

DESARROLLO GANADERA DEL CERRO, S.A

PROYECTO: SEA HILLS.

**RESPUESTA A SEGUNDA AMPLIACIÓN DE INFORMACIÓN
SOLICITADA MEDIANTE EL OFICIO DEIA-DEEIA-AC-0150-2110-2024**

NOVIEMBRE, 2024.

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Panamá, 21 de octubre de 2024
DEIA-DEEIA-AC-0150-2110-2024

Señor
ALFREDO ALEMÁN
Representante Legal
DESARROLLO GANADERA DEL CERRO, S.A
E. S. D.

Hoy: Di de Noviembre de 2024
Siendo las 12:00 de la tarde
notifíquese por escrito a Alfredo Alemán de la presente
documentación Seg. Int. Alcántara
Johana Alemán Notificador F. Alcántara Notificado

Señor Alemán:

De acuerdo a lo establecido en el artículo 62 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 marzo de 2023, le solicitamos la segunda información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental (EIA) Categoría II, titulado “SEA HILLS” a desarrollarse en el corregimiento de El Líbano, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste, que consiste en lo siguiente:

1. En respuesta a la pregunta 5, donde se solicitaba presentar el desglose de las superficies a utilizar de las fincas 34283, 38388, 34409, 34603, 148 y 30425145 y las autorizaciones para el uso de dichas fincas, donde se indicara la superficie a utilizar de cada una. El promotor indica que de la finca 148 con una superficie total de 74.35 has, solo será utilizada una superficie de 1.38 has. El resto de las fincas serán usadas por completo o al 100%. Además, se presenta cuadro de superficie de uso por fincas de la siguiente manera:

| Fincas | Área Total | Áreas a desarrollar |
|----------|------------|---------------------|
| 148 | 74.35 has | 1.38 has |
| 34409 | 13.33 has | 13.33 has |
| 34603 | 12.85 has | 12.85 has |
| 38388 | 12.50 has | 12.50 has |
| 34283 | 9.24 has | 9.24 has |
| 30425145 | 9.29 has | 9.29 has |
| Total | | 58.59 has |

El resultado de la sumatoria total de las áreas a desarrollar es de 58.59 has. Sin embargo, en respuesta al acápite (a) de la pregunta 7, donde se solicitaba aclarar la huella total del proyecto a desarrollar, el promotor indica que la huella total del proyecto es de: 655,374.45 mts² (65.54 has). Por lo antes mencionado, se solicita:

- a. Indicar el área de la huella del proyecto, considerando la superficie a desarrollar por fincas y presentar las coordenadas que definen el polígono total a utilizar.
2. En respuesta a la pregunta 8, acápite (b) donde se solicitaba aclarar si las tres (3) PTAR descargaran a los lagos artificiales y acápite (g), presentar las coordenadas de las estructuras necesarias para transportar las aguas tratadas desde la PTAR hasta los lagos.

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Se indica que dos (2) de las tres (3) PTAR's descargará en los lagos artificiales y presenta las coordenadas de las estructuras para transportar las aguas tratadas desde la PTAR 2 y 3 hasta los lagos, con sus respectivas longitudes. Sin embargo, para la PTAR 1, la cual indica que descargará sus aguas tratadas a la quebrada Corozal, no se presenta información en cuanto a las estructuras necesarias para transportar las aguas hasta el punto de descarga. Por lo que se solicita:

- a. Presentar las coordenadas de la estructura a utilizar para transportar las aguas tratadas desde la PTAR 1 hasta el punto de descarga e indicar su longitud.
3. La Unidad Ambiental Sectorial del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) a través de la Nota No. 14.1204-DIT-110-2024, remite sus observaciones a la respuesta de la pregunta 4 de la primera información aclaratoria del EsIA. Por lo que se solicita, dar respuesta a cada una de ellas:
 - *"Señala que el proyecto será desarrollado en dos fases y presenta tabla con la descripción de los macrolotes. La respuesta no aclara lo solicitado, no indica si el proyecto desarrollará las 2 fases o contempla desarrollar por fase."*
 - *"Presenta plano del proyecto donde se aprecia los diferentes usos de suelo de cada macrolote, PTAR, cancha de golf, lagos y cruces de puentes. Sin embargo, en el plano no ubican los edificios de apartamentos (27 edificios para la fase 1 y 33 edificios para la fase 2) y viviendas residenciales para cada fase, mencionados en la descripción del proyecto en el EsIA".*
 - Presentar actualizado el trámite de certificación de uso de suelo solicitado en el MIVIOT.

Nota: Presentar las coordenadas solicitadas en DATUM WGS-84 y formato digital (Shape file y Excel donde se visualice el orden lógico y secuencia de los vértices), de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. DM-0221-2019 de 24 de junio de 2019.

Además, queremos informarle que transcurridos quince (15) días hábiles del recibo de la nota, sin que haya cumplido con lo solicitado, se tomará la decisión correspondiente, según lo establecido en el artículo 62 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023.

Atentamente,


ITZY ROVIRA

Directora de Evaluación de Impacto Ambiental, Encargada



IR/AM/aa/


PREGUNTA N° 1. En respuesta a la **pregunta 5**, donde se solicitaba presentar el desglose de las superficies a utilizar de las fincas 34283, 38388, 34409, 34603, 148 y 30425145 y las autorizaciones para el uso de dichas fincas, donde se indicara la superficie a utilizar de cada una. El promotor indica que de la finca 148 con una superficie total de 74.35 has, solo será utilizada una superficie de 1.38 has. El resto de las fincas serán usadas por completo o al 100%. Además, se presenta cuadro de superficie de uso por fincas de la siguiente manera:

| Fincas | Área Total | Áreas a desarrollar |
|----------|------------|---------------------|
| 148 | 74.35 has | 1.38 has |
| 34409 | 13.33 has | 13.33 has |
| 34603 | 12.85 has | 12.85 has |
| 38388 | 12.50 has | 12.50 has |
| 34283 | 9.24 has | 9.24 has |
| 30425145 | 9.29 has | 9.29 has |
| Total | | 58.59 has |

El resultado de la sumatoria total de las áreas a desarrollar es de **58.59 has**. Sin embargo, en respuesta al acápite (a) de la pregunta 7, donde se solicitaba aclarar la huella total del proyecto a desarrollar, el promotor indica que la huella total del proyecto es de: **655,374.45 mts²** (65.54 has). Por lo antes mencionado, se solicita:

- a. Indicar el área de la huella del proyecto, considerando la superficie a desarrollar por fincas y presentar las coordenadas que definen el polígono total a utilizar.

RESPUESTA:

- a. Luego de la revisión detallada del polígono se decidió ajustar este a las superficies inscritas en el Registro Público de las fincas, por lo que el área de la huella del proyecto actualizada es de 57 ha + 5,639.14 mts², cuyas coordenadas que definen el polígono a utilizar se aprecian en el plano y en formato Excel en el CD que se adjunta con este documento.

Adicionalmente aprovechamos para aclarar que la finca No 34283 cuenta con una superficie inscrita de 9 has + 4,500 mts² según consta en el Certificado de Registro Público, ya que el cuadro de áreas total y a desarrollar que se plasma en la pregunta de ampliación N° 1 menciona una superficie de 9.24 has.



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: ALBA YOLINETH
RODRIGUEZ VALDES
FECHA: 2024.02.07 12:32:32 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

Alba Yolineth R. V.

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 50119/2024 (0) DE FECHA 02/02/2024.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) CHAME CÓDIGO DE UBICACIÓN 8306, FOLIO REAL N° 34283 (F)
UBICADO EN CORREGIMIENTO EL LÍBANO, DISTRITO CHAME, PROVINCIA PANAMÁ
CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 9 ha 4500 m² Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 9 ha 4500 m²
CON UN VALOR DE B/.20,957.81 (VEINTE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y Siete BALBOAS CON OCHENTA Y
UNO)

Finalmente también se adjunta carta de autorización con la superficie actualizada de 8 has + 2,309.95 m² emitida por la empresa propietaria de la Finca No 30425145, Anacris Investment, S.A, ya que ha disminuido un poco la superficie a utilizar de esta propiedad con motivo del ajuste del polígono.

Ver plano del polígono actualizado en la siguiente página y la carta en mención debidamente notariada.

ANACRIS INVESTMENT, S.A.

RUC 155722363-2-2022 DV 58

Panamá, 22 de noviembre de 2024.

Licenciada
Graciela Palacios
Dirección Evaluación Impacto Ambiental
MINISTERIO DE AMBIENTE
Ciudad. -

Estimada Lic. Palacios:

Por este medio actuando en mi calidad de apoderado legal de la sociedad anónima **ANACRIS INVESTMENT, S.A.** registrada en el folio No. 155722363, de la sección mercantil del Registro Público de Panamá, concedo autorización a la sociedad **DESARROLLO GANADERA DEL CERRO S.A.**, registrada en el folio No. 155709549, para que realice sobre un área de 8ha+ 2,309.95 m² de la finca No. **30425145**, con código de ubicación 8306, ubicada en el corregimiento de El Líbano, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste los trámites de elaboración y aprobación del Estudio de Impacto Ambiental Cat II del proyecto **SEA HILLS**, y ejecute todas las obras necesarias sobre esta propiedad, detalladas en este estudio. Igualmente, autorizo el uso de la finca No. **30429599**, con código de ubicación 8306, ubicada en el corregimiento de El Líbano, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste perteneciente a la misma persona jurídica, para que sea utilizada como vía de acceso principal a dicho proyecto.

Agradeciendo de antemano la atención que le brinde a la misma

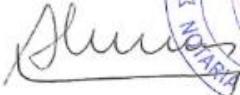
Atentamente,
El suscrito, **Licdo. Eric E. García Hernández**, Notario Público Quinto,

Segundo Suplente, del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad

No. 8-713-91.

CERTIFICO:

Que la (s) firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s) como
vera (s) por los firmantes, por consiguiente, dicha (s) firma (s) es
(n) auténticas).


Alfredo P. Alemán
Apoderado Legal




Licdo. Eric E. García Hernández
Notario Público Quinto - Segundo Suplente
Paitilla, Calle 56 A Este – Edificio Grupo Los Pueblos
Teléfono (507) 207-8888 / Fax (507) 207-8805
25 NOV 2024

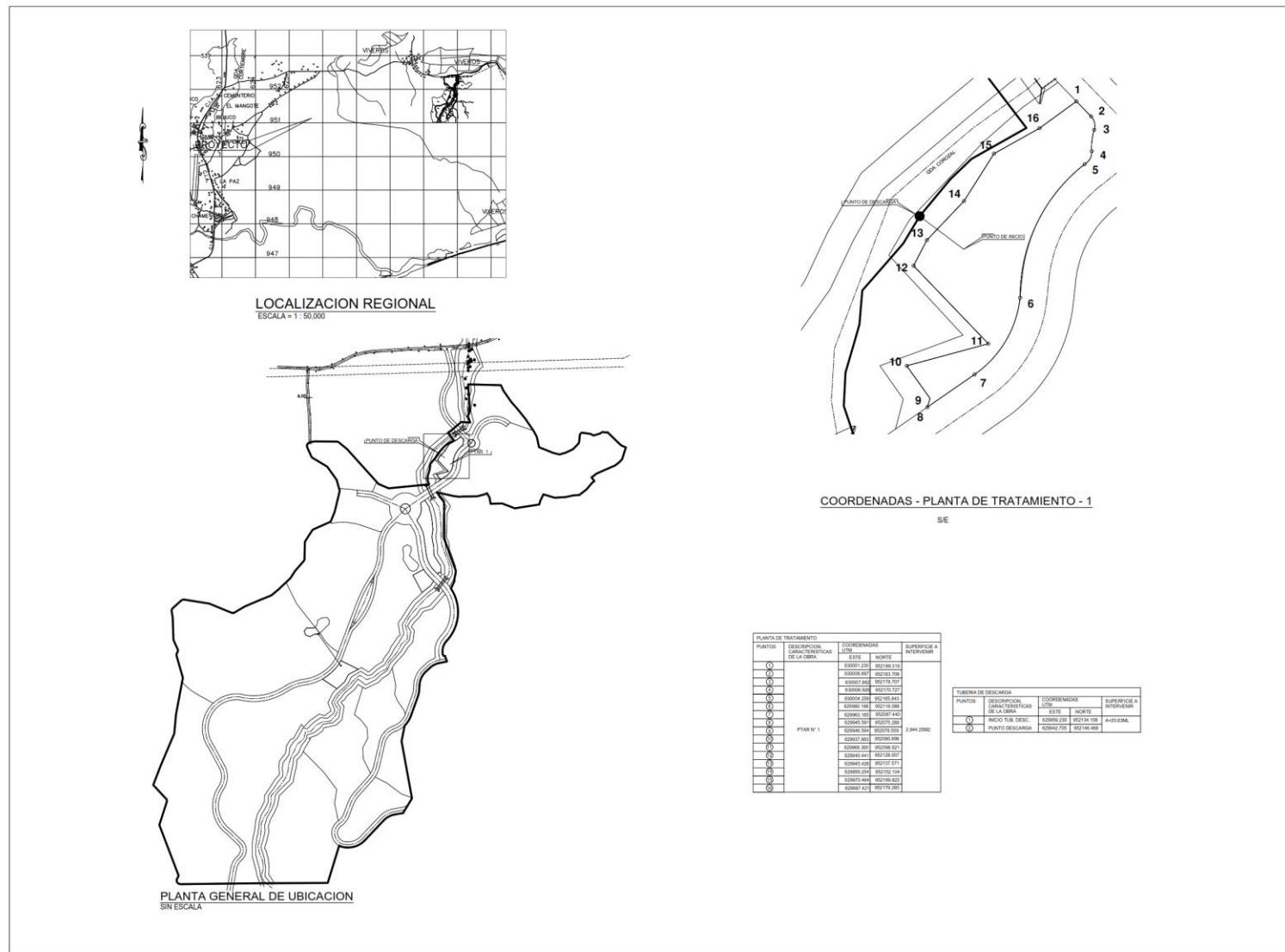
PREGUNTA No 2. En respuesta a la **pregunta 3**, acápite (b) donde se solicitaba aclarar si las tres (3) PTAR descargarán a los lagos artificiales y acápite (g), presentar las coordenadas de las estructuras necesarias para transportar las aguas tratadas desde la PTAR hasta los lagos.

Se indica que dos (2) de las tres (3) PTAR's descargarán en los lagos artificiales y presenta las coordenadas de las estructuras para transportar las aguas tratadas desde la PTAR 2 y 3 hasta los lagos con sus respectivas longitudes. Sin embargo, para la PTAR 1, la cual indica que descargará sus aguas tratadas a la quebrada Corozal, no se presenta información en cuanto a las estructuras necesarias para transportar las aguas hasta el punto de descarga. Por lo que se solicita:

- a. Presentar las coordenadas de la estructura a utilizar para transportar las aguas tratadas desde la PTAR 1 hasta el punto de descarga e indicar su longitud.

RESPUESTA:

- a. A continuación se presenta la hoja de plano completa, en donde se muestra la PTAR No 1 que va a descargar en la quebrada Corozal con las coordenadas de la estructura a utilizar para transportar las aguas tratadas desde esta hasta el punto de descarga respectivo, y que cuenta con una longitud de 20.63 ml.



PREGUNTA No 3. La Unidad Ambiental Sectorial del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial (MIVIOT) a través de la **Nota No. 14.1204-DIT-110-2024**, remite sus observaciones a la respuesta de la pregunta 4 de la primera información aclaratoria del EsIA. Por lo que se solicita, dar respuesta a cada una de ellas:

- *"Señala que el proyecto será desarrollado en dos fases y presenta tabla con la descripción de los macrolotes. La respuesta no aclara lo solicitado, no indica si el proyecto desarrollará las fases o contempla desarrollar por fase.*
- *Presenta plano del proyecto donde se aprecia los diferentes usos de suelo de cada macrolote. PTAR, cancha de golf, Lagos y cruces de puentes. Sin embargo, en el plano no ubican los edificios de apartamentos (27 edificios para la fase 1 y 33 edificios para la fase 2) y viviendas residenciales para cada fase, mencionados en la descripción del proyecto en el EsIA ..*
- Presentar actualizado el trámite de certificación de uso de suelo solicitado en el MIVIOT.

RESPUESTA: Luego de reunión sostenida por parte de una representante del grupo promotor en las oficinas de MIVIOT pasamos a dar respuesta a las consultas de esta entidad:

- Se aclara nuevamente que el proyecto se desarrollará en dos (2) fases, por lo cual se tiene proyectado iniciar con la primera fase.
- La ubicación de los edificios y viviendas serán distribuidos en cada fase de acuerdo con el uso de suelo aprobado en el EOT de cada macrolote.
- El trámite de certificación de uso de suelo del proyecto Sea Hills se encuentra aprobado mediante la Resolución No 22-2023 de 16 de enero de 2023 y modificado por la Resolución No 204-2024 de 11 de marzo de 2024, estas Resoluciones se encuentran en el estudio de impacto ambiental en las fojas 102 a la 110 y se aportan nuevamente en las páginas siguientes para su verificación.

Adicionalmente el proyecto Sea Hills cuenta con la aprobación del Anteproyecto por la Ventanilla única, cuya constancia de aprobación se aporta de igual forma en las páginas siguientes.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESOLUCIÓN No. 22 - 2023
(De 16 de Enero de 2023)

"Por la cual se aprueba la propuesta de usos de suelo, zonificación y se da concepto favorable al plan vial, contenidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SEA HILLS**, ubicado en los corregimientos de El Libano y Chame, distrito de Chame, provincia de Panamá (Actualmente Panamá Oeste)".

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,
C O N S I D E R A N D O:

Que es competencia del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de conformidad con el artículo 2 de la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, en los ordinarios:

"11. Disponer y ejecutar los planes de Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano y de vivienda aprobados por el Órgano Ejecutivo y velar por el cumplimiento de las disposiciones legales sobre la materia.

12. Establecer las normas de zonificación, consultando a los organismos nacionales, regionales y locales pertinentes.

14. Elaborar los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y de vivienda a nivel nacional y regional con la participación de organismos y entidades competentes en materia, así como las normas y los procedimientos técnicos respectivos".

Que es función de esta institución por conducto de la Dirección de Ordenamiento Territorial, proponer normas reglamentarias sobre Desarrollo Urbano y Vivienda y aplicar las medidas necesarias para su cumplimiento;

Que formalmente fue presentada a la Dirección de Ordenamiento Territorial de este ministerio, para su revisión y aprobación, la propuesta de usos de suelo, zonificación y plan vial, contenidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SEA HILLS**, ubicado en los corregimientos de El Libano y Chame, distrito de Chame, provincia de Panamá (Actualmente Panamá Oeste), que comprende los siguientes folios reales:

| FOLIO REAL | CÓDIGO DE UBICACIÓN | SUPERFICIE | PROPIETARIO |
|------------|---------------------|--|-------------------------------------|
| 34283 (F) | 8306 | 9 ha + 4500 m ² | DESARROLLO GANADERA DEL CERRO, S.A. |
| 38388 (F) | 8306 | 12 ha + 5000 m ² | DESARROLLO GANADERA DEL CERRO, S.A. |
| 34409 (F) | 8306 | 13 ha + 3300 m ² | DESARROLLO GANADERA DEL CERRO, S.A. |
| 34603 (F) | 8306 | 12 ha + 8550 m ² | DESARROLLO GANADERA DEL CERRO, S.A. |
| 2261 (F) | 8306 | 29 ha + 8774 m ² + 62 dm ² | DESARROLLO GANADERA DEL CERRO, S.A. |
| 466 (F) | 8306 | 41 ha + 4997 m ² | DESARROLLO GANADERA DEL CERRO, S.A. |



Resolución No. 21-2023
De 16 de Enero de 2023
Página No. 2

| | | | |
|----------|------|--|-------------------------------------|
| 2260 (F) | 8306 | 31 ha + 9051 m ² + 17 dm ² | DESARROLLO GANADERA DEL CERRO, S.A. |
| 148 (F) | 8301 | 74 ha + 3571 m ² + 65 dm ² | DESARROLLO GANADERA DEL CERRO, S.A. |

Que a fin de cumplir con el proceso de participación ciudadana, de conformidad a lo dispuesto en la Ley 6 de 22 de enero de 2002, la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, el Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007 y el Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de diciembre de 2010, se procedió a realizar los avisos de convocatoria a los que había lugar, sin que dentro del término para este fin establecido, se recibiera objeción alguna por parte de la ciudadanía;

Que revisado el expediente objeto de la aprobación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SEA HILLS**, se pudo verificar que cumple con todos los requisitos exigidos en la Resolución No.732-2015 de 13 de noviembre de 2015, y contiene el Informe Técnico No.100-2022 de 27 de diciembre de 2022, el cual considera viable la aprobación de la solicitud presentada;

Que con fundamento en lo anteriormente expuesto;

RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la propuesta del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SEA HILLS**, ubicado en los corregimientos de El Libano y Chame, distrito de Chame, provincia de Panamá (Actualmente Panamá Oeste), sobre los folios reales:

| FOLIO REAL | CÓDIGO DE UBICACIÓN | SUPERFICIE | PROPIETARIO |
|------------|---------------------|--|-------------------------------------|
| 34283 (F) | 8306 | 9 ha + 4500 m ² | DESARROLLO GANADERA DEL CERRO, S.A. |
| 38388 (F) | 8306 | 12 ha + 5000 m ² | DESARROLLO GANADERA DEL CERRO, S.A. |
| 34409 (F) | 8306 | 13 ha + 3300 m ² | DESARROLLO GANADERA DEL CERRO, S.A. |
| 34603 (F) | 8306 | 12 ha + 8550 m ² | DESARROLLO GANADERA DEL CERRO, S.A. |
| 2261 (F) | 8306 | 29 ha + 8774 m ² + 62 dm ² | DESARROLLO GANADERA DEL CERRO, S.A. |
| 466 (F) | 8306 | 41 ha + 4997 m ² | DESARROLLO GANADERA DEL CERRO, S.A. |
| 2260 (F) | 8306 | 31 ha + 9051 m ² + 17 dm ² | DESARROLLO GANADERA DEL CERRO, S.A. |
| 148 (F) | 8301 | 74 ha + 3571 m ² + 65 dm ² | DESARROLLO GANADERA DEL CERRO, S.A. |

Parágrafo:

- Este proyecto deberá ser presentado ante la Dirección Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, para dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución No.709-2022 de 3 de agosto de 2022, "Por la cual se regula lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 38 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, para los proyectos de urbanización, lotificación o parcelación, que serán incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal".
- Para futuros trámites se debe proceder a la actualización del Certificado de Propiedad de los folios reales **No. 34283 (F)**, **No.34603 (F)** y **No 2261 (F)**, donde incluya el corregimiento y se corrija la provincia donde se encuentra ubicado el proyecto.



Resolución No. 22-2023
De 16 de Enero de 2023
Página No. 3

SEGUNDO: APROBAR la propuesta de códigos de zona o usos de suelo R2 (Residencial Multifamiliar de Mediana Densidad), C2 (Comercial Urbano), RM-1 (Residencial de Alta Densidad), Tn-3 (Turismo Natural de Alta Intensidad), Esv (Equipamiento de Servicio Básico Vecinal), Prv (Área Recreativa Vecinal) y Pnd (Área Verde no Desarrollable), para el Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SEA HILLS**, quedando así:

| USO DE SUELO | FUNDAMENTO LEGAL |
|---|--|
| R2 - Residencial Multifamiliar de Mediana Densidad. | Resolución No.15-86 de 24 de febrero de 1986. |
| C2 - Comercial Urbano. | Resolución No.15-86 de 24 de febrero de 1986. |
| RM-1 – Residencial Multifamiliar de Alta Densidad. | Resolución No.15-86 de 24 de febrero de 1986. |
| Tn-3 - Turismo Natural de Alta Intensidad. | Resolución No.160-2002 de 22 de julio de 2022. |
| Esv- Equipamiento de Servicio Básico Vecinal. | Resolución No.160-2002 de 22 de julio de 2022. |
| Prv- Area Recreativa Vecinal. | Resolución No.160-2002 de 22 de julio de 2022. |
| Pnd- Area Verde no Desarrollable | Resolución No.160-2002 de 22 de julio de 2022. |

Parágrafo:

- Todo cambio a lo aprobado en esta Resolución, requerirá de la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando, el cambio o modificación este sujeto a los lineamientos de la Resolución No.732-2015 de 13 de noviembre de 2015.
- El Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SEA HILLS** deberá cumplir, con lo establecido en el Decreto Ejecutivo No.150 de 16 de junio de 2020, que actualiza el Reglamento Nacional de Urbanizaciones, Lotificaciones y Parcelaciones, de aplicación en todo el territorio de la República de Panamá.
- Los códigos de zona propuestos, son compatibles y similares a los códigos de zonas existentes en el área.

TERCERO: Dar concepto favorable a las siguientes servidumbres viales y líneas de construcción propuestas para el Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SEA HILLS**, quedando así:

| NOMBRES DE CALLES | SERVIDUMBRES | LINEAS DE CONSTRUCCIÓN (A partir de la línea de propiedad) | JERARQUIZACION VIAL |
|---------------------|--------------|---|---------------------|
| BOULEVARD PRINCIPAL | 25.00 metros | 5.00 metros | PRINCIPAL |



 Resolución No. 22-2023
 Del 16 de Enero de 2023
 De Página No. 4

| | | | |
|-------------|--------------|-------------|---------------|
| BOULEVARD A | 25.00 metros | 5.00 metros | SECUNDARIA |
| CALLE A | 15.00 metros | 2.50 metros | COLECTORA |
| CALLE B | 15.00 metros | 2.50 metros | COLECTORA |
| CALLE C | 20.00 metros | 5.00 metros | INTERCONEXION |

Parágrafo:

- Las interconexiones viales deberán tener una servidumbre mínima de 15.00 metros.
- Las servidumbres viales y líneas de construcción, descritas anteriormente, están sujetas a la revisión de la Dirección Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y al cumplimiento de las regulaciones vigentes establecidas en esta materia.
- Cada macrolote deberá contar con una jerarquización vial.
- Todo cambio a lo aprobado en esta Resolución, requerirá de la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando este sujeto a los lineamientos de la Resolución No.732-2015 de 13 de noviembre de 2015.

CUARTO: El documento y planos del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SEA HILLS**, cuya propuesta ha sido aprobada en el artículo primero de este instrumento legal, servirán de consulta y referencia en la ejecución del proyecto y formarán parte de esta Resolución.

QUINTO: Enviar copia de esta Resolución a la Dirección Nacional de Ventanilla Única de este ministerio, al Municipio correspondiente y a la Dirección de Estudios y Diseños del Ministerio de Obras Públicas.

SEXTO: Esta Resolución se encuentra sujeta a la veracidad de los documentos aportados por el profesional idóneo y responsable del proyecto.

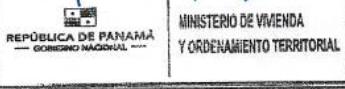
SÉPTIMO: Esta Resolución no otorga permisos para movimientos de tierra, ni de construcción, ni es válido para segregaciones de macrolotes.

OCTAVO: Contra esta Resolución cabe el Recurso de Reconsideración, ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, dentro del término de cinco (5) días hábiles a partir de su notificación.

FUNDAMENTO LEGAL: Ley 6 de 22 de enero de 2002; Ley 6 de 1 de febrero de 2006; Ley 61 de 23 de octubre de 2009; Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007; Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de diciembre de 2010; Decreto Ejecutivo No.150 de 16 de junio de 2020; Resolución No.15-86 de 24 de febrero de 1986; Resolución No.160-2002 de 22 de julio de 2022; Resolución No.732-2015 de 13 de noviembre de 2015.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,


ROGELIO PAREDES ROBLES
 Ministro



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL


 SECRETARÍA GENERAL
 MINISTERIO DE VIVIENDA Y
 ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 Fecha: 20/1/2023
ARQ. JOSÉ A. BATISTA G.
 Viceministro de Ordenamiento
 Territorial



REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESOLUCIÓN No. 24-2024

(De 11 de Marzo de 2024)

“Por la cual se aprueba la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SEA HILLS**, ubicado en el corregimiento del Libano, distrito de chame, provincia de Panamá, (actualmente Panamá Oeste)”.

EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN
USO DE SUS FACULTADES LEGALES,

CONSIDERANDO:

Que es competencia del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de conformidad con el artículo 2 de la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, en los ordinarios:

“11. Disponer y ejecutar los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y de vivienda aprobados por el Órgano Ejecutivo, y velar por el cumplimiento de las disposiciones legales sobre la materia.

12. Establecer las normas sobre zonificaciones, consultando a los organismos nacionales, regionales y locales pertinentes.

14. Elaborar los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y de vivienda a nivel nacional y regional con la participación de organismos y entidades competentes en la materia, así como las normas y los procedimientos técnicos respectivos.”

Que es función de esta institución por conducto de la Dirección de Ordenamiento Territorial, proponer normas reglamentarias sobre desarrollo urbano y de vivienda y aplicar las medidas necesarias para su cumplimiento;

Que el Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SEA HILLS**, fue aprobado mediante la Resolución No.22-2023 de 16 de enero de 2023;

Que formalmente fue presentada a la Dirección de Ordenamiento Territorial de este Ministerio, para su revisión y aprobación la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SEA HILLS**, ubicado en el corregimiento del Libano, distrito de chame, provincia de Panamá, (actualmente Panamá Oeste), sobre los siguientes folios reales:

Que la citada modificación consiste en la adición de dos folios reales y reubicación de macrolotes previamente aprobados mediante Resolución No.22-2023 de 16 de enero de 2023; asignación del uso de suelo o códigos de zona **PRU** (Área Recreativa Urbana); además se adicionan folios reales y se asignan usos de suelo o códigos de zona, quedando así:

| FOLIO REAL | MACROLOTE | CÓDIGO DE ZONA | CÓDIGO DE UBICACIÓN | SUPERFICIE DE FOLIO REAL |
|------------|----------------|--|---------------------|--|
| 30429599 | ML-01 | C2 (Comercial Urbano) | 8306 | 2 ha+ 1028 m ² + 19 dm ² |
| | ML-02 ML-03 | R2-C2 (Residencial Multifamiliar de Mediana Densidad / Comercial Urbano) | 8306 | 2 ha+ 1028 m ² + 19 dm ² |

Resolución No. 204-2024
De _____ de Mayo de 2024
Página No. 2

| | | | | |
|----------|----------------|---|------|--|
| 30425145 | ML-04 | R2-C2 (Residencial Multifamiliar de Mediana Densidad / Comercial Urbano) | 8306 | 9 ha+ 2928 m ² + 22.6 dm ² |
| | ML-05 | RM1 (Residencial Multifamiliar de Alta Densidad) | 8306 | 9 ha+ 2928 m ² + 22.6 dm ² |
| | ML-06 | RM1-TN3 (Residencial Multifamiliar de Alta Densidad / Turismo Natural de Alta Intensidad) | 8306 | 9 ha+ 2928 m ² + 22.6 dm ² |
| | ML-07 ML-08 | R2 (Residencial Multifamiliar de Mediana Densidad) Esv (Equipamiento de Servicio Básico Vecinal) | 8306 | 9 ha+ 2928 m ² + 22.6 dm ² |
| | | | | |

Que a fin de cumplir con el proceso de participación ciudadana, de conformidad a lo dispuesto en la Ley 6 de 22 de enero de 2002, la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007 y su modificación, el Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de diciembre de 2010, se procedió a realizar los avisos de convocatoria a los que había lugar, sin que dentro del término, para este fin establecido, se recibiera objeción alguna por parte de la ciudadanía;

Que revisado el expediente objeto, para la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SEA HILLS**, se pudo verificar que cumple con todos los requisitos establecidos en la Resolución No.732-2015 de 13 de noviembre de 2015, y que contiene el Informe Técnico No.19-2024 de 22 de febrero de 2024, que considera viable la solicitud presentada;

Que con fundamento en lo anteriormente expuesto,

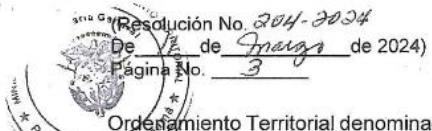
RESUELVE

PRIMERO: APROBAR la propuesta de modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SEA HILLS**, ubicado en el corregimiento del Líbano, distrito de chame, provincia de Panamá, (actualmente Panamá Oeste), sobre los folios reales:

| FOLIO REAL | CÓDIGO DE UBICACIÓN | SUPERFICIE | PROPIETARIO |
|------------|---------------------|--|--|
| 30425145 | 8306 | 9 ha+ 2928 m ² + 22.6 dm ² | ANACRIS INVESTMENT,S.A. |
| 34283 (F) | 8306 | 9 ha+ 4500 m ² | ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES INC. |
| 30429599 | 8306 | 2 ha+ 1028 m ² + 19 dm ² | ANACRIS INVESTMENT,S.A. |
| 38388 (F) | 8306 | 12 ha+ 5000 m ² | ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES INC. |
| 34603 (F) | 8306 | 12 ha+ 8550 m ² | ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES INC. |
| 34409 (F) | 8306 | 13 ha+ 3300 m ² | ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES INC. |
| 2261 (F) | 8306 | 29 ha+ 8774 m ² + 62 dm ² | ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES INC. |
| 2260 (F) | 8306 | 31 ha+ 9051 m ² + 17 dm ² | ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES INC. |
| 466 (F) | 8306 | 41 ha+ 4997 m ² | ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES INC. |
| 148 (F) | 8306 | 74 ha+ 3571 m ² + 65 dm ² | ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES INC. |

- Para futuros trámites se debe proceder a la actualización de los Certificados de Propiedad, donde se corrija la provincia donde se encuentra ubicado el proyecto.

SEGUNDO: APROBAR la propuesta de modificación del Esquema de



Ordenamiento Territorial denominado **SEA HILLS**, que consiste en la adición de dos folios reales y reubicación de macrolotes previamente aprobados mediante Resolución No.22-2023 de 16 de enero de 2023; asignación del uso de suelo o códigos de zona PRU (Área Recreativa Urbana); y la asignación de los usos de suelo o códigos de zona a los folios reales adicionales, quedando así:

| FOLIO REAL | MACROLOTE | CÓDIGO DE ZONA | CÓDIGO DE UBICACIÓN | SUPERFICIE DE FOLIO REAL |
|------------|----------------|---|---------------------|--|
| 30429599 | ML-01 | C2 (Comercial Urbano) | 8306 | 2 ha+ 1028 m ² + 19 dm ² |
| | ML-02 ML-03 | R2-C2 (Residencial Multifamiliar de Mediana Densidad / Comercial Urbano) | 8306 | 2 ha+ 1028 m ² + 19 dm ² |
| 30425145 | ML-04 | R2-C2 (Residencial Multifamiliar de Mediana Densidad / Comercial Urbano) | 8306 | 9 ha+ 2928 m ² + 22.6 dm ² |
| | ML-05 | RM1 (Residencial Multifamiliar de Alta Densidad) | 8306 | 9 ha+ 2928 m ² + 22.6 dm ² |
| | ML-06 | RM1-TN3 (Residencial Multifamiliar de Alta Densidad / Turismo Natural de Alta Intensidad) | 8306 | 9 ha+ 2928 m ² + 22.6 dm ² |
| | ML-07 ML-08 | R2 (Residencial Multifamiliar de Mediana Densidad) Esv (Equipamiento de Servicio Básico Vecinal) | 8306 | 9 ha+ 2928 m ² + 22.6 dm ² |

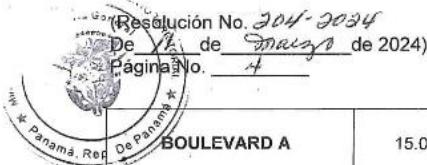
| USO DE SUELO | FUNDAMENTO LEGAL |
|-------------------------------|--|
| PRU (Área Recreativa Urbana). | • Resolución No.160-2002 de 22 de julio de 2022. |

Parágrafo:

- Todo cambio a lo aprobado en esta Resolución, requerirá de la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando el cambio o modificación este sujeto a los lineamientos de la Resolución N°.732-2015 de 13 de noviembre de 2015.
- Se mantienen los usos de suelo o códigos de zona aprobado mediante Resolución No.22-2023 de 16 de enero de 2023, exceptuando el cambio propuesto.
- El Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SEA HILLS**, deberá cumplir con lo establecido en el Decreto Ejecutivo N°.150 de 16 de junio de 2020, "Que Deroga el Decreto Ejecutivo N°.36 de 31 de agosto de 1998 que actualiza el Reglamento Nacional de Urbanizaciones, Lotificaciones y Parcelaciones, de aplicación en todo el territorio de la República de Panamá, de aplicación en todo el territorio de la República de Panamá".
- Los códigos de zona propuestos, son compatibles y similares a los códigos de zonas existentes en el área.

TERCERO: Dar concepto favorable a las siguientes servidumbres viales y líneas de construcción propuestas para el Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SEA HILLS**, quedando así:

| NOMBRES DE CALLES | SERVIDUMBRES | LÍNEAS DE CONSTRUCCIÓN (A partir de la línea de propiedad) | JERARQUIZACIÓN VIAL |
|---------------------|--------------|--|---------------------|
| BOULEVARD PRINCIPAL | 20.00 m | 5.00 m | PRINCIPAL |



| | | | |
|-------------------|---------|--------|------------|
| BOULEVARD A | 15.00 m | 5.00 m | SECUNDARIA |
| BOULEVARD B NORTE | 15.00 m | 5.00 m | PRINCIPAL |
| BOULEVARD B OESTE | 20.00 m | 5.00 m | PRINCIPAL |
| BOULEVARD B ESTE | 15.00 m | 5.00 m | PRINCIPAL |
| CALLE A | 15.00 m | 2.50 m | COLECTORA |
| CALLE B | 15.00 m | 2.50 m | COLECTORA |
| CALLE C | 15.00 m | 5.00 m | COLECTORA |
| CALLE D | 15.00 m | 2.50 m | COLECTORA |
| CALLE E | 15.00 m | 5.00 m | COLECTORA |
| CALLE F | 15.00 m | 2.50 m | COLECTORA |

Parágrafo:

- Las interconexiones viales deberán tener una servidumbre mínima de 15.00 metros.
- Las servidumbres viales y líneas de construcción, descritas anteriormente, están sujetas a la revisión de la Dirección Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y al cumplimiento de las regulaciones vigentes establecidas en esta materia.
- Se mantiene el plan vial aprobado mediante la Resolución No.22-2023 de 16 de enero de 2023, exceptuando el cambio propuesto.
- Cada macrolote deberá contar con una jerarquización vial.
- Todo cambio a lo aprobado en esta Resolución, requerirá de la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando este sujeto a los lineamientos de la Resolución No.732-2015 de 13 de noviembre de 2015.

CUARTO: Dado que, el diseño y la ubicación de los parques, en los esquemas de ordenamiento territorial es conceptual, el desarrollo del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SEA HILLS**, deberá continuar con la revisión y aprobación de los mismos, de acuerdo al Decreto Ejecutivo No.150 de 16 de junio de 2020, capítulo IV, artículo 37, considerado que, es la Dirección Nacional de Ventanilla Única, la encargada de aprobar, en la parte urbanística, su ubicación, y los porcentajes requeridos.

QUINTO: El documento y los planos de la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SEA HILLS**, cuya propuesta ha sido aprobada en el artículo primero de este instrumento legal, servirán de consulta y referencia, en la ejecución del proyecto y formarán parte de esta Resolución.

SEXTO: Enviar copia de esta Resolución a la Dirección Nacional de Ventanilla Única de este ministerio, al Municipio correspondiente y a la Dirección de Estudios y Diseños del Ministerio de Obras Públicas.



SÉPTIMO: Esta Resolución se encuentra sujeta a la veracidad de los documentos aportados por el profesional idóneo y responsable del proyecto.

OCTAVO: Esta Resolución no otorga permiso para movimiento de tierra, de construcción, ni de segregación de macrolotes, sobre el Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **SEA HILLS**.

NOVENO: Contra esta Resolución cabe el Recurso de Reconsideración ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, dentro de un período de cinco (5) días hábiles contado a partir de su notificación.

FUNDAMENTO LEGAL: Ley 6 de 22 de enero de 2002; Ley 6 de 1 de febrero de 2006; Ley 61 de 23 de octubre de 2009; Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007; Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de diciembre de 2010; Decreto Ejecutivo No.150 de 16 de junio de 2020; Resolución No.160-2002 de 22 de julio de 2002; Resolución No.732-2015 de 13 de noviembre de 2015;

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,


ROELIO PAREDES ROBLES
Ministro


ARQ. JOSÉ A. BATISTA G.
Viceministro de Ordenamiento
Territorial



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL


SECRETARÍA GENERAL
MINISTERIO DE VIVIENDA Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
10/05/2024

DIRECCIÓN NACIONAL DE VENTANILLA ÚNICA

Panamá, 07 de noviembre de 2024

Nota N° 14.1302-910-2024

Arquitecto

ELVIS RODRIGUEZ

E. S. M.

Arquitecto Rodríguez:

En atención al trámite de Revisión de los planos de Anteproyecto (reingreso) de la Urbanización denominada “SEA HILLS” ubicada en el corregimiento de El Libano, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste, dirigido a esta Dirección mediante SIGOT con **Nº de Control 79**, tenemos a bien decirle lo siguiente:

El proyecto cumple con el concepto de los bienes comunes privativos, descritos en la Ley 284 del 14 de febrero 2022, artículo 1, citado a continuación:

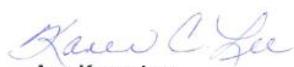
“Se crea el Régimen de Propiedad Horizontal como un tipo especial de propiedad, con independencia funcional, en donde coexisten bienes privados con bienes comunes, con salida apropiada a la vía pública.”

Considerando que el mismo se acoge al régimen de Propiedad Horizontal fundamentado en dicha ley, deberá cumplir con lo estipulado en el artículo 38 numeral 1^a de la citada ley:

“...La aprobación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, mediante resolución, de que el proyecto a desarrollarse sea apto para incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal, para lo cual deberán aportarse los planos previamente

*aprobados por las autoridades municipales competentes y el Reglamento de
Copropiedad del proyecto..."*

Atentamente,



Arq. Karen Lee

Departamento de Revisión
y Registro de Planos

MG/KL/mb
Control: SIGOT 79



Arq. Maybelline González Garisto

Directora Nacional
de Ventanilla Única

A partir de la fecha para hacer la solicitud del registro y revisión de sus trámites de Anteproyecto acceda a la dirección electrónica: <http://sigot.miviot.gob.pa/>

"En virtud al Decreto Ejecutivo No.285, del 28 de mayo de 2021, que reglamenta la Ley 81 del 26 de marzo de 2019 "Sobre la Protección de Datos Personales", los datos personales proporcionados en el presente documento están protegidos y son de carácter confidencial"