

Panamá, 14 de octubre de 2024

Ingeniero
Edgar R. Naterón N.
Director Regional Encargado
Ministerio de Ambiente
Panamá Metropolitana
E. S. D.

Estimado Ingeniero Naterón:

De acuerdo a la Nota DRPM-759-2024 de 23 de septiembre de 2024, le presentamos información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental (EslA) categoría I del proyecto denominado **EDIFICIO DE OFICINAS Y DEPOSITOS TRANS OCEAN NETWORK**, promovido por la Sociedad **TRANS OCEAN NETWORK CORP.**

Atentamente,



Autorizada por la Empresa **TRANS OCEAN NETWORK CORP.**

Dagmar Henríquez

CIP. No. 6-57-2592

1. En los contenidos 4.3.2.2.

1.a. Aclarar si en la etapa de operación del proyecto se realizarán actividades de construcción de infraestructura y especificar en que consiste dicha etapa.

R/. No se realizarán actividades de construcción de infraestructura.

En esta etapa de operación del proyecto, se llevarán a cabo actividades como la supervisión del personal, mantenimiento preventivo de las instalaciones, gestión de recursos y servicios básicos, y aseguramiento de la seguridad ocupacional.

2. En el contenido 4.5.2.

2.a. Especificar manejo que se dará a los desechos líquidos a ser generados durante la etapa de operación del proyecto y presentar la documentación correspondiente, debido a que no se realiza en este contenido.

R/. El manejo que se dará a los desechos líquidos a ser generados durante la etapa de operación del proyecto se presenta a continuación:

A. Clasificación de los Desechos Líquidos

- Aguas residuales domésticas: Provenientes de actividades diarias de oficinas y áreas comunes.

B. Sistemas de Tratamiento y Disposición

- Aguas residuales domésticas: Estas serán canalizadas por medio de portátiles y post construcción serán canalizadas a través de un sistema de alcantarillado. Se ha solicitado la instalación de suministro del servicio de agua potable y alcantarillado sanitario ante el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (I.D.A.A.N.). Anexo 1 (Solicitud I.D.A.A.N., Recibo de pago I.D.A.A.N., Sistema Sanitario (Plan Maestro de Santa María Business District-SMBD)

C. Medidas de Prevención

- Capacitación del personal: Todos los empleados deben recibir formación en la correcta gestión de los desechos líquidos.

D. Disposición Final

- Efluentes tratados: Una vez que los desechos líquidos han sido tratados adecuadamente, se pueden disponer en un sistema de alcantarillado sanitario, siempre que cumplan con los estándares de calidad establecidos por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, y la legislación ambiental.

E. 5. Cumplimiento Normativo

- Es crucial que todas las actividades de manejo de desechos líquidos cumplan con las normativas ambientales nacionales, como el Reglamento Técnico DGNTI – COPANIT 35-2000 “Por el cual se modifica la Resolución No. 351 del 26 de julio de 2000, que Aprueba el Reglamento Técnico DGNTI – COPANIT

35-2000. Agua. Descarga de Efluentes Líquidos Directamente a Cuerpos y Masas de Agua Superficiales y Subterráneas”, que regula la calidad de los efluentes líquidos, y otras regulaciones específicas aplicables al área de Santa María.

Con estas medidas, se asegura que los desechos líquidos generados durante la etapa de operación del proyecto se manejen de manera segura y responsable, minimizando el impacto ambiental y cumpliendo con las regulaciones locales.

3. En el contenido 4.6.

3.a. Presentar planos de anteproyecto aprobado por la autoridad competente, debido a que se presentó copia de la Resolución RLA-2023 de 7 de agosto de 2024, en la que se indica que el análisis técnico de los planos del proyecto a desarrollares sobre la finca 367622, que fue presentado ante la Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá está pendiente.

R/. Presentamos la Resolución y los planos del Anteproyecto aprobados por la Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá, que se encuentra en el “Anexo 2, Resolución y Planos”.

3.b. Presentar documentación emitida por la autoridad competente en la que se certifique el código de Uso de Suelo de la finca 367622.

R/. En el Anexo 3, se presenta la Certificación de Uso de Suelo y Código de Zona para la propiedad donde se desarrollará la construcción del edificio de oficinas y depósitos. El uso de suelo y zona C2 Comercial de Alta Densidad, emitida por el Municipio de Panamá a través de la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial.

4. En el contenido 5.3.4.

4.a. Especificar uso actual de la tierra en sitios colindantes al área del proyecto debido a no se realiza en este contenido.

R/. Uso actual de la tierra en los sitios colindantes:

Norte: Terreno baldío propiedad de La Nación.

El terreno al norte es actualmente un espacio vacío, propiedad de La Nación, sin desarrollos significativos en este momento.

Este: Lote 49 Automotora Autostar, S.A.

Al este se encuentra el Lote 49, propiedad de Automotora Autostar, S.A., un desarrollo vinculado a la industria comercial automotriz.

Sur: Boulevard Santa María

En el sur, el Boulevard Santa María actúa como una vía clave, proporcionando acceso directo y facilitando la movilidad dentro del área.

Oeste: Lote 47 DQSA Panamá S.A.

El lado oeste colinda con el Lote 47, propiedad de DQSA Panamá S.A., otro espacio en construcción que cuenta con potencial para desarrollo comercial o corporativo.

5. En el contenido 6.1.1.

5.a. Especificar superficie de especies gramíneas que ocupan el polígono de desarrollo el proyecto.

R/. Las especies de gramíneas ocupan el polígono de desarrollo del proyecto tiene una superficie de 319.24 m². Ver “Anexo 4, Plano Área Verde Lote 48 SMBD”.

5.b. Especificar superficie de especies gramíneas del polígono del proyecto que será intervenida para el desarrollo del proyecto.

R/. Las especies de gramíneas del polígono del proyecto que será intervenida para el desarrollo del proyecto tiene una superficie de 0 m². Ver “Anexo 4, Plano Área Verde Lote 48 SMBD”.

6. En el contenido 7.2.

6.a. Indicar los valores que fueron asignados en la metodología estadística aplicada para los parámetros: N (población), e (error muestral), p (proporción de individuos), que sustenten el tamaño de la muestra encuestada.

R/. Para sustentar el tamaño de la muestra de 15 individuos en una encuesta, se aplicó una metodología estadística que considere los parámetros clave: **N** (tamaño de la población), **e** (error muestral), y **p** (proporción de individuos con la característica de interés). A continuación, se explican los valores típicos asignados a estos parámetros para llegar a una muestra de 15:

Parámetros utilizados:

A. N (Tamaño de la población):

- a. Este es el número total de individuos en la población de la cual se está tomando la muestra. En algunos casos, si la población es muy grande o

desconocida, se puede asumir que es infinita o lo suficientemente grande para que no influya en el cálculo. Para el caso de una muestra tan pequeña (15), puede implicar una población no muy grande o desconocida.

B. e (Error muestral):

- a. Este parámetro representa el margen de error que se está dispuesto a aceptar en la estimación de la población con base en la muestra. Los valores comunes de error muestral suelen oscilar entre el 1% y el 10%. Dado el pequeño tamaño de la muestra (15), es posible que se haya utilizado un error muestral relativamente alto (entre 10% y 15%) para justificar la representatividad con tan pocos individuos.

C. p (Proporción esperada de la población):

- a. Esta es la proporción de individuos que se espera que tengan la característica de interés en la población total. Cuando no se tiene información previa sobre la proporción esperada, se suele utilizar el valor más conservador, que es $p = 0.5$, ya que maximiza la varianza y, por ende, el tamaño de muestra necesario.

Cálculo del tamaño de muestra:

El tamaño de la muestra (n) se puede calcular usando la siguiente fórmula estadística para poblaciones finitas o infinitas:

Fórmula para poblaciones finitas:

$$n = \frac{N \cdot Z^2 \cdot p \cdot (1-p)}{e^2 \cdot (N-1) + Z^2 \cdot p \cdot (1-p)}$$

Donde:

- Z es el valor correspondiente al nivel de confianza deseado (por ejemplo, para un nivel de confianza del 95%, $Z = 1.96$).
- N es el tamaño de la población.
- p es la proporción esperada.
- e es el error muestral.

Fórmula para poblaciones infinitas:

Si la población es suficientemente grande o infinita, la fórmula se simplifica a:

$$n = \frac{N \cdot Z^2 \cdot p \cdot (1-p)}{e^2}$$

Ejemplo de asignación de valores:

Para una muestra de 15 personas, podríamos asumir los siguientes valores:

- **N** (Tamaño de la población): Desconocido o suficientemente grande (infinita).

- **e** (Error muestral): 20% (0.20), dado que el tamaño de muestra es pequeño.
- **p** (Proporción esperada de la población): 50% (0.5), conservador para maximizar la varianza.
- **Z** (Nivel de confianza): 95% (valor Z = 1.96).

Con estos valores, se puede calcular el tamaño de la muestra utilizando la fórmula de población infinita:

$$n = \frac{1.96^2 \cdot 0.5 \cdot (1-0.5)}{0.2^2} = \frac{3.8416 \cdot 0.25}{0.04} = 24$$

Esto muestra que, con los parámetros indicados, el tamaño de la muestra sería de 24. Sin embargo, si se eligió una muestra de 15 individuos, es probable que se haya aceptado un mayor margen de error o un nivel de confianza más bajo.

En resumen, para una muestra de 15, los valores asignados probablemente incluyen un error muestral elevado (quizás del 15% o 20%) y una proporción conservadora de 50%, con un posible ajuste en el nivel de confianza.

7. En el contenido 8.3, 8.4 y 9.1.

7.a. Homologar la calificación de la escala de valores de ponderación indicada en el contenido 8.3, en cuanto a la significancia asignada a los impactos establecidos para las categorías de los estudios de Impacto Ambiental del artículo 23 del decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

R/. Para homologar la calificación de la escala de valores de ponderación indicada en el contenido 8.3 con las categorías de impacto ambiental del Artículo 23 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, que regula los Estudios de Impacto Ambiental (EIA), es necesario realizar un mapeo coherente entre los valores de ponderación asignados en el análisis de los impactos en el proyecto de la oficina y depósito en Santa María y la categoría establecida en la normativa panameña.

Artículo 23 del Decreto Ejecutivo No. 1 (2023):

La categoría establecida para clasificar el proyecto de acuerdo con la magnitud y el nivel de afectación ambiental:

- A. Categoría I: Impactos ambientales negativos poco significativos o de baja magnitud, generalmente temporales y fácilmente mitigables.

Escala de Ponderación del Contenido 8.3:

En el contenido 8.3 del informe, se asignan valores de ponderación para la significancia de los impactos, usualmente en una escala que mide la severidad del impacto. Esta escala puede tener valores que van de insignificante a muy significativo, utilizando factores como la magnitud, duración, reversibilidad, y la capacidad de mitigar los impactos.

Homologación de la Calificación de Ponderación con las Categorías del Artículo 23:

B. Impactos de Baja Magnitud (Categoría I)

- Escala de Ponderación: Si en el contenido 8.3 se asignan valores bajos (por ejemplo, entre 1 y 3) para ciertos impactos, esto sugiere que dichos impactos tienen poca relevancia o son fácilmente manejables.
- Homologación: Estos valores bajos corresponden a la Categoría I del artículo 23, donde los impactos son mínimos, temporales y no requieren de intervenciones complejas para su mitigación.

Conclusión:

La homologación entre la escala de ponderación del contenido 8.3 y las categorías del Decreto Ejecutivo No. 1 de 2023 proporciona un marco para evaluar la significancia de los impactos ambientales en el proyecto de oficinas en Santa María. Este proceso asegura que las decisiones sobre la mitigación de los impactos se alineen con la normativa vigente y que los proyectos se gestionen de manera ambientalmente responsable.

Tabla 1: Análisis de criterios Ambientales

Criterios de Protección Ambiental			
Criterio	Ocurre		Observaciones
	No	Sí	
1. Sobre la salud de la población, flora, fauna y el ambiente en general.			
a. Producción y/o manejo de sustancias peligrosas y no peligrosas, atendiendo a su composición, cantidad y concentración; así como la disposición de desechos y/o residuos peligrosos y no peligrosos;	X		Los desechos líquidos serán producto de las actividades fisiológicas de los trabajadores y los desechos sólidos que se generarán corresponderán a restos de materiales de construcción, desechos domésticos de la alimentación de los trabajadores. En la etapa de operación se prevé que el proyecto también genere este tipo de desechos el
b) Los niveles, frecuencia y duración de ruidos, vibraciones, radiaciones y la posible generación de ondas sísmicas artificiales;	X		

Criterios de Protección Ambiental			
Criterio	Ocurre		Observaciones
	No	Sí	
c) Producción de efluentes líquidos, emisiones gaseosas, o sus combinaciones, atendiendo a su composición, calidad y cantidad, así como de emisiones fugitivas de gases o partículas producto de las diferentes etapas de desarrollo de la acción propuesta;		X	mantenimiento de la Edificio para oficinas y depósitos, y actividades de operación para lo que se requiere cumplir con la ejecución de las medidas de mitigación propuestas en el Plan de Manejo de este EsIA.
d) Proliferación de patógenos y vectores sanitarios;	X		
e) Alteración del grado de vulnerabilidad ambiental.	X		
2. Sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales.			
a. La alteración del estado actual de suelos;	X		El área donde se pretende realizar el proyecto ha sido intervenida de acuerdo a lo propuesto. Se moverá grama del área durante la etapa de adecuación del terreno para iniciar la construcción. Durante la etapa de operación funcionará la Edificio para oficinas y depósitos.
b. La generación o incremento de procesos erosivo;	X		
c. La pérdida de fertilidad en suelos;	X		
d. La modificación de los usos actuales del suelo;	X		
e. La acumulación de sales y/o contaminantes sobre el suelo;	X		
f. La alteración de la geomorfología;	X		
g. La alteración de los parámetros físicos, químicos y biológicos del agua superficial, continental o marítima, y subterránea;	X		
h. La modificación de los usos actuales del agua;	X		
i. La alteración de fuentes hídricas superficiales o subterráneas.	X		
j. La alteración de régimen de corrientes, mareas y oleajes.	X		
k. La alteración del régimen hidrológico.	X		

Criterios de Protección Ambiental			
Criterio	Ocurre		Observaciones
	No	Sí	
l. La afectación sobre la diversidad biológica;	X		
m. La alteración y/o afectación de los ecosistemas;	X		
n. La alteración y/o afectación de las especies de flora y fauna;	X		
o. La extracción, explotación o manejo de la fauna, flora u otros recursos naturales;	X		
p. La introducción de especies de flora y fauna exóticas.	X		
3. Sobre los atributos que tiene un área clasificada como protegida, o con valor paisajístico, estético y/o turístico:			El proyecto no generará alteraciones sobre áreas clasificadas como protegidas, ni sobre el valor paisajístico, estético y/o turístico de la zona.
a. La afectación, intervención o explotación de recursos naturales que se encuentran en áreas protegidas y/o sus zonas de amortiguamiento;	X		Ninguno de los factores, que de acuerdo con la norma componen este criterio, se verá afectado por el proyecto.
b. La afectación, intervención o explotación de áreas con valor paisajístico, estético y/o turístico;	X		
c. La obstrucción de la visibilidad a áreas con valor paisajístico, estético, turístico y/o protegidas;	X		
d. La afectación, modificación y/o degradación en la composición del paisaje;	X		
e. Afectaciones al patrimonio natural y/o al potencial de investigación científica.	X		
4: Sobre los sistemas de vida y/o costumbres de grupos humanos, incluyendo los espacios urbanos:			Las actividades del proyecto no contemplan el reasentamiento o reubicación de comunidades humanas.

Criterios de Protección Ambiental			
Criterio	Ocurre		Observaciones
	No	Sí	
a. El reasentamiento o desplazamiento de comunidades humanas y/o individuos, de manera temporal o permanentemente;	X		
b. La afectación de grupos humanos protegidos por disposiciones especiales;	X		
c. La transformación de las actividades económicas, sociales o culturales;	X		
d. Afectación a los servicios públicos;	X		
e. Alteración al acceso de los recursos naturales que sirvan de base para alguna actividad económica, de subsistencia, así como actividades sociales y culturales de seres humanos;	X		
f. Cambios en la estructura demográfica local.	X		
5. Sobre sitios y objetos arqueológicos, edificaciones y/o Monumentos con valor antropológico, arqueológico, histórico y/o perteneciente al patrimonio cultural:			
a. La afectación, modificación, y/o deterioro de monumentos, sitios, recursos u objetos arqueológicos, antropológicos, paleontológicos, monumentos históricos y sus componentes; y	X		En el área de influencia donde se desarrollará el proyecto no existe sitios de valor arqueológico, antropológico o histórico cultural. De acuerdo con la normatividad que compone este criterio, ninguno de los factores será alterado por el proyecto.
b. La afectación, modificación, y/o deterioro de recursos arquitectónicos, monumentos públicos y sus componentes.	X		

7.b. Argumentar por qué fueron excluidos los impactos ambientales asociados a la generación de desechos solidos y líquidos en la etapa de operación del proyecto.

R/. La exclusión de los impactos ambientales relacionados con la generación de desechos sólidos y líquidos durante la etapa de operación del proyecto de oficina y depósito en Santa María se justifica, porque el manejo de estos residuos ya está controlado mediante sistemas de gestión eficientes, infraestructura adecuada, y cumplimiento normativo. Además, la naturaleza del proyecto y el bajo riesgo ambiental asociado con las actividades típicas de una oficina y depósitos hacen que estos impactos puedan ser considerados no significativos o adecuadamente mitigados, reduciendo así la necesidad de incluirlos en el análisis de impacto ambiental para la fase de operación.

La exclusión de los impactos ambientales asociados a la generación de desechos sólidos y líquidos durante la etapa de operación del proyecto de la oficina y depósito en Santa María se justifica por diversas razones técnicas y normativas, que están bien fundamentadas para garantizar que la omisión no comprometa el cumplimiento de los estándares ambientales.

Argumentos que respaldan esta exclusión:

A. Cumplimiento de Normativas y Buenas Prácticas de Gestión de Residuos

- El proyecto ha implementado un plan de gestión integral de desechos que sigue estrictamente las normativas locales y estándares internacionales. Esto incluiría mecanismos para la recolección, clasificación, almacenamiento y disposición final de desechos sólidos y líquidos, minimizando el impacto ambiental. Si las prácticas de manejo de residuos están, ya en conformidad con regulaciones ambientales y no representan riesgos significativos, se podría justificar su exclusión.
- Los residuos líquidos, como aguas residuales, pueden estar adecuadamente gestionados mediante su conexión a sistemas de alcantarillado y planta de tratamiento de aguas residuales municipales, eliminando la posibilidad de vertidos directos al medio ambiente.

Cuadro resumen del Plan de Gestión Integral de Desechos (PGID) para el proyecto de oficinas y depósitos en **Santa María**, que sigue estrictamente las normativas locales y estándares internacionales. Este cuadro sintetiza el plan y asegura que todos los aspectos del manejo de residuos cumplan con las regulaciones locales y los estándares internacionales.

Componente	Descripción	Normativa Local	Estándar Internacional
1. Clasificación de Residuos	- Residuos sólidos no peligrosos (orgánicos, inorgánicos, reciclables). - Residuos peligrosos (productos químicos, electrónicos). - Residuos líquidos (aguas residuales).	Ley 33 de 2010 Resolución No. 012 (MINSA)	ISO 14001 Convenio de Basilea
2. Jerarquía de Manejo de Residuos	- Reducción, reutilización, reciclaje, tratamiento y disposición final.	Decreto Ejecutivo No. 1 de 2023	ISO 14001 ISO 14064
3. Manejo de Residuos en Sitio	- Contenedores segregados para orgánicos, reciclables, peligrosos. - Almacenamiento temporal adecuado.	Ley 33 de 2010 Resolución No. 012 (MINSA)	ISO 14001
4. Recolección y Transporte	- Contratación de empresas certificadas para transporte y disposición final de residuos peligrosos y no peligrosos.	ASEO Resolución No. 012 (MINSA)	ISO 14001 Convenio de Basilea
5. Gestión de Residuos Líquidos	- Conexión al sistema de alcantarillado público para aguas residuales. - Sistema de drenaje pluvial para prevenir contaminación.	Decreto Ejecutivo No. 1 de 2023	ISO 14001
6. Monitoreo y Control	- Auditorías periódicas de gestión de residuos. - Planes correctivos en caso de incumplimiento.	Ley 33 de 2010 Resolución No. 012 (MINSA)	ISO 14001 ISO 14064
7. Capacitación	- Capacitación regular al personal sobre segregación y buenas prácticas en manejo de residuos.	Decreto Ejecutivo No. 1 de 2023	ISO 14001
8. Involucramiento de Proveedores	- Contratos con empresas especializadas para tratamiento y reciclaje de residuos.	ASEO Resolución No. 012 (MINSA)	ISO 14001
9. Informe de Desempeño	- Presentación de informes anuales sobre la gestión de residuos, indicando cantidades y eficiencia de las estrategias implementadas.	Ley 33 de 2010	ISO 14001 ISO 14064
10. Responsabilidad Social Corporativa	- Programas de reciclaje y reducción de residuos involucrando a la comunidad y los empleados del proyecto.	Ley 33 de 2010 Decreto Ejecutivo No. 1 de 2023	ISO 14001 ISO 26000 (Responsabilidad Social)

Notas adicionales:

- **ISO 14001** es el estándar clave en la gestión ambiental, asegurando que el proyecto opere bajo un sistema que minimice el impacto ambiental.

B. Naturaleza del Proyecto y Tipo de Actividades

- El proyecto de oficinas, por su naturaleza, no es una actividad industrial o de manufactura que genere grandes cantidades de desechos sólidos o líquidos peligrosos. Los desechos generados durante la operación son generalmente comerciales y domésticos (papelería, desechos orgánicos, envases, etc.), los cuales son de baja peligrosidad y pueden ser gestionados a través de los sistemas municipales o privados de recolección de basura.
- En este tipo de proyectos, el volumen de residuos líquidos es limitado y está relacionado principalmente con el uso doméstico (agua de baños, limpieza), lo cual puede gestionarse de manera efectiva sin un impacto ambiental significativo.

C. Sistema de Mitigación Adecuado

- El proyecto está equipado con infraestructuras adecuadas para la gestión de residuos que aseguren que no habrá emisiones significativas al ambiente. Esto incluye la instalación de sistemas de recolección de basura, políticas de reciclaje y el uso de productos biodegradables o reciclables.
- Además, se implementan tecnologías para la reducción de desechos, como estaciones de reciclaje o procesos de compostaje para los desechos orgánicos, reduciendo así la carga ambiental asociada a los residuos sólidos.

D. Impacto No Significativo o Poco Relevante

- Dado que las oficinas no generan residuos peligrosos ni contaminantes, los impactos ambientales derivados de la generación de desechos sólidos y líquidos pueden haber sido considerados como no significativos. Esto podría derivar en la exclusión de estos aspectos si, tras un análisis técnico, se concluye que no representan un riesgo ambiental considerable.
- Las cantidades generadas de residuos en la etapa de operación podrían estar por debajo de los umbrales considerados relevantes desde el punto de vista ambiental, lo que justificaría su exclusión en el estudio de impacto ambiental.

E. Sistema de Drenaje Pluvial y Recolección de Aguas Residuales

- Para evitar impactos ambientales asociados a desechos líquidos, el proyecto puede incluir un sistema de drenaje pluvial eficiente que prevenga el escurrimiento de aguas contaminadas hacia cuerpos de agua cercanos.
- Las aguas residuales generadas durante la operación probablemente se canalicen a través del sistema de alcantarillado público y se trate adecuadamente en una planta de tratamiento de aguas residuales, lo que elimina cualquier riesgo ambiental directo.

F. Evaluación Previa en la Etapa de Construcción

- Los posibles impactos asociados a la generación de desechos sólidos y líquidos serán evaluados y mitigados adecuadamente en la etapa de construcción del proyecto, lo

que implica que para la etapa de operación ya se hayan tomado todas las medidas necesarias para minimizar estos impactos.

- De esta manera, el análisis de la etapa de operación se enfoca en otros aspectos, ya que los relacionados con residuos han sido abordados previamente y no generan nuevos riesgos.

7.c. Identificar y describir los impactos ambientales y socioeconómicos del proyecto a realizar para la etapa de operación del proyecto, sin excluir los impactos asociados a la generación de desechos sólidos y líquidos de la misma; debido a que la identificación y descripción presentada en este contenido hacen referencia a un proyecto relacionado a un proyecto relacionado a una actividad de navegación, maniobrabilidad en el recinto de un puerto, relleno, prolongación de rompeolas y lecho marino.

R/. Se identifica y describe los impactos ambientales y socioeconómicos del proyecto de oficinas y depósitos en Santa María durante la etapa de operación, incluyendo los impactos relacionados con la generación de desechos sólidos y líquidos, en el siguiente cuadro:

Componente Ambiental	Descripción	Impacto	Medidas de Mitigación
1. Generación de Desechos Sólidos	Residuos sólidos como papel, cartón, plásticos, orgánicos y peligrosos (si aplica).	Contaminación del suelo, aire y agua si no se gestionan adecuadamente.	Implementar un Plan de Gestión de Residuos con segregación, reciclaje y disposición final adecuada.
2. Generación de Desechos Líquidos	Aguas residuales domésticas y escorrentías pluviales que pueden arrastrar contaminantes.	Contaminación de fuentes de agua y suelo.	Conexión al sistema de alcantarillado público y un sistema de drenaje pluvial adecuado.
3. Consumo de Energía	Consumo de electricidad para iluminación, equipos y climatización.	Aumento de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI).	Uso de sistemas de eficiencia energética y opciones de energía renovable (p. ej., paneles solares).
4. Consumo de Agua	Uso de agua potable para sanitarios, limpieza y mantenimiento.	Presión sobre los recursos hídricos locales.	Implementar sistemas de ahorro de agua (grifos de bajo flujo) y promover el uso racional del recurso hídrico.
5. Ruido y Emisiones Atmosféricas	Ruido y emisiones generadas por el tráfico vehicular asociado a la operación del proyecto.	Contaminación acústica y del aire.	Establecer horarios de operación, utilizar vehículos limpios y promover el uso de transporte eléctrico.

Componente Ambiental	Descripción	Impacto	Medidas de Mitigación
6. Cambio en el Paisaje	Alteración del paisaje natural por la construcción de edificios.	Modificación estética de la zona.	Incorporar áreas verdes y elementos arquitectónicos sostenibles para integrar el proyecto en su entorno.
7. Generación de Empleos	Creación de empleos directos e indirectos durante la operación.	Mejora en la calidad de vida de los trabajadores y sus familias.	Fomentar la contratación de mano de obra local y proporcionar capacitación técnica.
8. Desarrollo de Infraestructura	Mejoras en la infraestructura de transporte y servicios locales.	Beneficios económicos, pero presión sobre servicios públicos.	Colaborar con autoridades locales para coordinar mejoras en la infraestructura y servicios públicos.
9. Cambio en la Dinámica de la Comunidad	Aumento de actividades comerciales que podrían afectar la calidad de vida local.	Conflictos sociales y congestión vehicular.	Implementar un plan de movilidad urbana para minimizar el impacto en la comunidad.
10. Inversión en la Economía Local	Aumento de la actividad económica y oportunidades para comercios locales.	Crecimiento económico local.	Apoyar programas de responsabilidad social empresarial (RSE) para maximizar los beneficios en la comunidad.

Notas:

- Este cuadro presenta una visión general de los impactos que pueden surgir durante la operación del proyecto de **oficinas y depósitos en Santa María**.
- Las medidas de mitigación propuestas están orientadas a minimizar los impactos negativos y a maximizar los beneficios sociales y económicos asociados al proyecto.

7.d. Presentar la Calificación Ambiental de los Impactos (CAI) de los impactos potenciales a generarse durante la etapa de operación del proyecto.

R/. La CAI en la Categoría I del Estudio de Impacto Ambiental para el proyecto de oficinas y depósitos en Santa María refleja impactos significativos, especialmente en relación con la generación de desechos (sólidos y líquidos) y el consumo de energía. Estos impactos requieren atención prioritaria y medidas de mitigación adecuadas para evitar efectos adversos en el ambiente y la salud pública. Las medidas propuestas deben implementarse de manera efectiva para maximizar los beneficios sociales y económicos, al tiempo que se minimizan los impactos negativos en el entorno.

La Calificación Ambiental de los Impactos (CAI) en la Categoría I del Estudio de Impacto Ambiental (EIA) se centra en los impactos potenciales más significativos que pueden generarse durante la etapa de operación del proyecto de oficinas y depósitos en Santa María. Esta categoría generalmente abarca impactos que son críticos o que pueden tener consecuencias importantes en el entorno. A continuación, se presenta la CAI:

Calificación Ambiental de los Impactos (CAI) - Categoría I

Impacto Potencial	Descripción	Calificación (1-5)	Justificación
1. Generación de Desechos Sólidos	Producción de residuos sólidos (papel, cartón, plásticos, peligrosos).	4	La acumulación y mala gestión de desechos pueden afectar la salud pública y el medio ambiente.
2. Generación de Desechos Líquidos	Aguas residuales domésticas y escorrentías pluviales.	4	Puede contaminar cuerpos de agua y afectar la calidad del suelo y la salud de la comunidad.
3. Consumo de Energía	Elevado consumo energético para iluminación, climatización y equipos.	4	Contribuye al cambio climático y a la contaminación atmosférica.
4. Consumo de Agua	Uso de agua potable para servicios, limpieza y mantenimiento.	3	Aumento en la demanda de agua, lo que podría afectar la disponibilidad en la comunidad local.
5. Ruido y Emisiones Atmosféricas	Ruido y emisiones generadas por el tráfico vehicular y operaciones.	4	Afecta la calidad del aire y puede generar molestias significativas a la comunidad vecina.
6. Cambio en el Paisaje	Alteración del paisaje natural debido a la construcción de oficinas y depósitos.	3	Puede impactar visualmente la zona, aunque sin afectar significativamente el ecosistema.
7. Inversión en la Economía Local	Generación de actividades económicas y oportunidades de empleo.	4	Impacto positivo que puede contribuir al desarrollo económico de la comunidad, aunque requiere regulación.

Clasificación de Impactos (Escala 1-5)

- **1:** Muy Bajo
- **2:** Bajo
- **3:** Moderado
- **4:** Alto
- **5:** Muy Alto

7.e. Presentar Medidas de Mitigación a ser aplicadas para los posibles impactos ambientales a generarse durante la etapa de operación del proyecto.

R/. Se presentan las Medidas de Mitigación a ser aplicadas en los posibles impactos ambientales a generarse durante la etapa de operación del proyecto.

Impacto Potencial	Descripción	Medidas de Mitigación
1. Generación de Desechos Sólidos	Producción de residuos sólidos (papel, cartón, plásticos, peligrosos).	Implementar un Plan de Gestión de Residuos con separación, reciclaje y disposición final adecuada.
2. Generación de Desechos Líquidos	Aguas residuales domésticas y escorrentías pluviales.	Conexión al alcantarillado público y tratamiento de aguas residuales según normativas vigentes.
3. Consumo de Energía	Elevado consumo energético para iluminación, climatización y equipos.	Uso de tecnologías de eficiencia energética y fuentes renovables de energía (p. ej., paneles solares).
4. Consumo de Agua	Uso de agua potable para servicios, limpieza y mantenimiento.	Implementar sistemas de ahorro de agua (grifos de bajo flujo) y promover el uso responsable del recurso.
5. Ruido y Emisiones Atmosféricas	Ruido y emisiones generadas por el tráfico vehicular y operaciones.	Establecer horarios de operación y promover el uso de transporte menos contaminante.
6. Cambio en el Paisaje	Alteración del paisaje natural debido a la construcción de oficinas y depósitos.	Incorporar áreas verdes y diseño paisajístico que integre el proyecto con el entorno natural.
7. Inversión en la Economía Local	Generación de actividades económicas y oportunidades de empleo.	Fomentar la contratación de mano de obra local y programas de capacitación.

8. En los contenidos 8.4 y 8.5.

8.a. Aclarar la justificación de la categoría propuesta para el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto EDIFICIO E OFICINAS Y DEPOSITOS TRANS OCEAN NETWORK, debido a que en estos contenidos se jerarquiza importancia negativa moderada para los impactos con el código A-1, A-2, S-1, y se indica que el desarrollo del proyecto genera impactos ambientales negativos medios o moderados sobre las características físicas, biológicas, socioeconómicas y culturales del área de influencia donde se pretende desarrollar el proyecto de acuerdo a lo establecido en el artículo 23 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024, sin embargo, el precitado artículo corresponde a los requisitos para las inscripciones de los consultores en el registro del Ministerio de Ambiente y la descripción de la categorización propuesta es aplicable a los Estudios de Impacto Ambiental Categoría II de acuerdo a lo establecido en el artículo 23 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

R/. La justificación de la Categoría como se presenta en la Tabla 1: Análisis de criterios Ambientales (para el EsIA del EDIFICIO DE OFICINAS Y DEPOSITOS TRANS OCEAN NETWORK en Santa María), se basa en la consideración integral de los impactos, su potencial acumulativo, y el contexto específico del entorno local. Aunque los impactos individuales se jerarquizan como de importancia negativa moderada, su gestión adecuada es esencial para evitar efectos adversos y garantizar un desarrollo sostenible. Esta categorización proporciona un marco para abordar

proactivamente los impactos y fomentar la responsabilidad ambiental y social del proyecto.

Los códigos de los impactos (A-1, A-2, S-1, etc.) generalmente corresponden a una matriz de valoración utilizada para identificar y clasificar la magnitud de los impactos, su permanencia en el tiempo, y su área de afectación.

Justificación de la categoría:

Códigos de impacto (A-1, A-2, S-1):

- **A-1:** Este código se refiere a impactos **ambientales negativos leves** sobre el componente físico (como la calidad del aire, suelo, agua). Estos pueden ser ocasionados por actividades como la construcción, o generación de residuos.
- **A-2:** Este código puede referirse a impactos de **nivel moderado** sobre el medio físico o biológico. Ejemplo: la remoción de vegetación que en el proyecto no será afectada.
- **S-1:** Este código está relacionado con el impacto **socioeconómico y cultural**. Aunque sea moderado por la afectación del suelo de manera temporal hasta que dure la etapa de construcción.

DRP-759-2024
Información Aclaratoria
Estudio de Impacto Ambiental Categoría I
Proyecto: **Edificio de Oficinas y Depósitos Trans Ocean Network**
Promotor: **TRANS OCEAN NETWORK CORP.**

Anexos

Anexo #1

Solicitud I.D.A.A.N., Recibo de pago I.D.A.A.N., y Sistema Sanitario (Plan Maestro)



Señores
INSTITUTO NACIONAL DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS NACIONAL
República de Panamá
E.S.D.

Nota No. COD-TON-ADM-0117
Panamá, 13 de septiembre de 2024

Asunto: Autorización para Solicitud de Instalación de Suministro del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario

Estimados señores,

Quien suscribe, **DAVID GONZÁLEZ SOLÍS**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal No. 8-413-192, quien actúa en su calidad de Presidente y Representante Legal de la sociedad **TRANS OCEAN NETWORK CORP.**, sociedad anónima debidamente inscrita al Folio Real Electrónico No. 812364, de la Sección Mercantil del Registro Público de la República de Panamá, por este medio **AUTORIZO** al señor **ARIEL ALBERTO LASSO LONDON**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal No. 8-803-399, a fin de que, en nuestro nombre y representación, realice las gestiones pertinentes relacionadas a la instalación de suministro del servicio de agua potable y alcantarillado sanitario para el desarrollo del Proyecto denominado **EDIFICIO DE OFICINAS Y DEPÓSITOS TRANS OCEAN NETWORK CORP.**, en la finca del lote 48, folio real 367622, Código de Ubicación 8712, debidamente inscrita en la Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá, en los predios de Santa María Business District.

Sin otro particular,

David González Solís

CIP. No. 8-413-192

Presidente y Representante Legal
TRANS OCEAN NETWORK CORP.

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).
En virtud de identificación que se me presentó. (Art. 173a C.C., Art. 335 C.I.)

Panamá, 16 SEP 2024

Testigos

Testigos

LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR
Notario Público Cuarto



*recibido 18/9/2024
Javier Lasso
alcalde de Santa María
la Bionia*

RECIBO DE CAJA



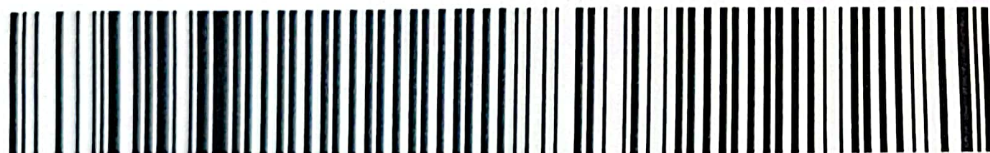
***** I D A A N *****

Regional: 8000 Agencia: VIA BRASIL
Caja : Caja-IDAAN VIA Brasil
Cajero : SANDRA VEGA
Fecha: 18/09/2024 10:12:07
Código: 000000000 Cmp: INS
Dato: 00866611 Mit Pag.No:22
EFFECTIVO: 10.00
Tot.Pago: 10.00

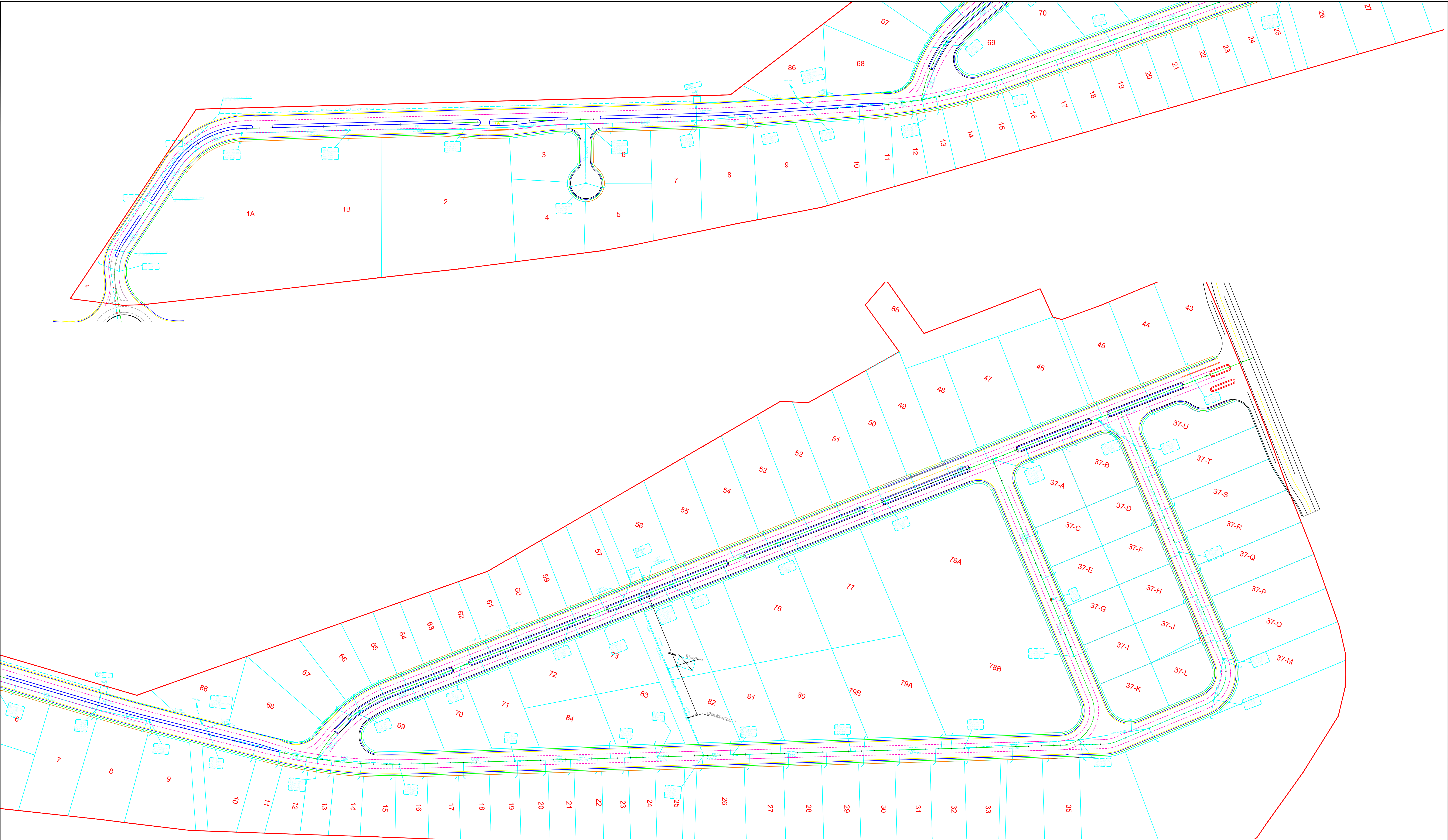
No. Recibo: 966611-7
Rol Responsable: YRIOS

Nombre: TRANS OCEAN NETWORK CORP
Dirección: JUAN DIAZ

Identificación: RUC - 24517641812364
Fecha: 18/09/2024 10:11:13
Regional Emisora: SUB GERENCIA COMERCIAL PANAMA METRO
Área Comercial: PM AG VIA BRASIL
Por concepto de: REC RECIBOS DE PAGOS
Tipo Documento: INS DERECHO INSPECCION
Observación: DERECHO A INSPECCION DE NUEVO SUMINISTRO
Monto a Pagar: (B/. 10.00)



INS00000000000000096661100000001000



					Propietario	Proyecto:	<div><div>SANTA MARÍA</div><div>GOLF & COUNTRY CLUB</div><div>LLANO BONITO,</div><div>CORREGIMIENTO DE JUAN DÍAZ</div><div>DISTRITO DE PANAMÁ,</div><div>REPÚBLICA DE PANAMÁ</div></div>	<div><div>SANTA MARÍA</div><div>GOLF & COUNTRY CLUB</div><div>www.santamarীগolf.com</div><div>FASE II</div></div>	<div><div></div><div>La Nueva Era de la Ingeniería</div><div>Estudios - Diseños - Consultorías</div><div>Vía Roberto J. Alfaro, Plaza Edison,</div><div>Edificio Edson Tower, Piso 7,</div><div>Altozano, Panamá, Rep. de Panamá</div><div>Teléfono: (017) 350-6750</div><div>Asísta: 08138-01001, Las Puercas</div><div>Panamá, Rep. de Panamá</div><div>E-mail: alfonso@lneingenieria.com</div></div>	Contenido del Plano:	Diseño	No. Plano
					IDEAL LIVING, CORP.	SANTA MARÍA				PLANOS	ALLCONSULT, S. A.	SANI-001
					TORRE METROBANK, PISO No. 9	GOLF & COUNTRY CLUB				AS-BUILT	Fecha	
					URB. PUNTA PACÍFICA, CIUDAD DE PANAMÁ	LLANO BONITO,					MAYO 2012	
					OFICINA: 340-9300 FAX: 340-9300	CORREGIMIENTO DE JUAN DÍAZ					INDICADA	
					P.O. BOX 0834-02142, PANAMÁ	DISTRITO DE PANAMÁ,					Dibujo	
					REPÚBLICA DE PANAMÁ	REPÚBLICA DE PANAMÁ					ALLCONSULT, S. A.	
											Revisión	
											IDEAL LIVING, CORP.	

DRP-759-2024
Información Aclaratoria
Estudio de Impacto Ambiental Categoría I
Proyecto: **Edificio de Oficinas y Depósitos Trans Ocean Network**
Promotor: **TRANS OCEAN NETWORK CORP.**

Anexo #2

Resolución y Planos.

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

EL (LA) ARQUITECTO (A): GILBERTO TORIBIO CHACON		EN REPRESENTACIÓN DE: DAVID FERNANDO GONZALEZ SOLIS, BANESCO (PANAMA), S.A.	
CORREO ELECTRÓNICO: toribio.gilberto@gmail.com	TELÉFONO: 2212837	PROPIETARIO DE LA FINCA (S) N°: 367622	
LOTE N°: 48	UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA: boulevard Santa María	URBANIZACIÓN: URB. SANTA MARÍA BUSINESS DISTRICT	CORREGIMIENTO JUAN DÍAZ

SOLICITA A ESTA DIRECCIÓN, SE LE INDIQUEN LOS REQUISITOS TÉCNICOS A CUMPLIR CON EL PRESENTE ANTEPROYECTO

ANÁLISIS	CUMPLE	REQUERIDO	PROPUESTO
1. CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN	Cumple	IL C2	OFICINAS Y DEPOSITOS
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	Cumple	Boulevard Oeste S= 25.00m	½ S= 12.50m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	L.C.= 5.00m	L.C.= 5.00m
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN	No Aplica		
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	Cumple	Con pared ciega: ninguno / Área habitable: 2.50m / Área de servicio: 1.50m	Adosado a la L.P. con pared ciega.
6. RETIRO LATERAL DERECHO	Cumple	Con pared ciega: ninguno / Área habitable: 2.50m / Área de servicio: 1.50m	A 5.24m de la L.P. con aberturas.
7. RETIRO POSTERIOR	Cumple	Con pared ciega: ninguno en planta baja + 5 altos	Adosado a la L.P. con pared ciega.
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	Según área de construcción	Planta baja + 1 alto
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	Cumple	26 espacios (incluye 2 para personas con discapacidad)	73 espacios (incluye 2 para personas con discapacidad + 2 de carga y descarga)
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	Cumple	100%	30.21%
11. AREA LIBRE MINIMA	Cumple	La que resulte por retiro	69.79%
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	No Aplica		
13. ANCHO DE ACERA	Cumple	1.20m	1.20m
14. TENDEDERO/SISTEMA DE SECADO	No Aplica		
15. TINAQUERA EN LUGAR DE FACIL ACCESO PARA SU RECOLECCIÓN	Cumple	Requiere	Indica
16. RAMPA VEHICULAR	No Aplica		
16A. ANCHO MÍNIMO (6.00m DOS SENTIDOS DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16B. ANCHO MÍNIMO (4.00m UN SOLO SENTIDO DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16C. PORCENTAJE DE LA PENDIENTE	No Aplica		
16D. DENTRO DE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	No Aplica		
17. PLANO DE URBANIZACIONES	No Aplica		
17A. SELLO DE CONSTRUCCIÓN (MIVIOT)	No Aplica		
18. ELEVACIONES Y SECCIONES ENMARCADAS DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA PROPIEDAD	Cumple	4 elevaciones / 2 secciones mínimo	4 elevaciones / 2 secciones de cada edificación
19. EDIFICACIONES INSCRITAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	No Aplica		
19A. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	No Aplica		

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

19B. NOTA DE LA ADMINISTRACIÓN	No Aplica		
19C. APROBACIÓN DEL 66.6% DE LOS COPROPIETARIOS	No Aplica		
19D. AUTORIZACIÓN DEL ARQ. DISEÑADOR SI REMODELA FACHADA ANTES DE LOS CINCO AÑOS DE LA OCUPACIÓN	No Aplica		
20. NOTA DE "NO OBJECCIÓN" (EVALUACIÓN DE LA SECRETARÍA DEL METRO, LÍNEA 1 Y 2)	No Aplica		
21. NOTA DE LA ACP (ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS)	No Aplica		
22. APROBACIÓN DNPH/INAC (RESOLUCIÓN Y PLANOS)	No Aplica		
23. MOP (SERVIDUMBRES PLUVIALES)	No Aplica		
24. TALLER AUTOMOTRIZ (VISTO BUENO JUNTA COMUNAL)	No Aplica		
25. AERONAUTICA CIVIL (VISTO BUENO)	No Aplica		
26. CERT. DE USO DE SUELO (SI ESTÁ DENTRO DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS LÍNEAS DEL METRO)	No Aplica		
27. AUTORIZACIÓN DE COMITÉ DE DISEÑO DE STA. MARÍA BUSSINESS DISTRICT	No Aplica		
28. AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ (SERVIDUMBRE RIBERAS DE PLAYA)	No Aplica		
29. SERVIDUMBRES VARIAS: IDAAN, ELÉCTRICA	No Aplica		

NOTA:

1. LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS DEBEN PROPONERSE DENTRO DE LA LÍNEA DE PROPIEDAD, NO PERMITIÉNDOSE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS MISMOS, CON RETROCESO DIRECTO A LA VÍA.

2. PROVEER LOS DISEÑOS DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PARA EL USO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD, SEGÚN, LA LEY N° 42 DE 27 DE AGOSTO DE 1999.

3. PARA LA REVISIÓN Y REGISTRO DE UN ANTEPROYECTO, DEBERÁ CUMPLIR CON LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTES, ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DEMÁS NORMAS INSTITUCIONALES RELACIONADAS A LA REVISIÓN DE PLANOS Y ANTEPROYECTOS.

4. ESTA SOLICITUD ES VÁLIDA POR TRES AÑOS. ESTE PERIODO PODRÁ EXTENDERSE UNA SOLA VEZ, POR UN AÑO ADICIONAL, MEDIANTE EL RECURSO DE REVÁLIDA EN CASO DE HABER SUFRIDO EL ANTEPROYECTO ALGUNA MODIFICACIÓN. EN CASO DE UNA SEGUNDA SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN, LA MISMA SERÁ REVISADA COMO SI FUESE TOTALMENTE NUEVA.


5. EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO, ASÍ COMO, LA FUNCIONALIDAD DE LOS MISMOS ES RESPONSABILIDAD EXPRESA DEL ARQUITECTO DISEÑADOR. ESTA REVISIÓN DE ANTEPROYECTO TIENE COMO OBJETIVO HACER CUMPLIR LAS REGULACIONES PREDIALES DE LA NORMA DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTE ASIGNADA A UN PREDIO, ACUERDOS MUNICIPALES Y DEMÁS NORMATIVAS INSTITUCIONALES QUE TIENEN INJERENCIA EN LA REVISIÓN DE UN ANTEPROYECTO.

FUNDAMENTO LEGAL: LEY N° 64 DE 10 DE OCTUBRE DE 2012 “SOBRE DERECHO DE AUTOR Y DERECHOS CONEXOS”, ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 “POR EL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE LOS PROCESOS DE REVISIÓN Y REGISTRO DE DOCUMENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y OBTENCIÓN DE LOS PERMISOS PARA NUEVAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, ADICIONES, DEMOLICIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA DENTRO DE DISTRITO DE PANAMÁ, Y SE SUBROGA EL ACUERDO N°193 DE 21 DE DICIEMBRE DE 2015”, LEY 6 DE 1 DE FEBRERO DE 2006 “QUE REGLAMENTA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES”.

ANALISTA:
Erika Shields

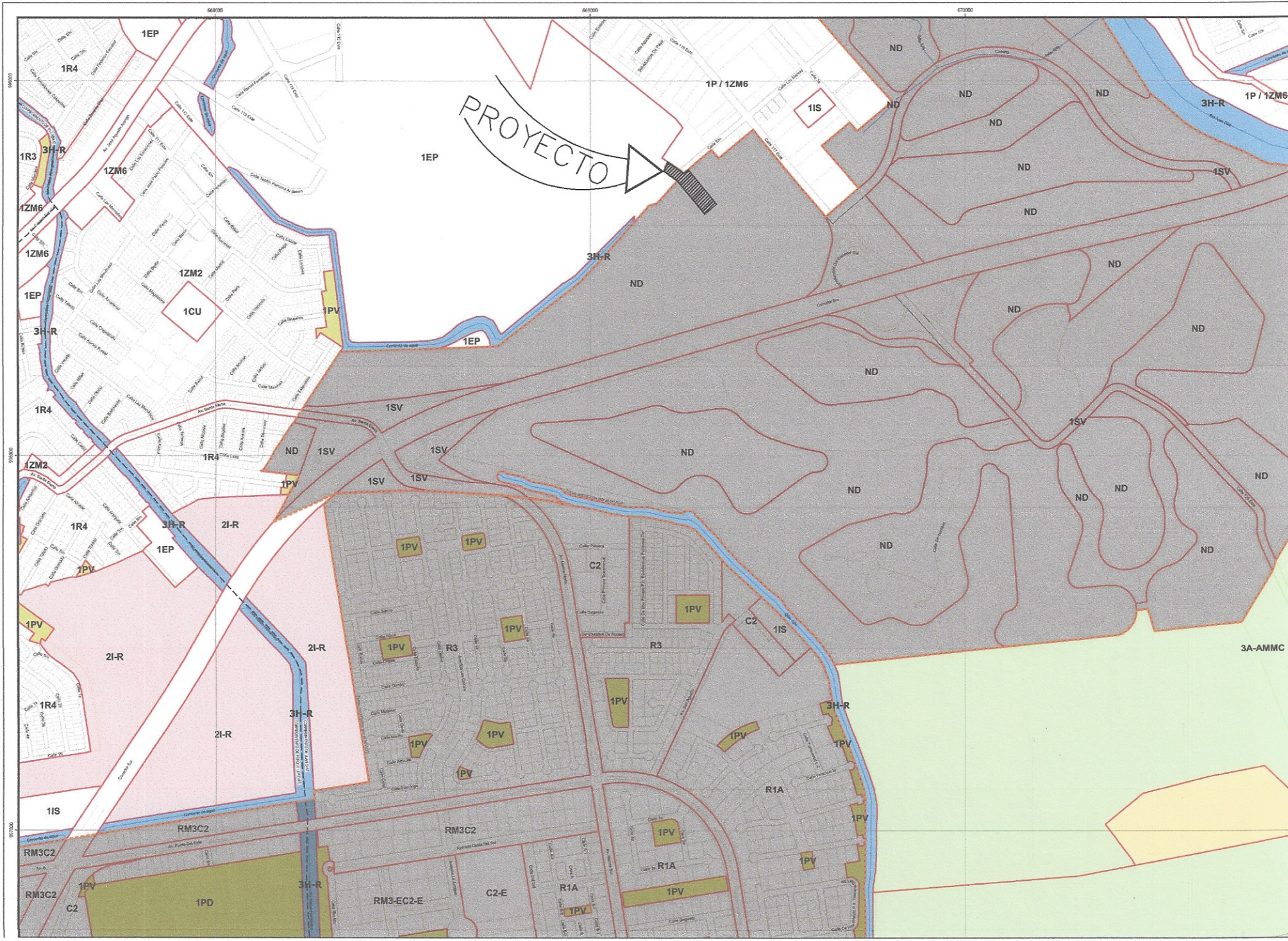
REQUISITOS TÉCNICOS

1. ESTE ANALISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA EDIFICACIÓN PARA OFICINAS Y DEPOSITOS DE PLANTA BAJA UN ALTO. LA MISMA CUENTA CON: ESTACIONAMIENTOS, ADMINISTRACION, SALA, LA PLANTA BAJA DE LOS CONTENEDORES PARA DEPOSITOS, BAÑOS, GENERADOR Y CUARTO ELECTRICO, CUARTO DE BOMBAS SHCI Y TANQUE DE AGUA SOTERRADOS EN EL NIVEL 000; OFICINAS, CUARTO DE COMPUTO, 4 SALONES DE REUNIONES, DEPOSITO, SECRETARIA, GERENCIA, COMEDOR, CAFETERIA Y LAS PLANTA ALTA DE LOS CONTENEDORES PARA DEPOSITOS EN EL NIVEL 100.
2. SU PROYECTO REQUIERE DE UN E.I.A. APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE PARA LA PRESENTACIÓN DE SUS PLANOS.
3. CONSULTE CON LAS ENTIDADES ESTATALES DURANTE EL PROCESO DE REVISION Y REGISTRO DE SUS PLANOS CONSTRUCTIVOS.



Firmado por: [F] NOMBRE CARBALLEDA DOMINGUEZ LUIS ALBERTO - ID 4-287-782
Cargo: Director de Obras y Construcciones
Fecha: 2024.10.10 11:21
Huella Digital:
0C027CEC8FF0F96DB0143800BD7F3C6CB5D
D86A4

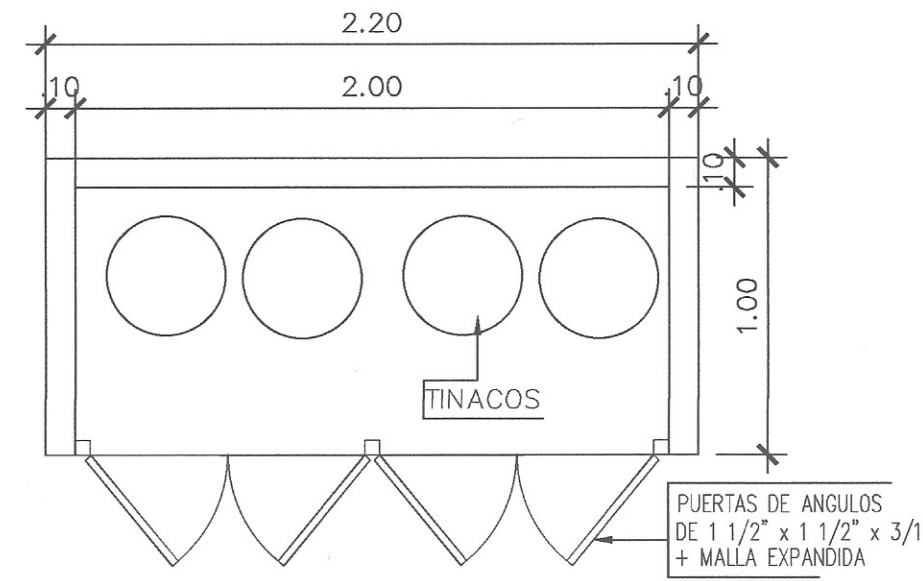




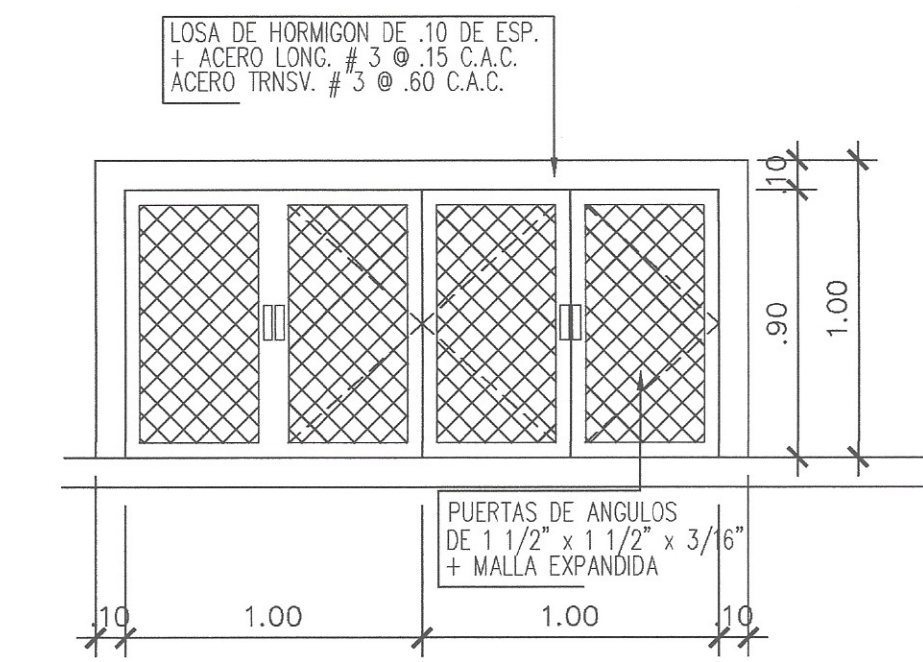
LOCALIZACION REGIONAL
ESCALA 1:5000

DATOS DE CAMPO				
PUNTO	DIST	RUMBOS	ESTE	NORTE
1	91.854	N39°08'13"W	669292.544	998660.948
2	45.011	N53°55'04"W	669234.568	998732.194
3	9.950	N22°17'18"E	669198.191	998758.703
4	15.313	N23°17'38"E	669201.965	998767.910
5	15.765	S53°09'51"E	669208.021	998781.975
6	19.887	S53°00'09"E	669220.638	998772.523
7	14.841	S53°31'24"E	669236.521	998760.556
8	7.770	N51°16'23"E	669248.455	998751.733
9	98.123	S38°37'18"E	669254.516	998756.594
10	29.990	S50°43'50"W	669315.762	998679.932

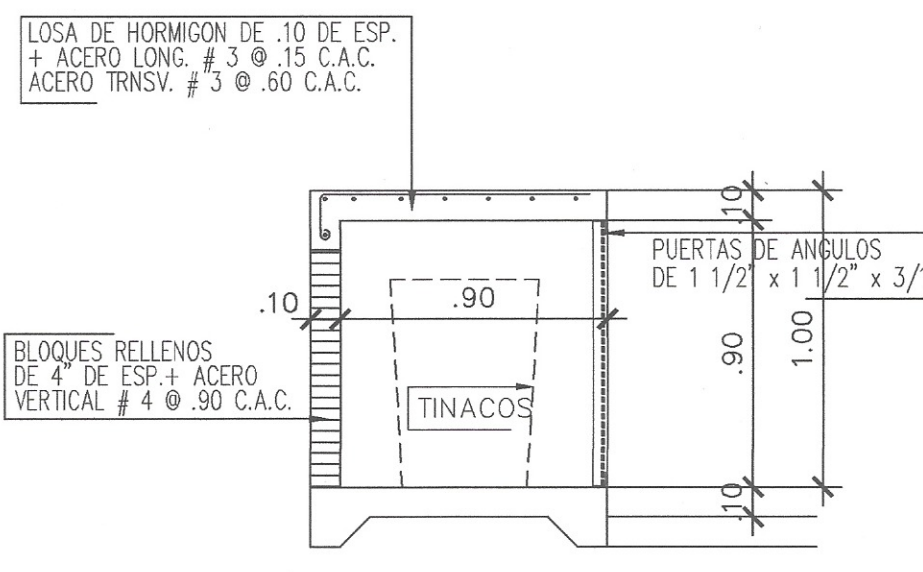
DATOS DE PROYECTO	
LOTE (PROPIEDAD HORIZONTAL)	48
AREA DEL LOTE	4,072.92 M2
FINCAS	367622
CODIGO DE UBICACION	8712
ZONIFICACION	ILC2



PLANTA DE TINAQUERA
ESCALA 1:25

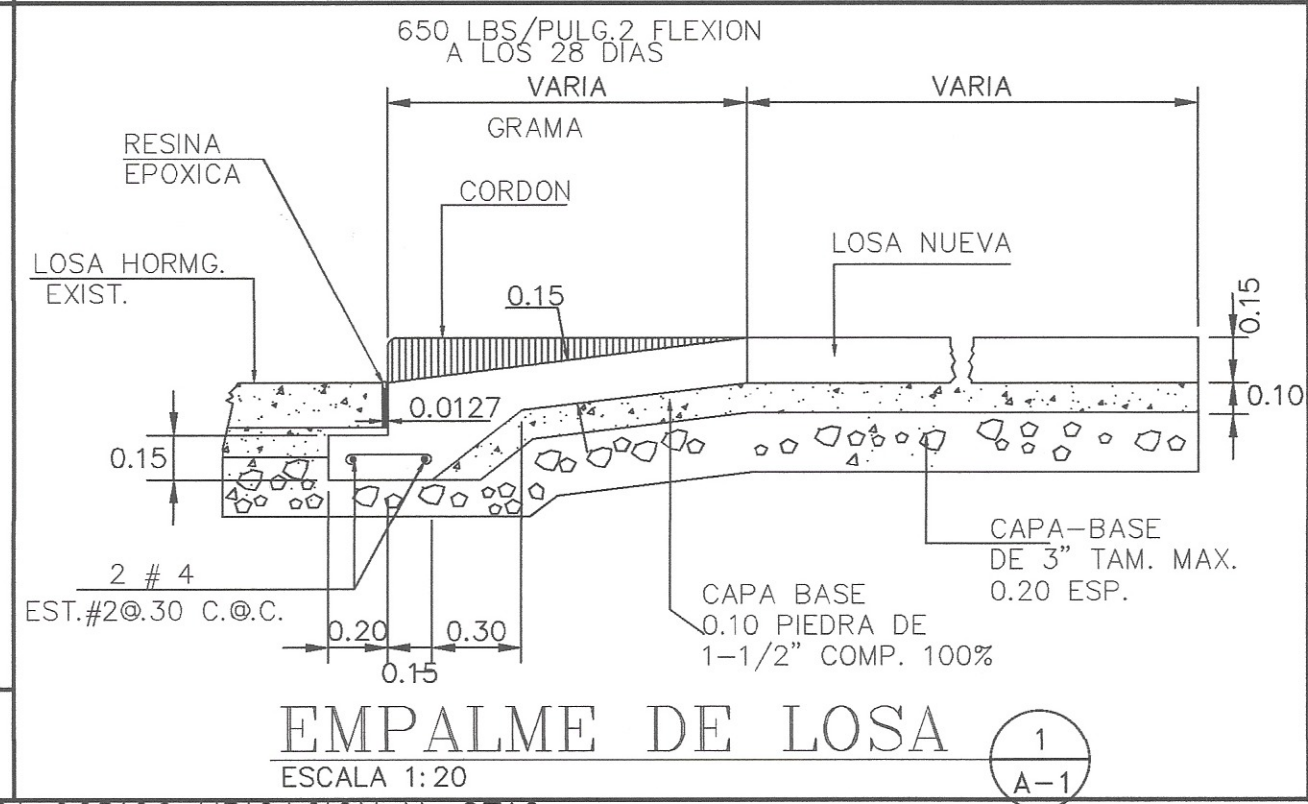


SECCION DE TINAQUERA
ESCALA 1:25



ELEVACION DE TINAQUERA
ESCALA 1:25

PRIMERA ETAPA DESGLOSE DE AREAS	
DESCRIPCION	AREA(M2)
NIVEL 000	
AREA ABIERTA	813.80MTS2
AREA CERRADA	
CONTENEDORES DEPOSITOS	88.98MTS2
BAÑOS	25.90MTS2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION	114.88MTS2
NIVEL 100	
AREA ABIERTA	31.90MTS2
AREA CERRADA	
CONTENEDORES DEPOSITOS	88.98MTS2
AREA TOTAL ABIERTA DE CONSTRUCCION	845.70MTS2
AREA CERRADA TOTAL DE CONSTRUCCION	203.88MTS2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION	1049.56MTS2

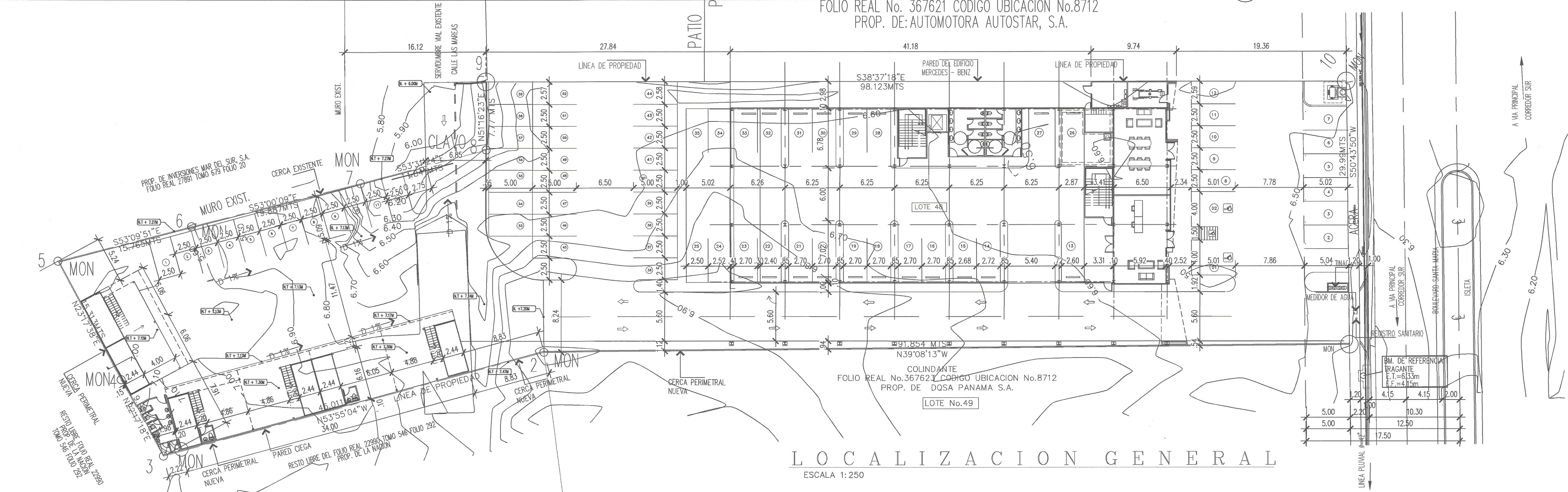


EMPALME DE LOSA
ESCALA 1:20

DESGLOSE DE AREAS	
DESCRIPCION	AREA(M2)
NIVEL 000	
AREA ABIERTA	3055.12MTS2
AREA SEMI ABIERTA (ESTACIONAMIENTOS)	771.59MTS2
AREA CERRADA	
ADMINISTRACION	62.94MTS2
SALA	62.96MTS2
CTO. DE BOMBA, CTO. ELECTRICO Y CTO. DE GENERADOR	36.00MTS2
ESCALERAS	38.93MTS2
ASCENSOR	6.82MTS2
BAÑOS	47.20MTS2
CONTENEDORES DEPOSITOS	88.98MTS2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION	343.83MTS2
NIVEL 100	
AREA TOTAL ABIERTA	100MTS2
AREA CERRADA	
ESCALERAS	38.93MTS2
ASCENSOR	6.82MTS2
BAÑOS	47.20MTS2
OFICINAS	907.05MTS2
AREA SEMI ABIERTA TOTAL	771.59MTS2
AREA TOTAL ABIERTA DE CONSTRUCCION	3,155.12MTS2
AREA CERRADA TOTAL DE CONSTRUCCION	1,343.83MTS2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION	5,270.54MTS2

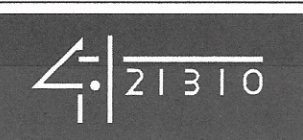
REPRESENTANTE LEGAL
DEL PROMOTOR

CEDULA: 8-413-192



LOCALIZACION GENERAL
ESCALA 1:250

GILBERTO TORIBIO CHACON
ARQUITECTO
L.I.C. No. 93-001-049
FIRMA
Ley 15 del 26 de Enero de 1959
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura



GILBERTO TORIBIO CHACON
ARQUITECTO

PROYECTO EDIFICIO DE OFICINAS Y DEPOSITOS
PROPIEDAD DE TRANS OCEAN NETWORK

UBICADO EN URBANIZACION P.H. SANTA MARIA BUSINESS DISTRICT, CORREGIMIENTO
DE JUAN DIAZ, DISTRITO DE PANAMA, REP. DE PANAMA.

DIRECCION DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES

REPRESENTANTE LEGAL

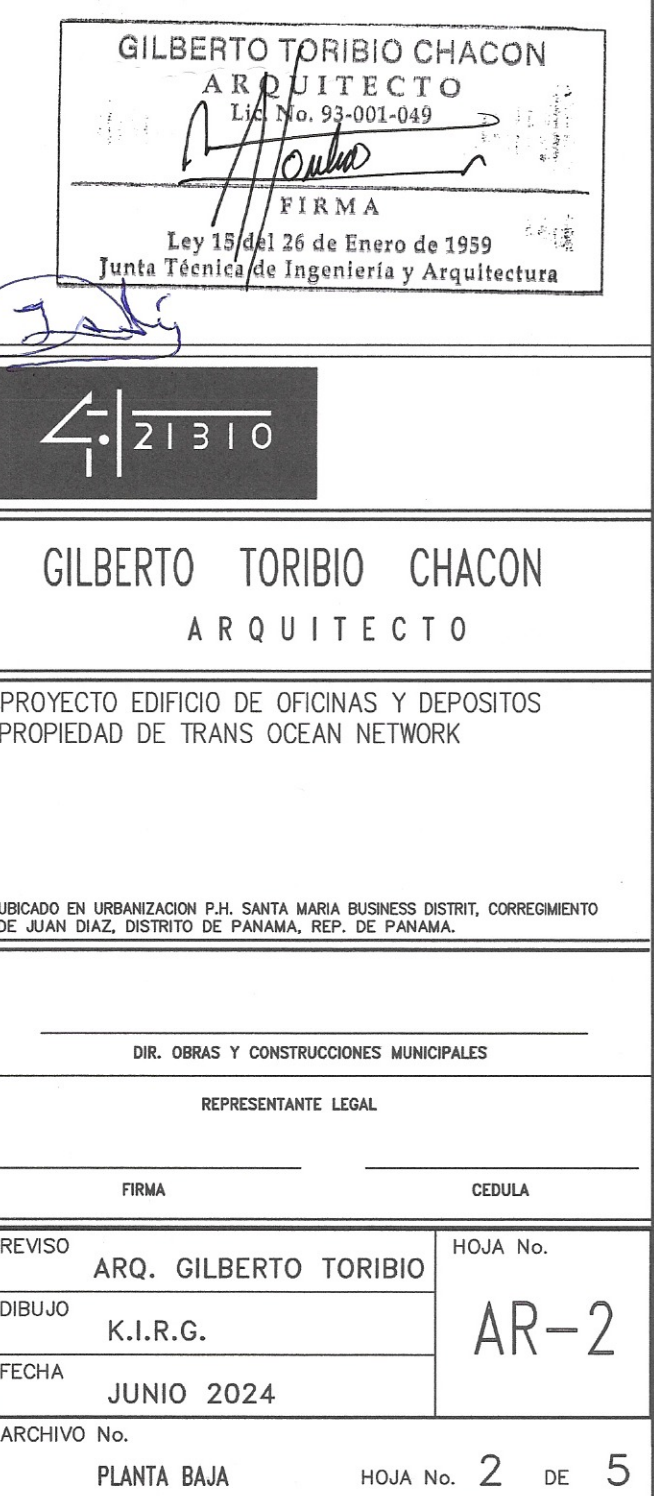
FIRMA CEDULA

REVISOR ARQ. GILBERTO TORIBIO HOJA No.

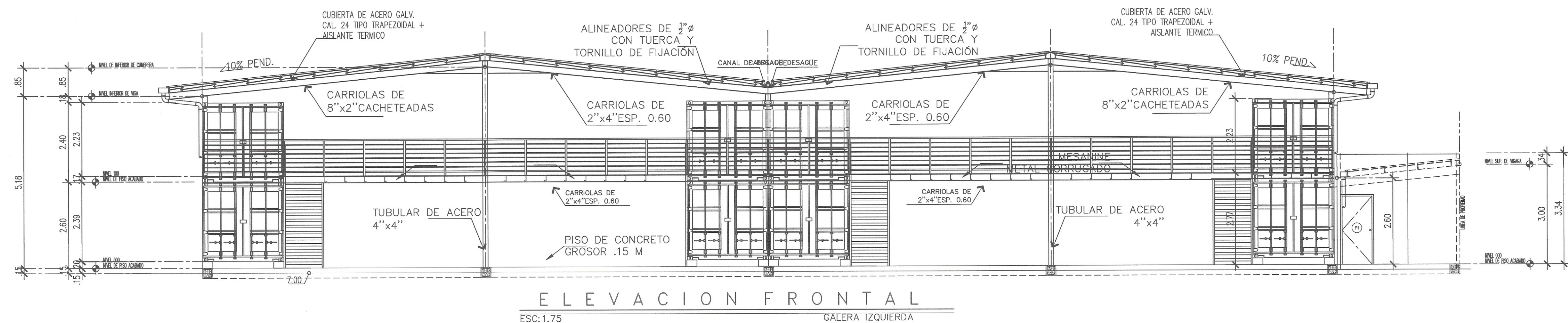
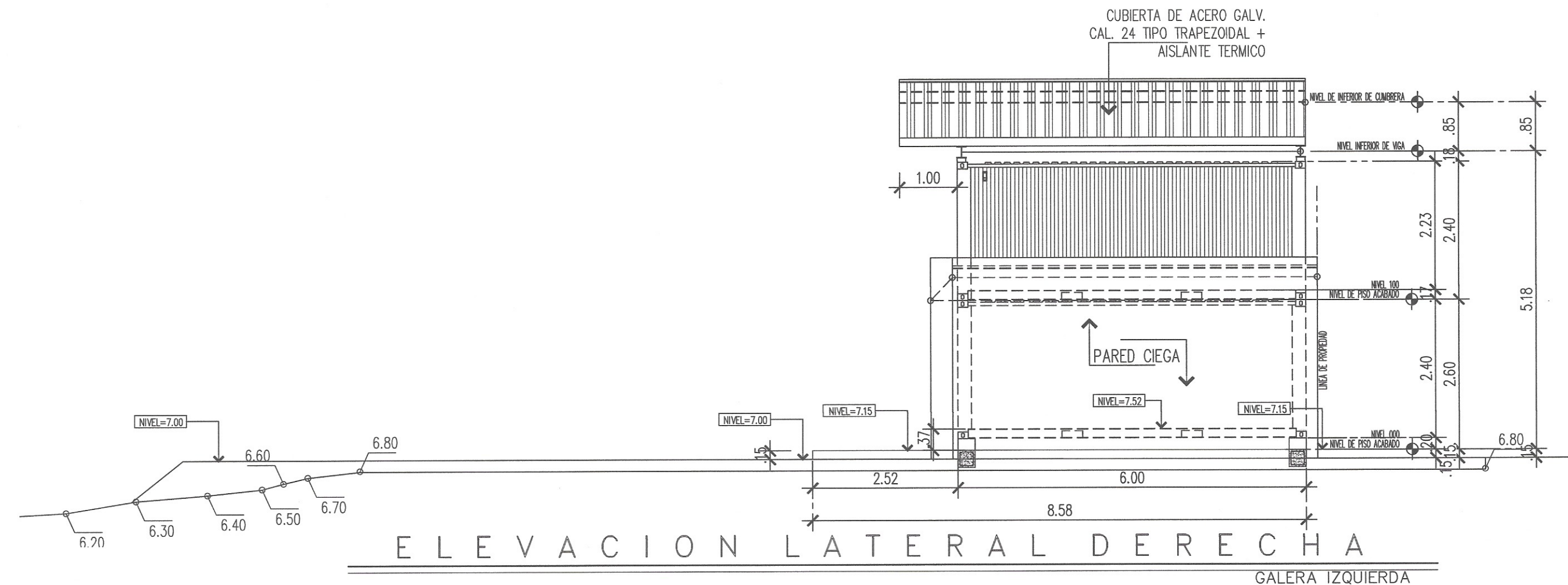
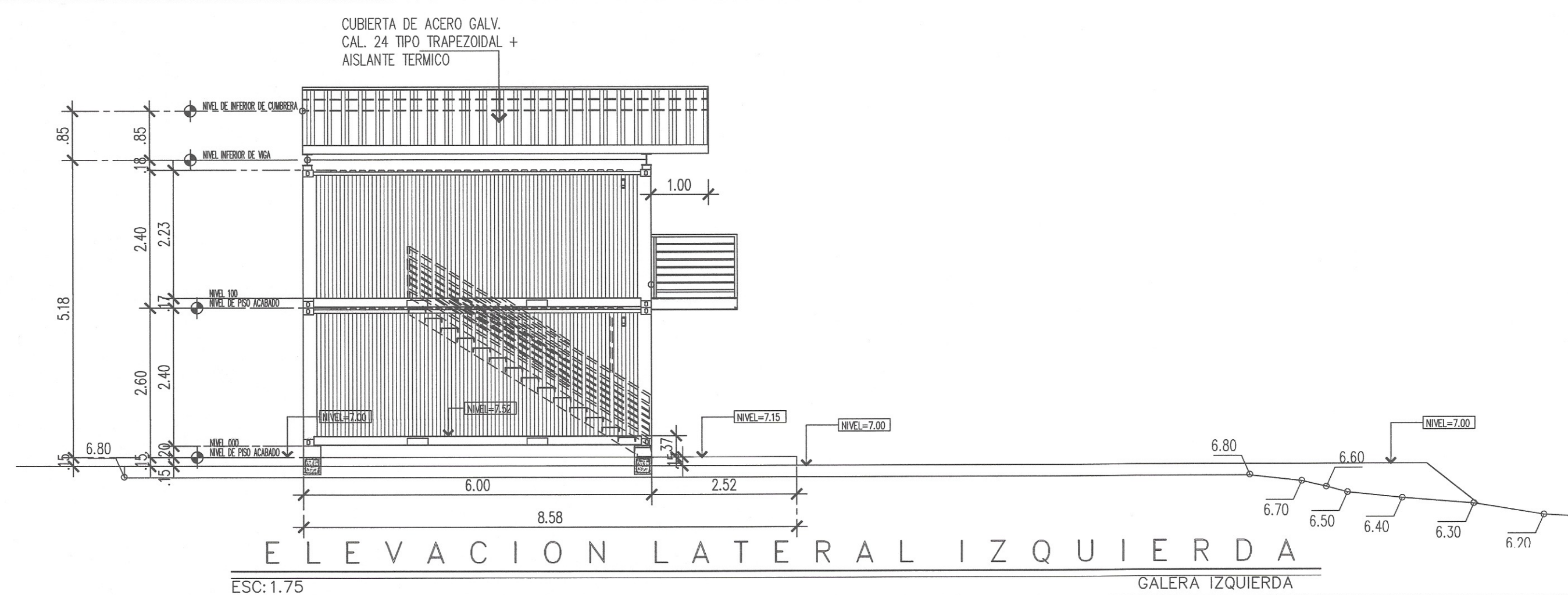
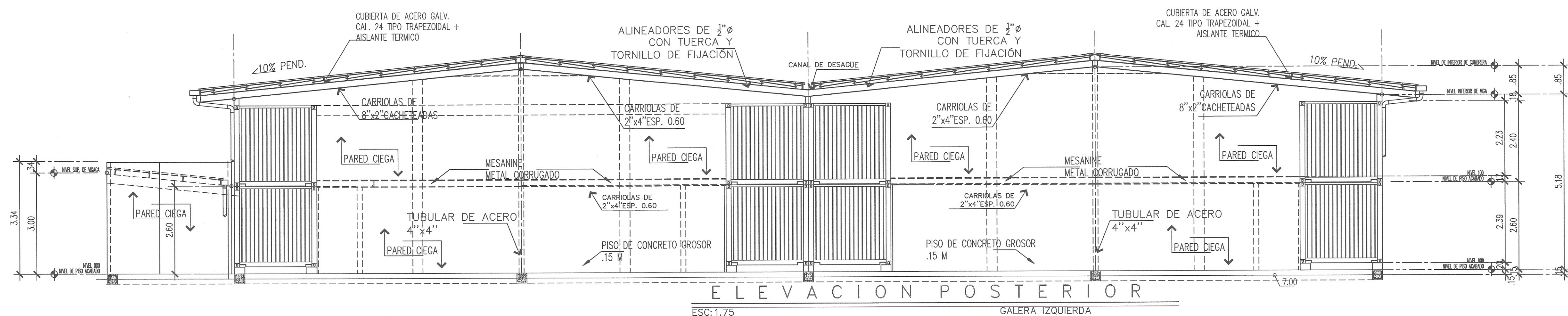
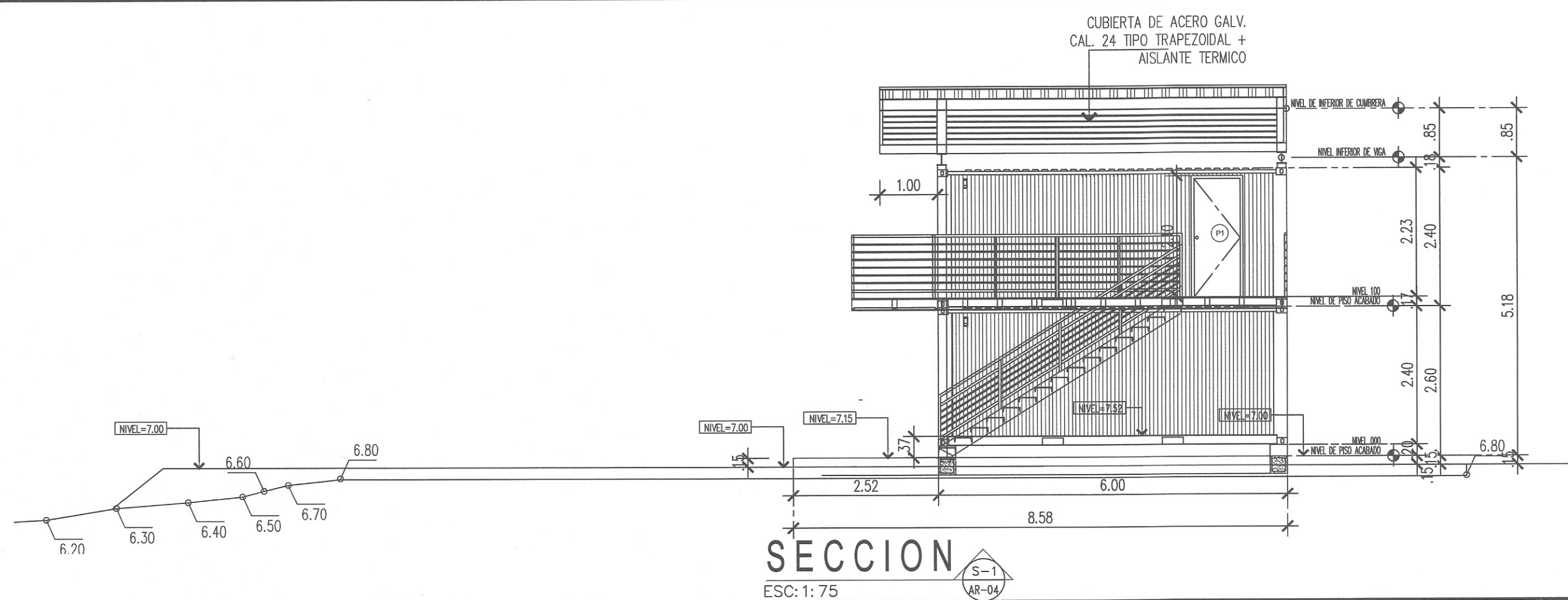
DIBUJO K.I.R.G. AR-1

FECHA JUNIO 2024

ARCHIVO No. LOCALIZACION HOJA No. 1 DE 5



28



GILBERTO TORIBIO CHACON
ARQUITECTO
L.C. No. 93-001-049
FIRMA
Ley 12 del 26 de Enero de 1959
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura

[Handwritten signature]

4 21310

GILBERTO TORIBIO CHACON
ARQUITECTO

PROYECTO EDIFICIO DE OFICINAS Y DEPOSITOS
PROPIEDAD DE TRANS OCEAN NETWORK

UBICADO EN URBANIZACION P.H. SANTA MARIA BUSINESS DISTRICT, CORREGIMIENTO DE JUAN DIAZ, DISTRITO DE PANAMA, REP. DE PANAMA.

DIR. OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES

REPRESENTANTE LEGAL

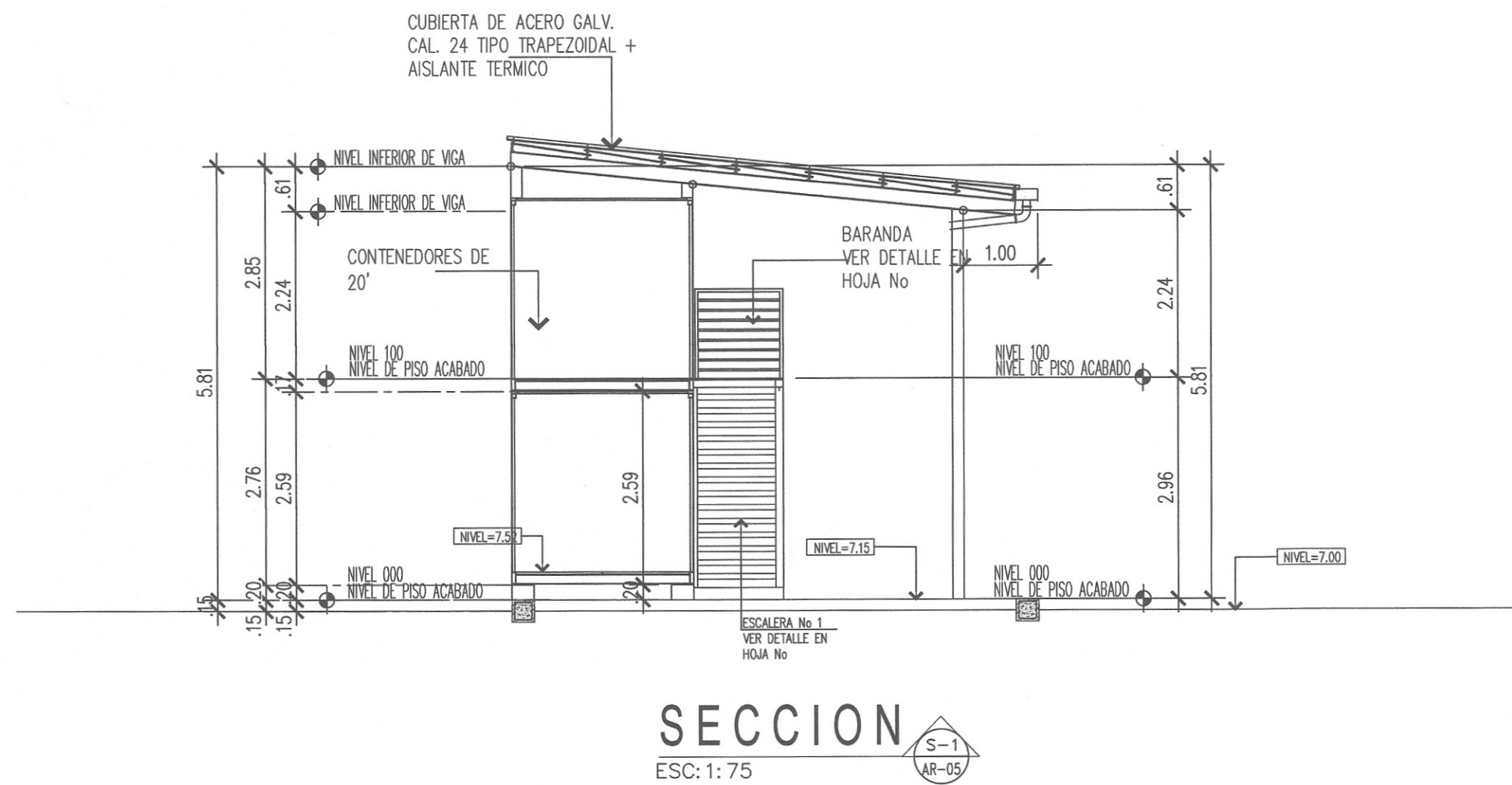
FIRMA CEBULA

REVISOR ARQ. GILBERTO TORIBIO HOJA No.

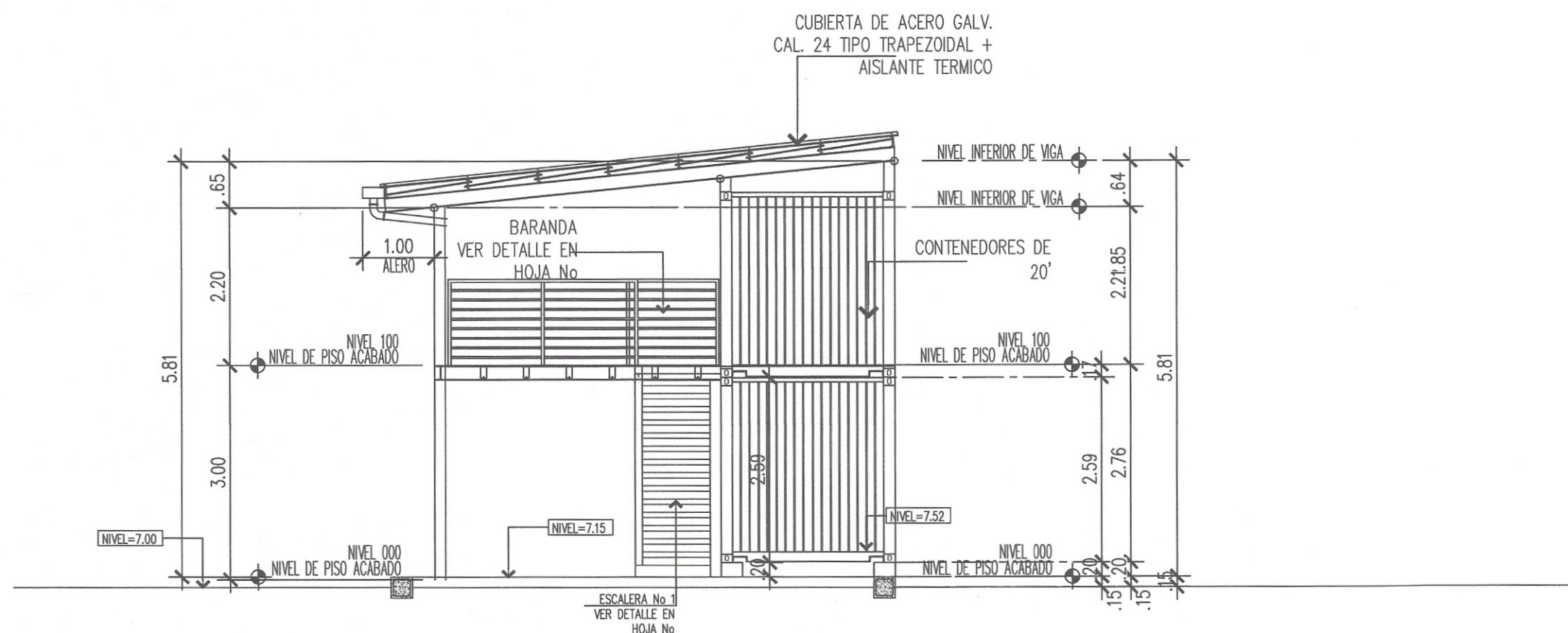
DIBUJO K.I.R.G. AR-4

FECHA JUNIO 2024

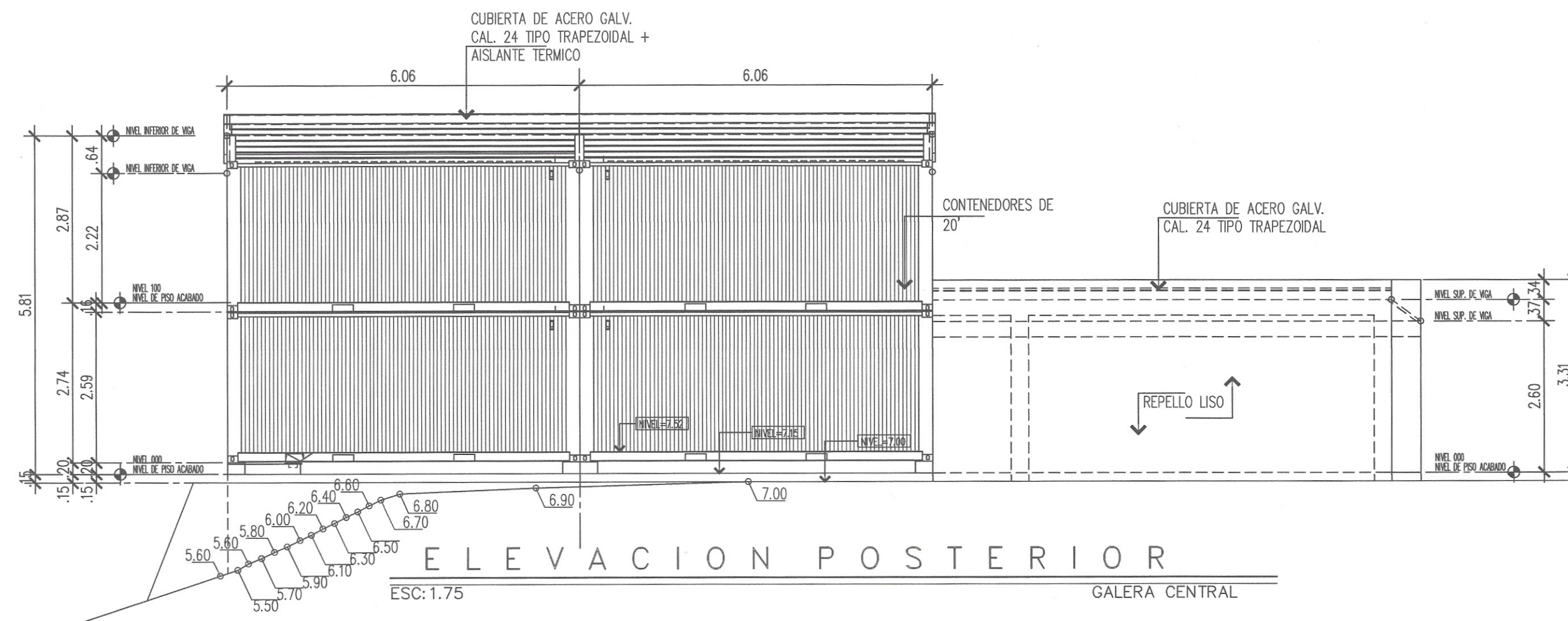
ARCHIVO No. ELEVACIONES HOJA No. 4 DE 5



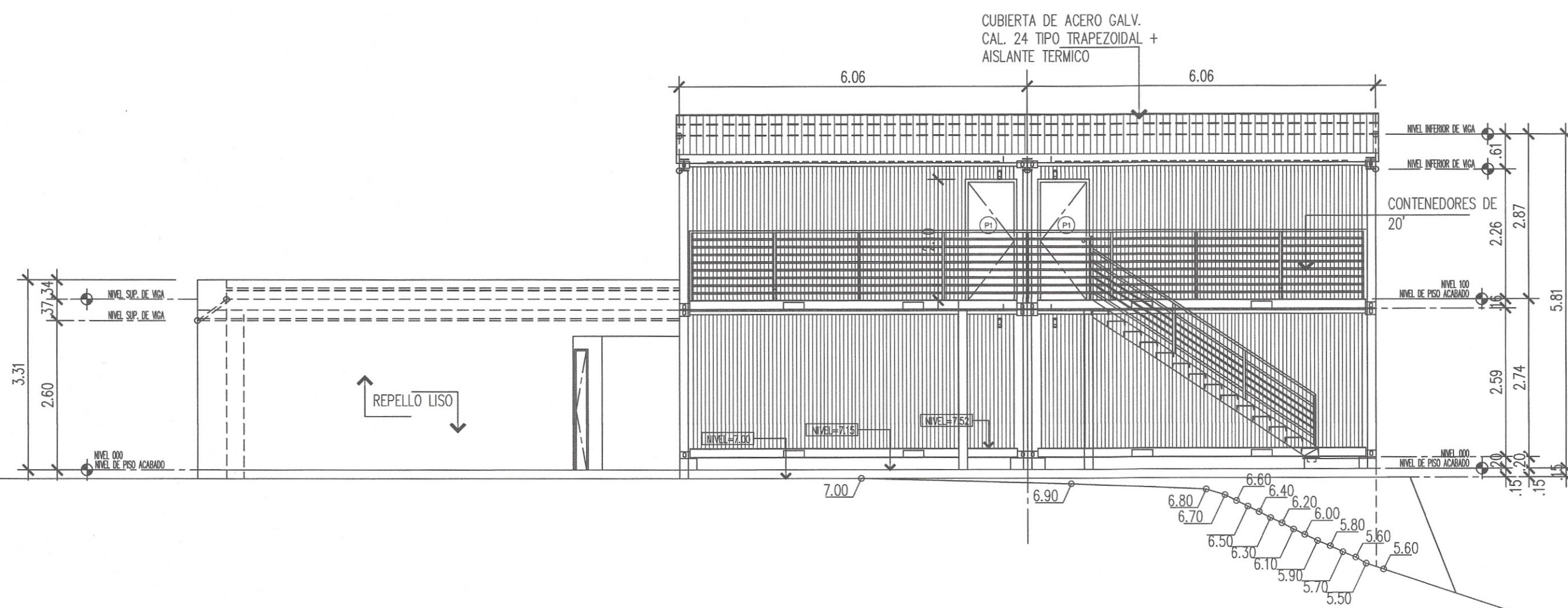
SECCION
ESC: 1:75



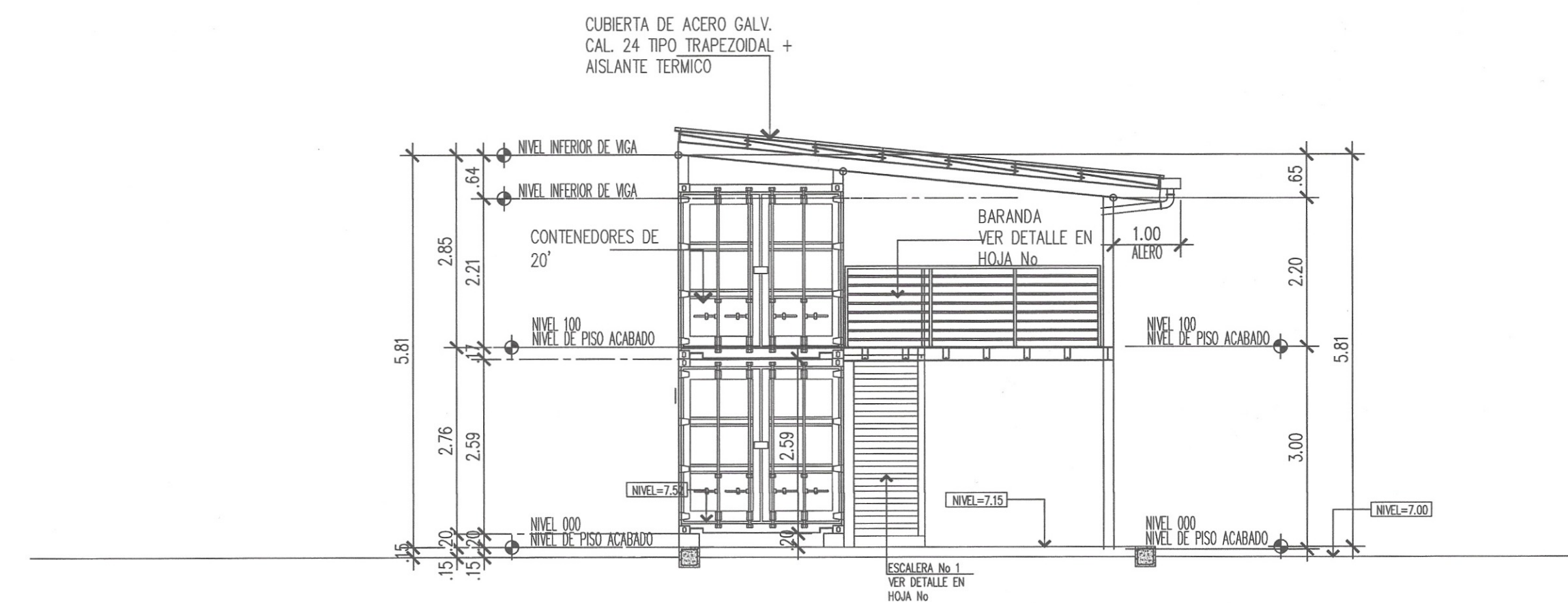
ELEVACION LATERAL DERECHA
ESC: 1:75 GALERA CENTRAL



ELEVACION POSTERIOR
ESC: 1:75 GALERA CENTRAL



ELEVACION FRONTAL
ESC: 1:75 GALERA CENTRAL



ELEVACION LATERAL IZQUIERDA
ESC: 1:75 GALERA CENTRAL

GILBERTO TORIBIO CHACON
ARQUITECTO
L. No. 93-001-049
FIRMA
Ley 18 del 26 de Enero de 1959
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura

[Signature]

421310

GILBERTO TORIBIO CHACON
ARQUITECTO

PROYECTO EDIFICIO DE OFICINAS Y DEPOSITOS
PROPIEDAD DE TRANS OCEAN NETWORK

UBICADO EN URBANIZACION P.A. SANTA MARIA BUSINESS DISTRICT, CORREIMIENTO
DE JUAN DIAZ, DISTRITO DE PANAMA, REP. DE PANAMA.

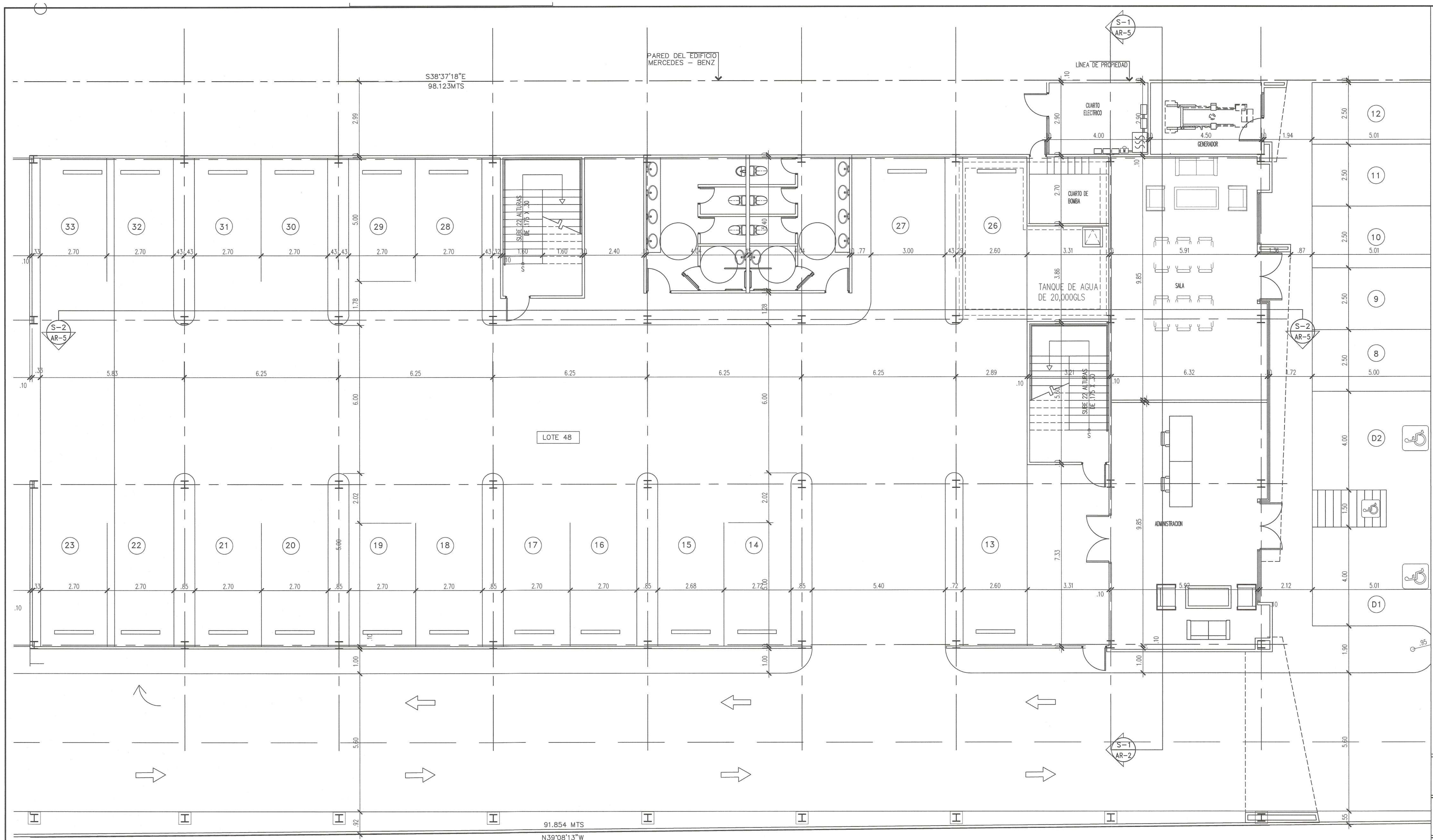
DIR. OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES

REPRESENTANTE LEGAL

FIRMA CEDULA

REVISO	ARQ. GILBERTO TORIBIO	HOJA No.
DIBUJO	K.I.R.G.	AR-5
FECHA	JUNIO 2024	
ARCHIVO No.		

ELEVACIONES HOJA No. 5 DE 5



PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 000
ESCALA 1:100

GILBERTO TORIBIO CHACON
ARQUITECTO
L.P. No. 93-001-619
Firma
Ley 15 del 26 de Enero de 1959
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura



GILBERTO TORIBIO CHACON
ARQUITECTO

PROYECTO EDIFICIO DE OFICINAS Y DEPOSITOS
PROPIEDAD DE TRANS OCEAN NETWORK

UBICADO EN URBANIZACION P.A. SANTA MARIA BUSINESS DISTRICT, CORREGIMIENTO
DE JUAN DIAZ, DISTRITO DE PANAMA, REP. DE PANAMA.

DIR. OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES

REPRESENTANTE LEGAL DEL PROMOTOR

FIRMA CEBULA

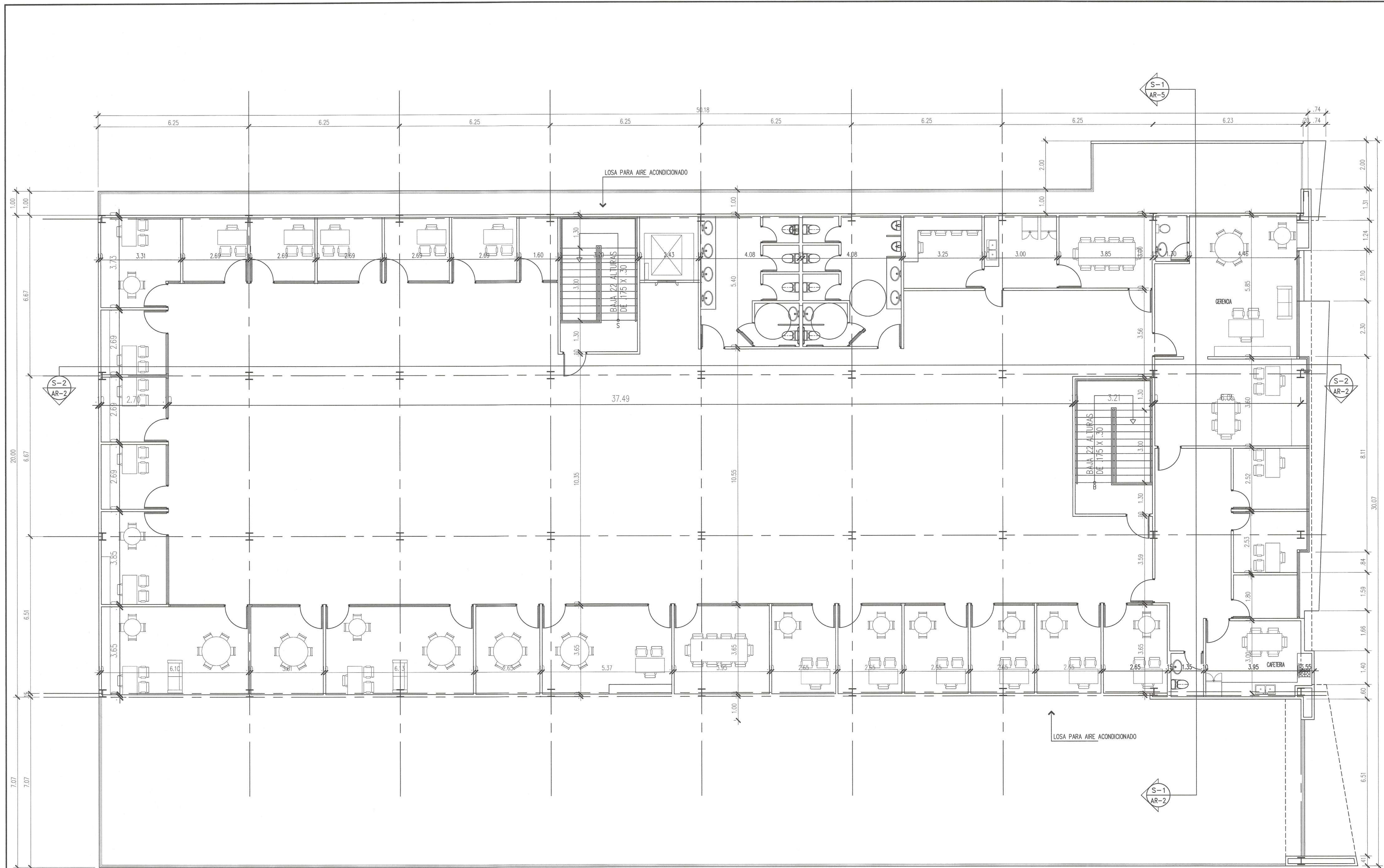
REVISOR ARQ. GILBERTO TORIBIO

DIBUJO K.I.R.G.

FECHA JUNIO 2024

ARCHIVO No.

PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 000-HOJA No. 2 DE 5



PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 100
ESCALA 1:75

GILBERTO TORIBIO CHACON
ARQUITECTO
C.R. 93-001-049
Ley 15 del 15 de Enero de 1993
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura



GILBERTO TORIBIO CHACON
ARQUITECTO

PROYECTO EDIFICIO DE OFICINAS Y DEPOSITOS
PROPIEDAD DE TRANS OCEAN NETWORK

UBICADO EN URBANIZACION P.H. SANTA MARIA BUSINESS DISTRICT, CORREGIMIENTO
DE SAN PABLO, DISTRITO DE PANAMA, REP. DE PANAMA.

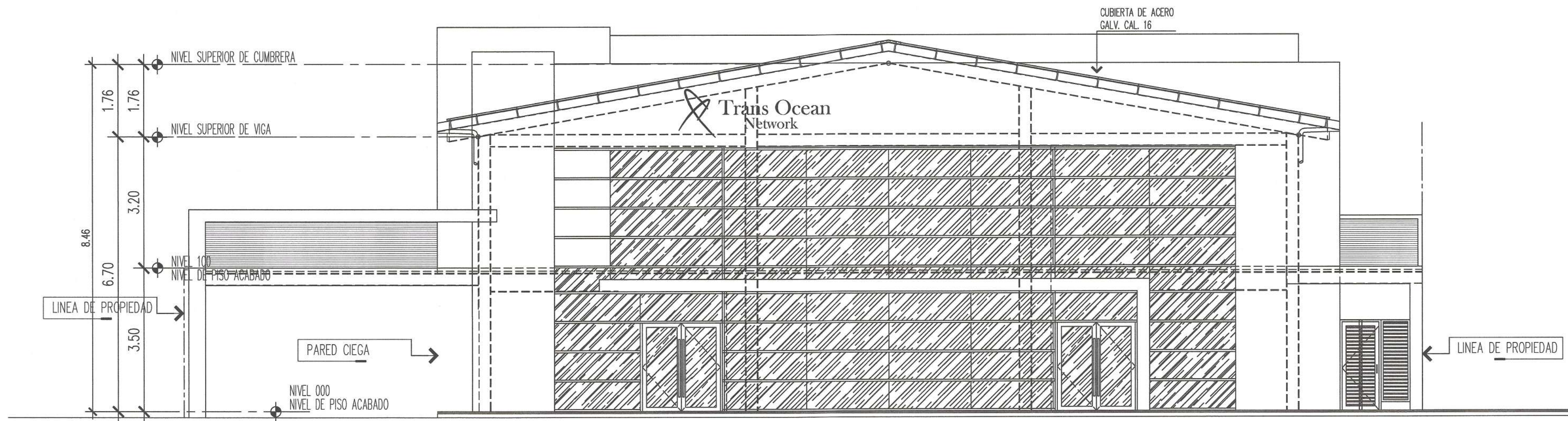
DIR. OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES

REPRESENTANTE LEGAL DEL PROMOTOR

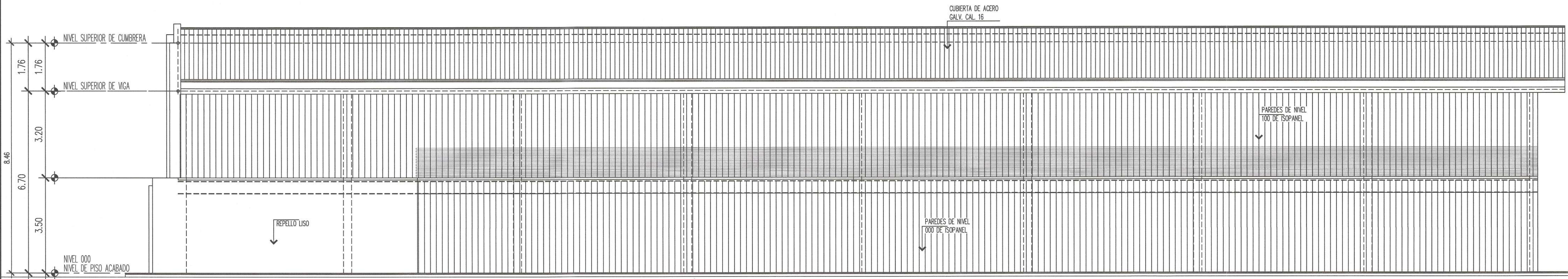
FIRMA CEBULA

REVISOR	ARQ. GILBERTO TORIBIO	HOJA No.	AR-3A
DIBUJO	K.I.R.G.		
FECHA	JUNIO 2024		
ARCHIVO No.			

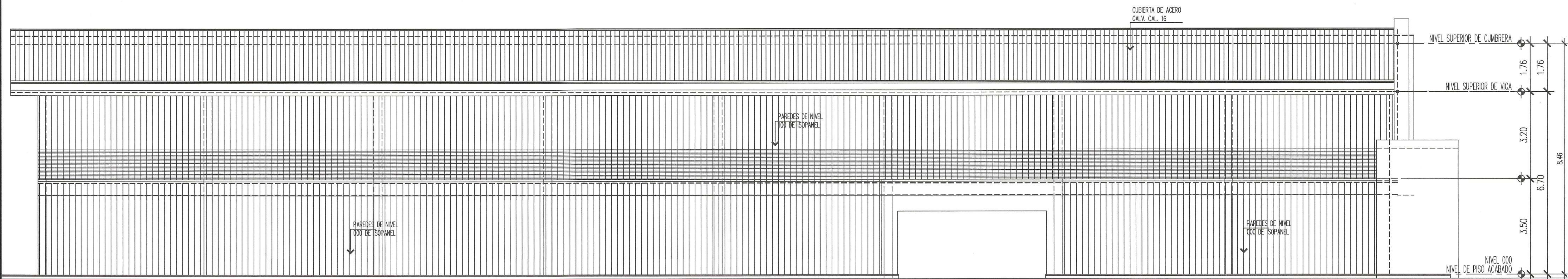
PLANTA ARQUITECTONICA HOJA No. 3 DE 5



ELEVACION FRONTAL
ESCALA 1:75



ELEVACION LATERAL DERECHA
ESCALA 1:75



ELEVACION LATERAL IZQUIERDA
ESCALA 1:75

GILBERTO TORIBIO CHACON
ARQUITECTO
L.P. No. 95-001-049
C.R.M.A.
Ley 1 del 26 de Enero de 1959
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura



GILBERTO TORIBIO CHACON
ARQUITECTO

PROYECTO EDIFICIO DE OFICINAS Y DEPOSITOS
PROPIEDAD DE TRANS OCEAN NETWORK

UBICADO EN URBANIZACION P.A. SANTA MARIA BUSINESS DISTINT, CORRECTORIO
DE JUAN DIAZ, DISTRITO DE PANAMA, REP. DE PANAMA.

DIR. OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES

REPRESENTANTE LEGAL DEL PROMOTOR

FIRMA _____ Cedula _____

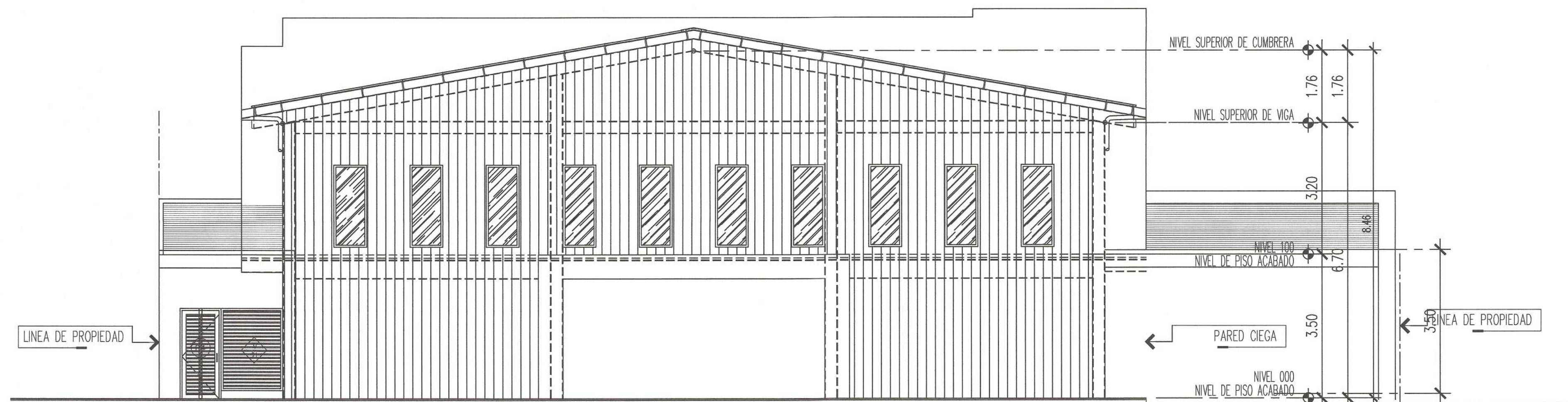
REVISOR ARQ. GILBERTO TORIBIO HOJA No.

DIBUJO K.I.R.G. AR-4A

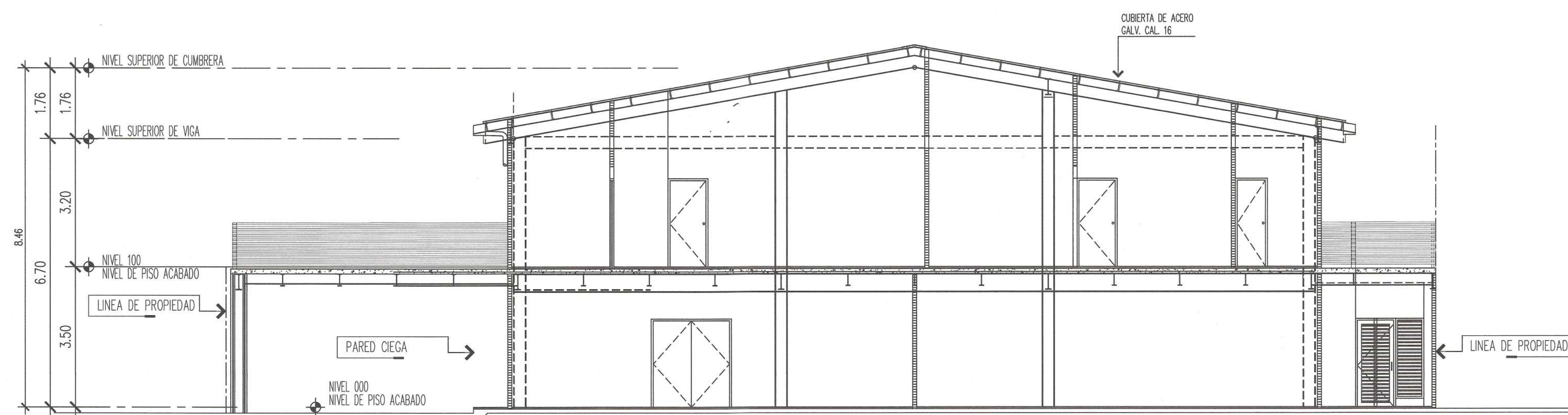
FECHA JUNIO 2024

ARCHIVO No.

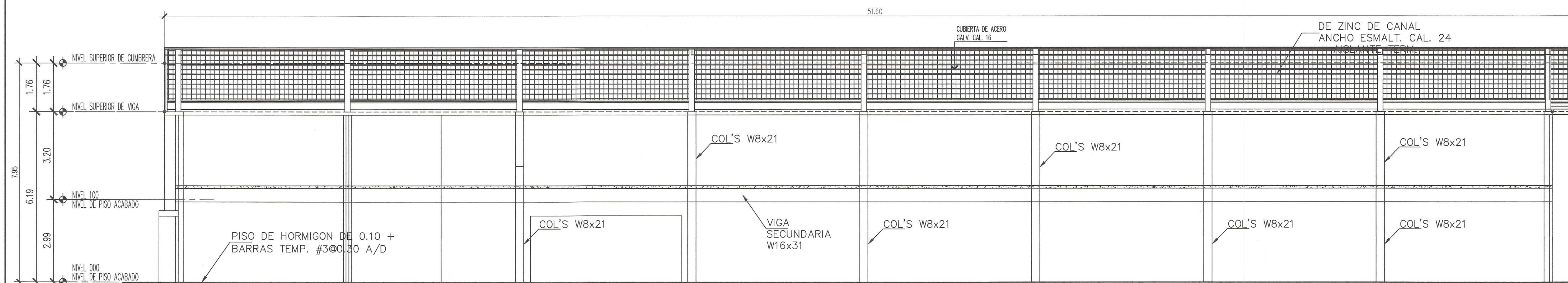
ELEVACION FRONTAL HOJA No. 4 DE 5



ELEVACION POSTERIOR
ESCALA 1:75



SECCION S-1
ESC: 1:75



SECCION S-2
ESC: 1:75

GILBERTO TORIBIO CHACON
ARQUITECTO
L. No. 53-001-049
Ley 15 de 26 de Enero de 1993
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura

21310

GILBERTO TORIBIO CHACON
ARQUITECTO

PROYECTO EDIFICIO DE OFICINAS Y DEPOSITOS
PROPIEDAD DE TRANS OCEAN NETWORK

UBICADO EN URBANIZACION P.A. SANTA MARIA BUSINESS DISTRICT, CORREGIMIENTO DE SAN DIEGO, DISTRITO DE PANAMA, REP. DE PANAMA.

DIR. OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES

REPRESENTANTE LEGAL DEL PROMOTOR

FIRMA CEBULA

REVISOR	ARQ. GILBERTO TORIBIO	HOJA No.	AR-5A
DIBUJO	K.I.R.G.		
FECHA	JUNIO 2024		
ARCHIVO No.			

ELEVACION Y SECCIONES HOJA No. 5 DE 5

Anexo #3

Certificación de Uso de Suelo y Código de Zona para la propiedad

CERTIFICACION DE USO DE SUELO No. 1032-2024

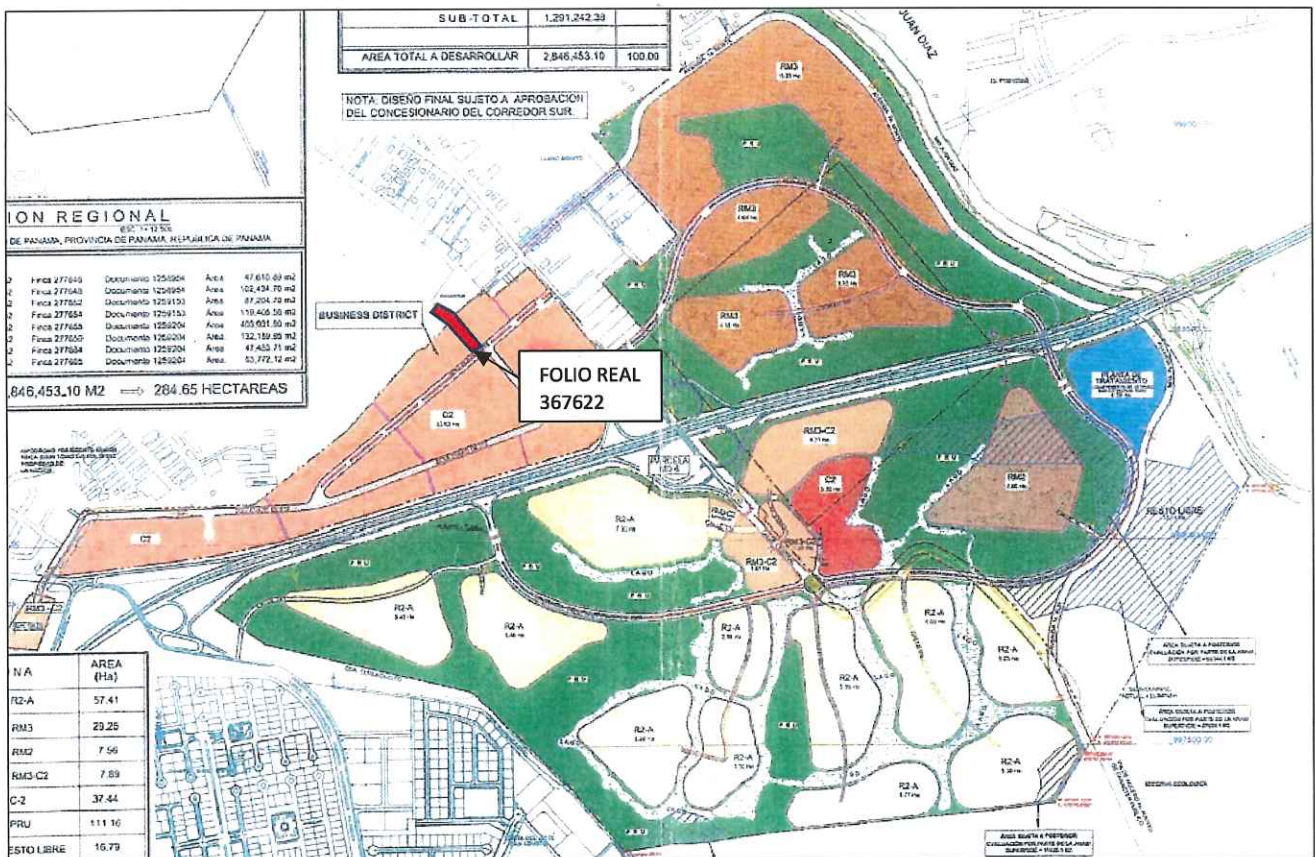
DATOS DE LA PROPIEDAD

Distrito: Panamá
Corregimiento: Juan Díaz
Ubicación: P.H. Santa María Business District, lote 48
Folio Real: 367622 Código de Ubicación:
Superficie del Lote:
INFORMACION DEL PROPIETARIO
Nombre del Interesada: José Arias Osorio
Mosaico:

Fecha: 26 de septiembre de 2024

Elaborado por Hernán Pérez
H. Pérez

LA DIRECCION DE PLANIFICACION URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CERTIFICA
QUE EL USO DE SUELO Y CODIGO DE ZONA QUE APLICA PARA ESTA SOLICITUD ES:
C2 COMERCIAL DE ALTA DENSIDAD O CENTRAL



BASE LEGAL

Resolución N.º 188 – 93 de 13 de septiembre de 1993

Resolución N.º 91-2022 de 8 de febrero de 2022

Arq. David Tapia
Director de Planificación Urbana
Y Ordenamiento Territorial

OK

Anexo de Regulación Predial

COMERCIAL DE ALTA DENSIDAD O CENTRAL (C2)

Fundamento Legal: Resolución No. 188-93 de 13 de septiembre de 1993

EOT APROBADO CON RES. N°02-2007 DEL 23 DE ENERO DE 2007

Usos permitidos

Instalaciones comerciales, oficinas y de servicios en general, relacionadas con las actividades mercantiles y profesionales del área urbana o de la ciudad. La actividad comercial incluirá el manejo, almacenamiento y distribución de mercancías. Se permitirá además, el uso residencial multifamiliar de alta densidad (RM y RM-1), así como los usos complementarios a la actividad de habitar, ya sea en forma combinada o independiente. (Ver anexo 1).

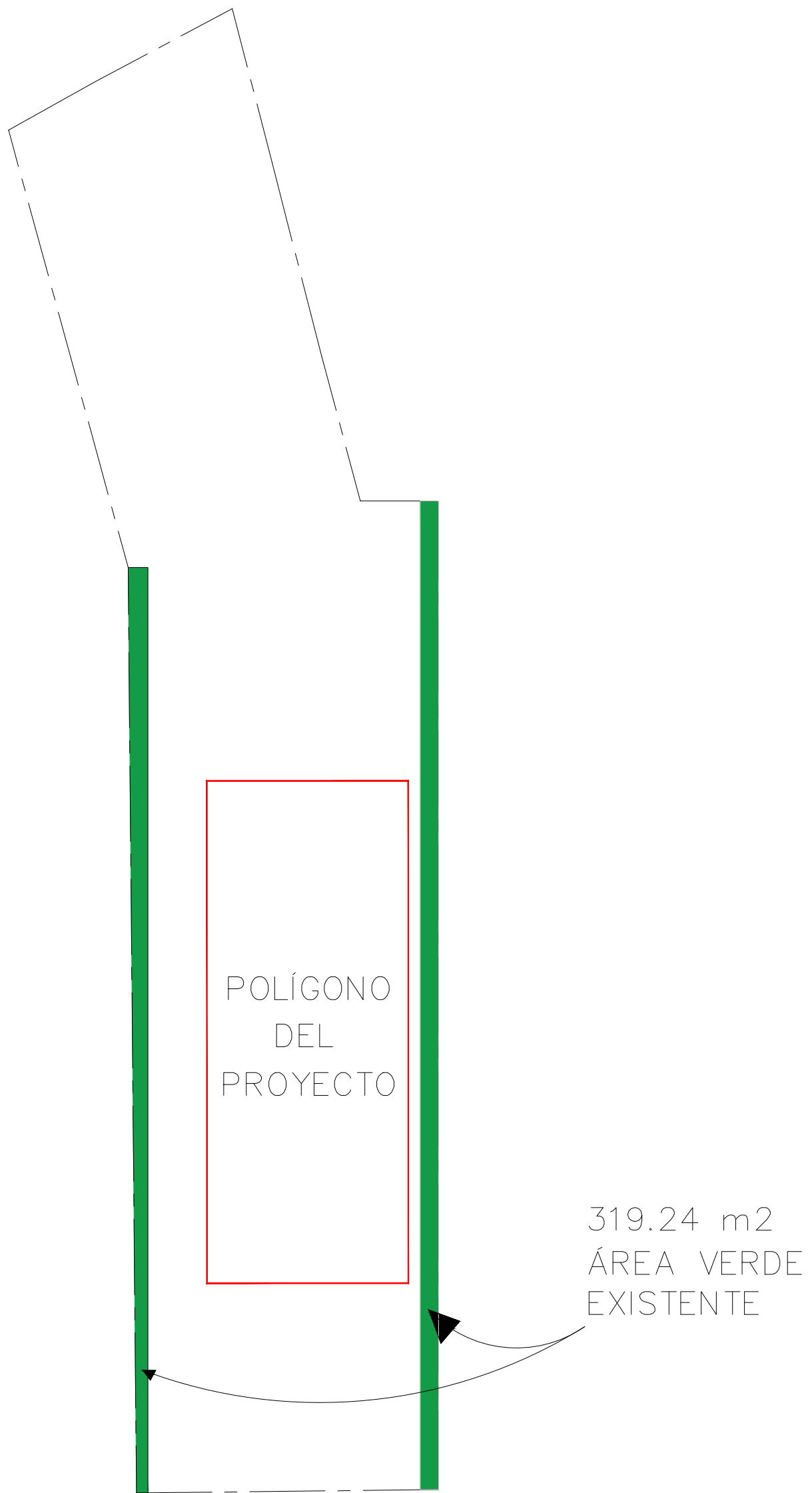
Normas de Desarrollo

Área mínimo de lote:	800 m ² con RM3
Frente mínimo de lote:	20.00 ml.
Fondo mínimo de lote:	40.00 ml con RM2 y RM3
Altura Máxima:	Según el área de construcción
Área libre mínima:	La que resulte al aplicar los retiros.
Área de ocupación máxima:	100% del área de construcción por retiro (en planta baja).
Retiro Lateral:	<ul style="list-style-type: none">-Cuando colinde con el residencial de alta densidad (RM2) se permitirá adosamiento en PB+4 Altos, con pared ciega acabada hacia el vecino-Cuando colinde con residencial de alta densidad (RM3) se permitirá adosamiento en PB+ Altos, con pared ciega acabada hacia el vecino-Cuando colinde con residencial de baja y mediana densidad se aplicarán los gráficos de la Resolución 188-93.
Estacionamientos:	<ul style="list-style-type: none">-Un espacio por cada 150.00 m², para edificio de depósito.-Un espacio por cada 60.00 m² de uso comercial u oficina.-Un espacio por cada 150.00 m² de depósito.
Línea de construcción:	La establecida o 5.00 ml mínimo, a partir de la línea de propiedad.

DRP-759-2024
Información Aclaratoria
Estudio de Impacto Ambiental Categoría I
Proyecto: **Edificio de Oficinas y Depósitos Trans Ocean Network**
Promotor: **TRANS OCEAN NETWORK CORP.**

Anexo 4

Plano Área Verde Lote 48 SMBD.



ÁREA VERDE DEL PROYECTO
ESC: 1:5000

LEYENDA

 ÁREA VERDE EXISTENTE EN EL POLÍGONO DE DESARROLLO DEL PROYECTO

 POLÍGONO DEL PROYECTO

 POLÍGONO DEL LOTE