



# MiAMBIENTE

## DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

Edificio 501, Ave. Ascanio Villalaz

Altos de Curundú, Ancón, Panamá

FORMATO EIA FEVA-011

Panamá, 7 de agosto de 2019

DRPM-0593-2019

Señor

**HECTOR ERDULFO CHANG DELGADO**

Representante Legal

**INMOBILIARIA BELMIRI, S. A.**

E. S. D.

Estimado señor Chang:

MINISTERIO DE AMBIENTE

DIRECCIÓN METROPOLITANA

Hoy 26 de 8 de 2019, siendo las  
8:40 de la mañana, Notifiqué  
personalmente a Hector Chang  
de la presente Resolución

Notificado 8-718-1510  
Cédula 8394-57  
Quien Notifica [Firma]  
Cédula 8394-57

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted, de acuerdo con lo establecido en el artículo 43 de acuerdo con el Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo 155 de 5 de agosto de 2011, modificados por el Decreto Ejecutivo 975 de 23 de agosto de 2012; para solicitarle información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado **P.H. LESS**, promovido por la sociedad **INMOBILIARIA BELMIRI, S. A.**, al respecto se realizan las siguientes observaciones:

1. En la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental en mención, se refiere como ubicación del proyecto la siguiente: "*calle 70 Bis y Calle Sin Nombre, Urbanización La Carrasquilla Corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá.*"; en la Declaración Jurada presentada que constituye el Estudio de Impacto Ambiental se indica que el proyecto será desarrollado sobre las fincas 14008, 14344 y 14346, ubicadas en el corregimiento de San Francisco; en el punto 2. RESUMEN EJECUTIVO (Pág. 3-4), se señala que: "...PH. LESS a desarrollarse en globo de terreno correspondiente a las Fincas Nos.14008, Tomo 386, Folio 400; 14344, Tomo 386, Folio 396 y 14346; Tomo 384, Folio 212, propiedad de la empresa INMOBILIARIA BELMIRI, S.A ubicadas en Calles 70 Bis y sin nombre, Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá,...""; en el punto 3. INTRODUCCION (Pág. 5), se hace mención que: "PH. LESS a desarrollarse en el globo de terreno correspondiente a las correspondiente a las Fincas Nos.14008, Tomo 386, Folio 400; 14344, Tomo 386, Folio 396 y 14346; Tomo 384, Folio 212, propiedad de la empresa INMOBILIARIA BELMIRI, S.A ubicadas en Calles 70 Bis y Calle sin nombre, ubicadas en La Carrasquilla, Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá." y en (Pág. 6) de ese mismo punto: "El proyecto se desarrolla en un área que ya ha sido intervenida por el hombre con desarrollo inmobiliario como lo es la Calle.70 Bis y Calle sin Nombre, en La Carrasquilla en el Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá."; en el punto 5.1 OBJETIVO DEL PROYECTO Y SU JUSTIFICACIÓN (Pág. 13), se indica que: "...Ubicación: Entre calle 70 Bis y Calle sin nombre, Urbanización La Carrasquilla, Corregimiento de San



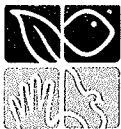
Francisco, ciudad de Panamá...” y “El proyecto se desarrolla en un área que ya ha sido intervenida por el hombre con desarrollo inmobiliario como lo es la Calle 70Bis, La Carrasquilla en el Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

El proyecto se desarrolla en globo de terreno correspondiente a la Fincas Nos: 14008, Tomo No.386, Folio 400; 14344, Tomo 386, Folio 396 y 14346, Tomo 384, Folio 212, propiedad de la Empresa INMOBILIARIA BELMIRI, S.A, correspondiente a un área que ya ha sido intervenida por el hombre como lo es la Callae 70 Bis, La Carrasquilla en el Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.”; así como en el punto 5.2 UBICACIÓN GEOGRÁFICA (Pág. 13-14) El proyecto se desarrolla en globo de terreno correspondiente a la Fincas Nos: 14008, Tomo No.386, Folio 400; 14344, Tomo 386, Folio 396 y 14346, Tomo 384, Folio 212, propiedad de la Empresa INMOBILIARIA BELMIRI, S.A, correspondiente a un área que ya ha sido intervenida por el hombre como lo es la Callae 70 Bis, La Carrasquilla en el Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá”; en el punto 5.4.1 PLANIFICACIÓN (Pág. 17-18), se señala que el proyecto se encuentra ubicado en el corregimiento de San Francisco; en el punto 8.1. USO ACTUAL DE LA TIERRA EN SITIOS COLINDANTES (Pág. 40), se señala que: “El lugar previsto para ubicar el proyecto se localiza en el corregimiento de San Francisco, sector conocido como Carrasquilla, distrito de Panamá.”; en el punto 15 Anexos (Pag. 85-100), se presentan las encuestas aplicadas para conocer la percepción local del proyecto, la que señalan que el proyecto se encuentra ubicado en el corregimiento de San Francisco; sin embargo se presentó la Certificación No. 1815250 de 8 de julio de 2019, a través de la cual el Registro Público de Panamá certifica que la finca 14344, se encuentra ubicada en el corregimiento ciudad de Panamá, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

- a. Aclarar el nombre correcto del corregimiento en el cual se encuentra ubicada la finca 14344, a fin de validar lo siguiente: Memorial de Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental en mención, Declaración Jurada que constituye en Estudio de Impacto Ambiental, ubicación del proyecto y encuestas que permiten conocer la percepción local del proyecto, pues de acuerdo a lo establecido en el artículo 29 del Decreto Ejecutivo No. 123 de 2009 *“El promotor debe incluir como complemento la percepción de la comunidad, directamente afectada...”* pues si resulta que el corregimiento indicado por el promotor no es el correcto, se consideraría que el Estudio de Impacto Ambiental no cumpliría con este contenido establecido.
2. En el punto 3.2 CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO (Pág. 11), se señala que presenta un análisis de los cinco (5) criterios de protección enunciados en el Artículo 23 del citado Reglamento para la categorización del estudio se concluye que el presente EIA entra en la Categoría I pues considerando que el criterio 1, punto b, es el que se aplicaría en este caso, se observa que el proyecto no generará o presentará riesgo para la salud de la población, flora y fauna y sobre el ambiente en general ya que en la fase de uso de los apartamentos se producirán residuos líquidos (aguas residuales domésticas).
  - a. Establecer si el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente puede generar impactos ambientales no significativos y que no conlleven a riesgos ambientales significativos; toda vez que este punto se señala que el Estudio de Impacto Ambiental aplica en el criterio 1, punto b.



3. En el punto 5.1 OBJETIVO DEL PROYECTO Y SU JUSTIFICACIÓN (Pág. 12-13), se describe que: “El Proyecto PH LESS es un proyecto de uso mixto comercial Urbano– residencial de alta densidad distribuido de la siguiente forma:  
El Proyecto Ph Less es de Tipo: Residencial – Comercial.  
A continuación datos generales del proyecto:  
Ubicación: Entre calle 70 Bis y Calle sin nombre, Urbanización La Carrasquilla, Corregimiento de San Francisco, ciudad de Panamá.  
Tipo de proyecto: Residencial – Comercial.  
Descripción general:
- Planta baja: Locales comerciales, estacionamientos, lobby residencial.
  - Niveles -100 y -200: Sótanos de estacionamiento.
  - Nivel 100: Estacionamientos, locales comerciales, áreas de estar, recreativa y administrativa del área del edificio.
  - Nivel 200: Apartamentos y área social 1.
  - Nivel 300 al 1800: área de apartamentos, 8 unidades por piso.
  - Nivel 1900: Área social 2...”
- Posteriormente en el punto CARACTERIZACIÓN DEL SUELO (Pág. 32), se señala que: “El tipo de suelo de este sitio es Franco Arcilloso.”
- a. Presentar Estudio de Suelo del área de desarrollo del proyecto, considerando que el proyecto a desarrollar presenta dos niveles subterráneos correspondientes a los niveles (-100 y -200).
  - b. Establecer la metodología que será empleada para la construcción de los dos (2) niveles subterráneos del proyecto.
  - c. Establecer medidas de prevención y mitigación que serán empleadas para evitar la contaminación del manto freático, durante las actividades de construcción de los niveles de sótanos.
4. En el punto 5.2 UBICACIÓN GEOGRÁFICA (Pág. 15), se presenta mapa de Localización del Proyecto con las coordenadas UTM, el cual se hace referencia al proyecto Ph Le Parc Residences; ubicado en Calle 68 Bis y Calle Arco Iris, Corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá; Empresa Promotora Bienes Le Parc, S. A. y en el punto 15. Anexos 3. Planos del Proyecto (Pág. 81) Plano Localización Regional General, Datos Generales del Proyecto, (Pág. 82) Plano de Secciones Arquitectónicas, (Pág. 83) Plano Ampliación de Planta Arquitectura N 300 @ N 1700; se hace referencia al proyecto PH Park Heights.
- a. Aclarar si el mapa y los planos presentados en estos puntos del Estudio de Impacto Ambiental corresponden al proyecto P.H. Less.
  - b. Presentar mapa de ubicación y planos del proyecto con el nombre correcto del proyecto.
5. En el punto 5.4.2 CONSTRUCCIÓN (Pág. 20), se señala que: se realizan actividades de nivelación del terreno y excavaciones para la colocación de las fundaciones tipo pilotes de la estructura; posteriormente en el punto 6.4. Topografía (Pág. 33), se indica que: “El terreno tiene una topografía plana en la parte alta como se observa en la foto No. 6.1 e inclinada con una pendiente con caída desde la parte alta hacia las Calles Sin



# MiAMBIENTE


Nombre y 70 Bis. Registrándose elevaciones de +/- 67.00 msnm en la parte más alta hasta +/- 63 msnm en la Calle Sin Salida +/- 64 msnm en la Calle 70 Bis frente al lote del proyecto.”.

- a. Indicar volumen de material que será nivelado para el desarrollo del proyecto, en caso de existir excedentes señalar lo siguiente:
    - a.1. Establecer manejo que se le dará al material excedente generado durante las actividades de nivelación dentro del polígono de desarrollo del proyecto.
    - a. 2. En caso de requerir trasladar dicho excedente hacia un lugar distinto del polígono de desarrollo del proyecto:
      - b.2.1. Establecer sitio de disposición final.
      - b.2.2. Establecer manejo durante las actividades de transporte hacia sitio de disposición final.
  - b. Indicar valor de la cota topográfica a obtener con las actividades de nivelación de terreno.
6. En el punto 5.8 CONCORDANCIA CON EL PLAN DE USO DE SUELO (Pág. 32), se indica que: “La zonificación del sitio es RM2 - MAB.”, y en el punto 6.3.1 DESCRIPCIÓN DEL USO DEL SUELO (Pág. 32), se señala que: “La Norma de Desarrollo es: RM2 – MAB”.
- a. Aclarar el uso de suelo vigente para las fincas 14008, 14344 y 14346.
  - b. Aclarar la altura máxima propuesta para el proyecto a desarrollar considerando que el uso pormenorizado Mixto de Altura Baja (MAB), permite una altura máxima de seis (6) pisos (PB + 5 niveles) y la edificación que se propone construir está conformada por un total de dos niveles subterráneos (-200 y -100), + PB + 19 niveles (100, 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, 1000, 1100, 1200, 1300, 1400, 1500, 1600, 1700, 1800, 1900).

Por lo descrito anteriormente, queremos informarle que tendrá un plazo no mayor de quince (15) días hábiles para presentar la documentación e información correspondiente, de no presentarse la documentación e información solicitada dentro del plazo otorgado para tal efecto, se tomará la decisión correspondiente.

Agradeciendo su atención, sin más me despido.

Atentamente,

  
**MARCOS A. SALABARRÍA V.**  
Director Regional, encargado

MM/Yg

CONSEJO TECNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
**MARCOS A. SALABARRIA V.**  
MGTER. EN C. AMBIENTALES C/ENF. MAN. REC. NAT.  
IDONEIDAD N° 4-661-02-M08



Panamá, 21 de Agosto de 2019.

**Ing. Marcos Salavarría.**

Director Regional de Panamá Metropolitana.

Ministerio de Ambiente.

E.S.D

**Señor Director.**



Sirva esta nota en primer lugar para saludarlo, deseándole éxitos en sus funciones y a la vez para **notificarme por escrito** de la Nota No.DRPM-0593-2019, de fecha 7 de agosto de 2019, en relación con el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, del proyecto denominado: Proyecto PH Less, a desarrollarse en globo de terreno correspondiente a las Fincas Nos.14008, Tomo 386, Folio 400; 14344, Tomo 386, Folio 396 y 14346; Tomo 384, Folio 212, propiedad de la empresa INMOBILIARIA BELMIRI, S.A ubicadas en Calles 70 Bis y Sin Nombre, La Carrasquilla, Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá., cuya promotora es la Sociedad **Inmobiliaria Belmiri, S.A.**

Igualmente autorizo al Señor Teófilo Jurado Guerra, con C.I.P 4-72-817, para retirar la precitada Nota y prontamente darle la respuesta respectiva.

Se suscribe,

Muy atentamente,

Muy Atentamente,

Héctor Ergulfo Chang Delgado.

Cédula: 8-748-1510.

Representante legal de la empresa Inmobiliaria Belmiri, S.A.



Yo, Lcda. MELISSA DEL C. SOSSA LUCIANI  
Notaria Pública Undécima del Circuito de Panamá,  
con cédula de identidad personal No. 8-499-305

CERTIFICO:

Que hemos cotejado la(s) firma(s) anteriores con lo que aparece en copia de cédula y/o pasaporte y a nuestro parecer son iguales por lo que la consideramos auténticas.

PANAMA,

22 AGO 2019

TESTIGO

TESTIGO

Lcda. MELISSA DEL C. SOSSA LUCIANI  
NOTARIA PÚBLICA UNDÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**TRIBUNAL ELECTORAL**

**Teofilo**  
**Jurado Guerra**

NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 28-ABR-1944  
LUGAR DE NACIMIENTO: CHIRIQUI, DAVID  
SEXO: M TIPO DE SANGRE:  
EXPEDIDA: 20-JUN-2011 EXPIRA: 20-JUN-2021



**4-72-817**



A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Teofilo Guerra", written over a horizontal line.