA OASIS**.

Que en virtud de lo antedicho, el 31 de mayo de 2024, la sociedad **PROMOTORA FARR, 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 **CASA OASIS**, elaborado bajo la responsabilidad de **YISEL MENDIETA** (DEIA-IRC-079-2020) e **ISABEL MURILLO** (IRC-008-2012); personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que el 04 de junio de 2024, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente mediante **PROVEIDO DRPM-SEIA-078-2024**, **ADMITE** la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **CASA OASIS**, 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 complejo residencial que según el diseño en el nivel -100 cuenta con área de apartamentos, estacionamientos, cuartos técnicos, área de tanque de reserva de agua y un local comercial, en el nivel 000 cuenta con área de apartamentos, losa de estacionamientos, lobby de área administrativa, en el nivel 100 cuenta con área de apartamentos y losa de estacionamientos, el nivel 200 cuenta con área de apartamentos, área social equipada con una piscina para adultos y un área de piscina de niños y cuartos técnicos, en el nivel 300 @ 1000 son pisos de apartamentos, además, cuenta con 4 juego de elevadores, techo de cubierta inclinada tipo panel sándwich. A su vez, el proyecto cuenta con área social en el jardín de su planta baja, que funciona como amenidad natural para el proyecto y que permite que los residentes disfruten de un parque en el medio de la ciudad. La construcción de infraestructura necesarias para establecer complejo residencial que cumpla con el diseño o sea un edificio de apartamentos con cuatro módulos, de doce (12) pisos en su nivel más alto, nueve (9) y seis (6) en el más bajo, donde se establecerán 222 apartamentos de una, dos y tres recamaras, además de facilidades con área para BBQ Spot, Pets Park, Anfiteatro, Piscina, Gazebo y Outdoor Gym y Yoga Zone. También se contempla la construcción de una PTAR, en la cual se tratarán las aguas servidas previo a la descarga al sistema nacional de alcantarillado.

Que luego de evaluar el alcance del proyecto se ha planificado que las actividades principales que se ejecutaran para lograr el objetivo del proyecto son las siguientes:

- Cercado perimetral temporal y portón de entrada y salida.
- Eliminación y retiro de todo material vegetal del predio
- Adecuar las terracerías a los niveles que establece el diseño, incluyendo el área de sótano.
- Establecimiento de la vialidad – acera corrida (accesos y salidas), con dos paños de concreto y las facilidades.
- Construcción de las infraestructuras que requiere el edificio de cuatro (4) módulos de diferentes niveles y sus facilidades por nivel, (área de BBQ Spot, Pets Park, un Anfiteatro, una Piscina, gazebos, Coffee shop, Outdoor Gym
- Establecimiento del tanque de agua, cuarto de bomba, tinaqueras, cuarto eléctrico.
- Establecimiento de los 251 estacionamientos.
- Establecimiento del sistema de tratamiento con sus facilidades y descargas.
- Reposición vegetal.

Que el proyecto será desarrollado sobre una superficie de 7623.68 m², de la finca identificada con el Folio Real No. 38164, ubicada en el corregimiento de Pueblo Nuevo, distrito de Panamá, provincia de Panamá. El polígono de desarrollo del proyecto se encuentra circunscrito entre las coordenadas UTM (Sistema WGS-84) que se indican a continuación:

COORDENADAS DEL POLÍGONO DEL PROYECTO				
Estación	Distancia	Rumbo	Este	Norte
1-2	100.73 m	N19°52' 35" E	662826.471	995596.845
2-3	66.60 m	S71°25' 45" E	662860.718	995691.572
3-4	8.02 m	S71°25' 45" E	662923.849	995670.362
4-5	100.92 m	S18°44'10" O	662931.452	995667.808
5-1	76.62 m	N71°15' 50" O	662899.034	995572.233

Que el promotor del proyecto presentó copia de la Resolución de Anteproyecto RLA-1511/1 de 17 de noviembre de 2023, emitido por la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá, a través de la cual se acepta “edificio de apartamentos y sala de ventas de sótano, planta baja y 10 altos. El mismo cuenta con: estacionamientos, un local comercial, cuarto de conserje con baño, cuarto de bombas, tanque de agua, generador y cuarto eléctrico en el nivel -100; lobby, 2 depósitos y área de administración con baño en el nivel 000 al 1000. Haciendo un total de 222 apartamentos.”

Que el promotor del proyecto presentó copia de la Certificación de Uso de Suelo No. 757-2023 de 13 de junio de 2023, emitida por la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la Alcaldía de Panamá, en la que se indica que el Uso de Suelo y Código que aplica para la finca 38164, en el corregimiento de Pueblo Nuevo, distrito de Panamá, provincia de Panamá es 1ZM6 (ZONA MIXTA DE MEDIANA INTENSIDAD).

Que el promotor del proyecto presentó copia de la nota No. -DTSV-754-23 de 4 de julio de 2023, a través de la cual la Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre comunica lo siguiente: “El Informe con el Estudio de Impacto al Tránsito para el Desarrollo del Proyecto “CASA OASIS”, a ubicarse en el Corregimiento de Pueblo Nuevo, Distrito de Panamá, reúne los elementos y criterios técnicos requeridos por esta Dirección, además no vemos inconveniente en la vialidad propuesta razón por la cual Acogemos y Aprobamos la misma”.

Que el promotor del proyecto presentó copia de la Certificación No. DNMC-CERT-263 de 21 de mayo de 2024, emitida por la Dirección Nacional de Mensura Catastral de la Autoridad Nacional de Administración de Tierra, a través de la cual se certifica que la finca 38164 se encuentra ubicada en el corregimiento de Pueblo Nuevo.

Que el 17 de enero, 24 de febrero, 27 y 28 de marzo, 3 y 4 de abril de 2024, 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 40 del Decreto Ejecutivo 1 del 1 de marzo de 2023.

Que luego de la evaluación integral del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **CASA OASIS**, 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, fundamentándose en que el mismo cumple los requisitos dispuestos en Decreto Ejecutivo 1 del 1 de marzo de 2023 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 **CASA OASIS**, cuyo promotor es la sociedad **PROMOTORA FARR, S. A.**, con todas las medidas contempladas en el referido estudio, Informe Técnico respectivo y la presente resolución; las cuales se integran y forman parte de esta resolución.

ARTÍCULO 2. ADVERTIR a la sociedad **PROMOTORA FARR, S. A.**, promotora del proyecto **CASA OASIS**, 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 la sociedad **PROMOTORA FARR, 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 **PROMOTORA FARR, S. A.**, que en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, tendrá que:

- Tramitar en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana el pago en concepto de Indemnización Ecológica con treinta (30) días hábiles previo inicio de la construcción. El promotor deberá contar con la aprobación de la Resolución de Indemnización Ecológica, en cumplimiento a lo establecido en la Resolución AG-0235-2003 de 12 de junio de 2003.
- El promotor deberá informar formalmente ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, el inicio y culminación de la ejecución de cada una de las fases del proyecto.
- 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.
- Previo a la fase de construcción del proyecto el promotor deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la Certificación del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales a través de la cual se valide que el sistema de acueducto existente tiene la capacidad de proveer de agua potable a la población que ocupará el proyecto y que el sistema de alcantarillado tiene la capacidad de receptor los desechos líquidos a ser generados durante la fase de operación del proyecto.
- Construir una cerca perimetral temporal, la cual servirá de protección al realizar las actividades contempladas en la fase de construcción del proyecto.
- Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada tres (3) meses una vez iniciado la fase de construcción, un (1) informe cada seis meses en la fase 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 Auditor Ambiental certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).
- g. El promotor deberá aplicar medidas efectivas que eviten que las partículas de sedimentos generado por las actividades del movimiento y adecuación de terreno sean desplazadas hacia la vía pública, propiedad privada, alcantarillado local y fuentes hídricas próximas al polígono de desarrollo del proyecto.
 - h. Todas las actividades que se realicen como parte de desarrollo del proyecto en todas sus fases, no deberán causar afectaciones a las características fisiográficas a la sección del cauce de la quebrada Guayabo que guarda correspondencia con el polígono de desarrollo del proyecto.
 - i. Todas las actividades que se realicen como parte del desarrollo del proyecto no deberán causar afectaciones al caudal, calidad de aguas, ni a los componentes biológicos que alberga el cauce de la quebrada Guayabo.
 - j. 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.
 - k. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (MiCULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
 - l. 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".
 - m. 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.
 - n. 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.
 - o. 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.
 - p. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto.
 - q. 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.
 - r. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente al sistema de recolección de aguas residuales.
 - s. El tratamiento de los lodos a generarse en la fase de operación del proyecto debe cumplir con la requerida digestión y estabilización a fin de evitar proliferación de patógenos y vectores sanitarios asociados al mal manejo de los mismos.
 - t. El promotor deberá realizar los mantenimientos preventivos de la planta de tratamiento de aguas residuales a utilizarse para el manejo de los desechos líquidos a ser generados durante la fase de operación del proyecto para asegurar el funcionamiento eficiente de la misma.
 - u. 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.
 - v. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en Ambiente de Trabajo donde se Genera Vibraciones.
 - w. De presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasiona 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.

- x. Contar y cumplir con todos los permisos establecidos en las disposiciones ambientales que sean requeridos de acuerdo al tipo de actividad a realizar.

ARTÍCULO 5. ADVERTIR a la sociedad **PROMOTORA FARR, S. A.**, que si deciden 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 6. ADVERTIR la sociedad **PROMOTORA FARR, S. A.**, que deberán presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto **CASA OASIS**, que de conformidad con el artículo 75 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

ARTÍCULO 7. ADVERTIR a la sociedad **PROMOTORA FARR, 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 **PROMOTORA FARR, 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 **PROMOTORA FARR, S. A.**, el contenido de la presente resolución.

ARTÍCULO 10. ADVERTIR a la sociedad **PROMOTORA FARR, 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 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 Cinco (05) días, del mes de Julio, del año dos mil veinticuatro (2024).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

MARCOS RUEDA MANZANO
Director Regional, encargado

JUAN DE DIOS ABREGO

Jefe de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA

Hoy 5 de 7 de 2024, siendo las
10:52 de la mañana Notifiqué
personalmente a por escrito
de la presente Resolución
por escrito Notificado Galdm.
Cédula 8-769-458 Quien Notifica
Cédula

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: CASA OASIS.
Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN.
Tercer Plano: PROMOTOR: PROMOTORA FARR, S. A.
Cuarto Plano: ÁREA: 7623.68 m².
Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I,
APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE
RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA- 082 -2024 DE 05 DE
Julio DE 2024.

Enrique Manuel Real por escrito
Nombre y apellidos Firma
(en letra de molde)

8-759-458
No. de Cédula de I.P.

5-7-2024
Fecha