

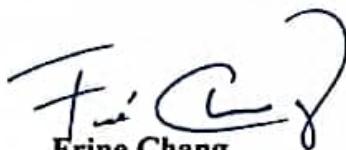
Panamá, 16 de septiembre de 2024

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-638-2024 de 20 de agosto de 2024, presentamos la aclaratoria solicitada para el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto denominado **GALERA 2630.**

Atentamente,

  
**Frine Chang**  
Representante Legal  
INMOBILIARIA GARDENS RESIDENCES, S.A.

- a) En la Página 8, 23 y 24 contenido 4.0 DESCRIPCION DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD, se indica que: el área de construcción será de 814 m<sup>2</sup> con un área de lote 900 m<sup>2</sup>, se presenta mapa y coordenadas UTM delimitando dicho polígono. Esta información fue remitida a la dirección de Información Ambiental de este Ministerio y fue respondida mediante Informe GEOMATICA-CAT-0488-2024, el día 6 de agosto de 2024, en donde nos comunican que con los datos proporcionados se generó un polígono de **774.83 m<sup>2</sup>**, **lo que no es equivalente con la información del contenido 4.0 antes descrita.**

En ese sentido debe detallar la huella real del proyecto y delimitar el/los polígonos con nuevas coordenadas y mapa a escala con su polígono, según los requisitos exigidos por el Ministerio de Ambiente.

R/. Se presenta la delimitación del polígono en el cual se desarrollará el proyecto. Anexo 1, Área de construcción en el polígono del proyecto.

Coordenadas		
Puntos	Este	Norte
P1	664625.060	997124.979
P2	664657.285	997146.810
P3	664668.931	997130.878
P4	664636.336	997108.567

- b) No consta dentro del documento Planos del proyecto, por lo que deberá aportar planos legibles con trámite de Anteproyecto ante las autoridades correspondientes.

**R/.** Presentamos planos de manera legible aprobados mediante Resolución de Anteproyecto de la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá. Anexo 2, Planos del proyecto.

- c) En la Página 29, se indica que existen facilidades de agua potable en el área, debe aportar la certificación del IDAAN o evidencia que respalte capacidad de conexión o provisión del agua potable y sistema de alcantarillado.

**R/.** La finca cuenta con contrato de servicio de acueducto con el IDAAN. Anexo 3, Certificación de Acueducto y Alcantarillado – IDAAN.

- d) En la Página 8, 10, 49, se hace mención que el uso de suelo es de RM1 C2, Residencial de Alta Densidad Comercial y residencial de Alta densidad comercia; de Intensidad Alta o Central mas no presenta evidencia al respecto. En este sentido deberá presentar certificación del uso de suelo emitida por la autoridad correspondiente.

**R/.** La certificación de uso de suelo se certifica en la aprobación mediante Resolución de Anteproyecto de la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá. Anexo 4, Resolución de Anteproyecto.

- e) El certificado de registro público no ubica la finca en un corregimiento, por lo que deberá informar si se ha realizado actualización o trámite a fin de actualizar dicha información, de ser positiva la respuesta, presentar las evidencias.

**R/.** Adjuntamos la Nota de solicitud de Certificación de Ubicación presentada ante la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) con sello de recibida. Anexo 5, Nota solicitud en la ANATI.

Nota DRPM-638-2024 de 20 de agosto de 2024

Aclaratoria

Estudio de Impacto Ambiental Categoría I

Proyecto: **GALERA 2630**

Promotor: **INMOBILIARIA GARDENS RESIDENCES, S.A.**

## **Anexos**

Nota DRPM-638-2024 de 20 de agosto de 2024

Aclaratoria

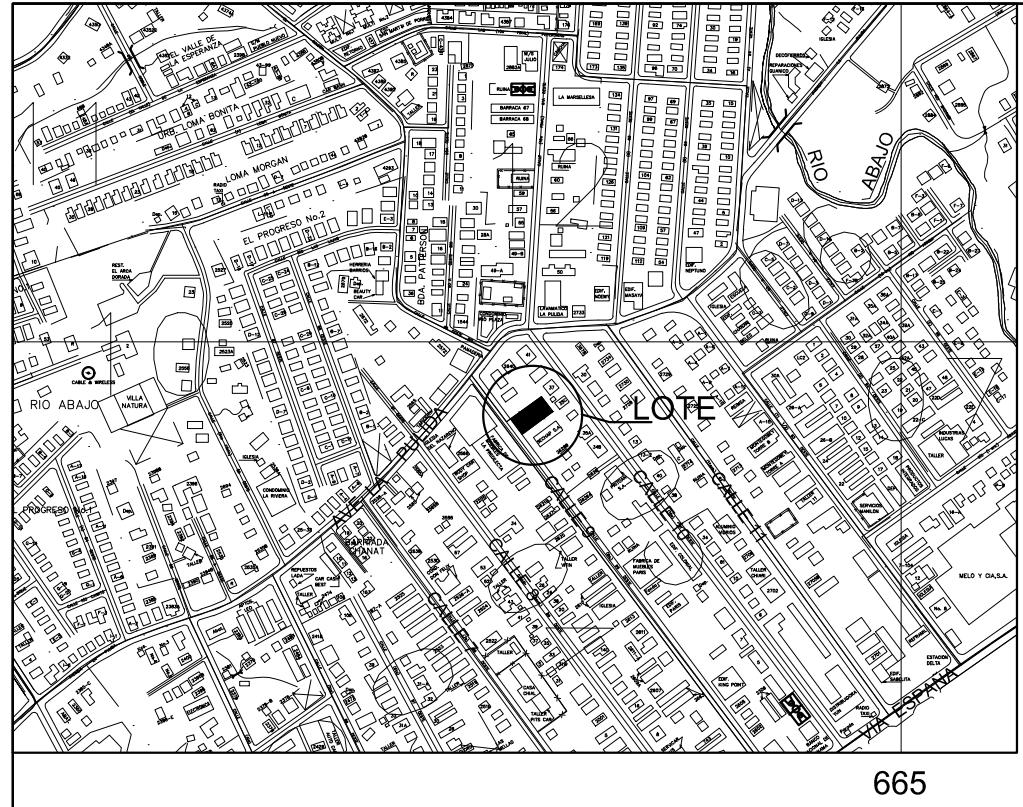
Estudio de Impacto Ambiental Categoría I

Proyecto: **GALERA 2630**

Promotor: **INMOBILIARIA GARDENS RESIDENCES, S.A.**

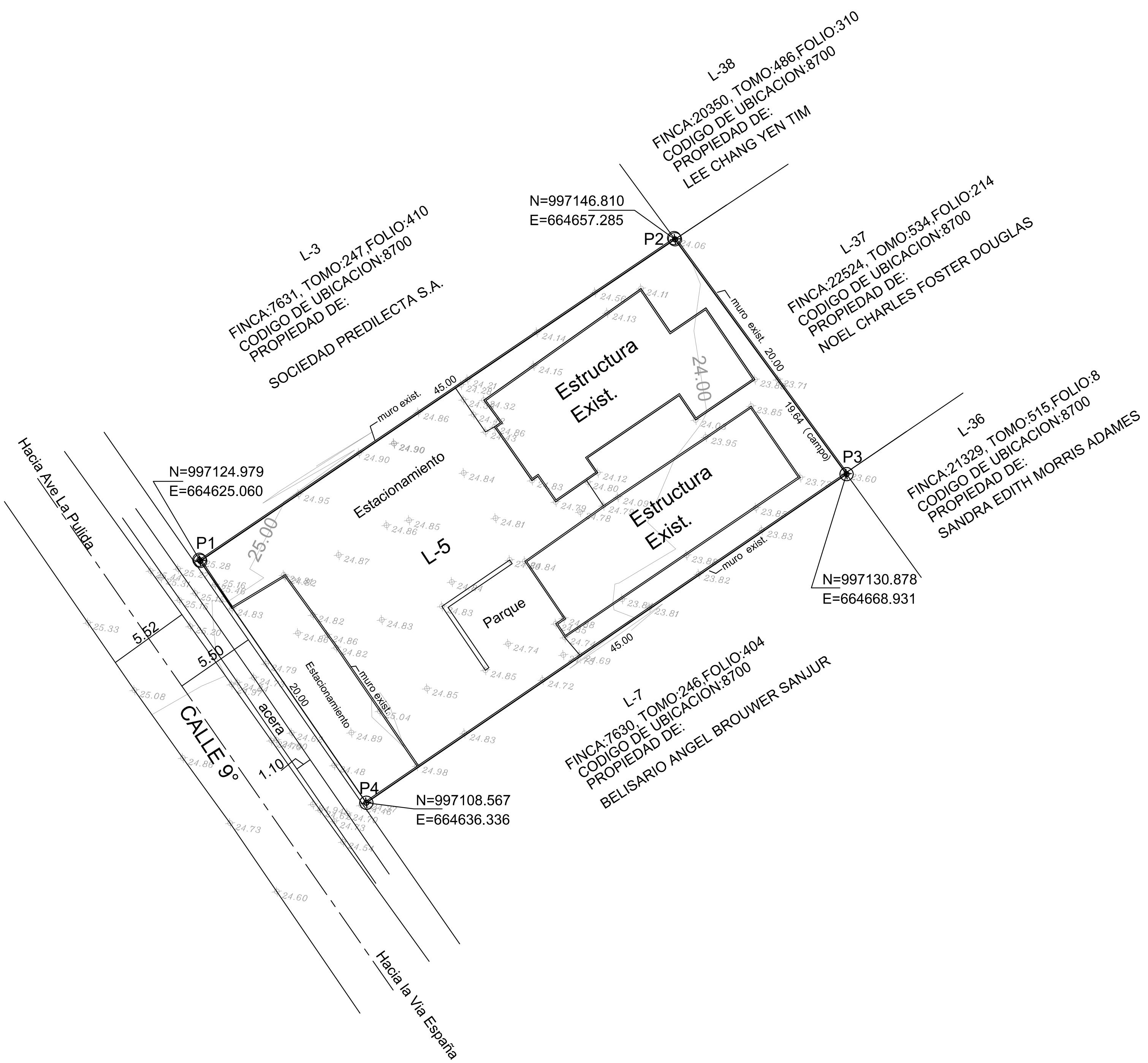
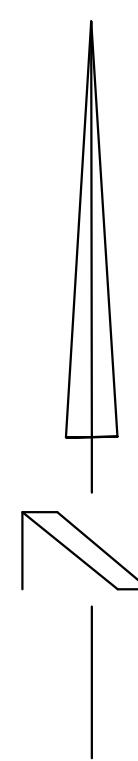
## **Anexo 1**

### **Área de construcción en el polígono del proyecto**



MAPA: 4343-III ESC: 1:8,000

LOCALIZACION REGIONAL



DATOS DE CAMPO		
ESTACIÓN	DISTANCIA	RUMBO
P1 - P2	45.00	N 55° 36' 31" E
P2 - P3	20.00	S 34° 23' 28" E
P3 - P4	45.00	S 55° 36' 31" W
P4 - P1	20.00	N 34° 23' 28" W

A=0 HAS+0900.00 M2

#### NOTAS:

- 1-LAS COORDENADAS ESTAN BASADAS EN EL SISTEMA WGS 84
- 2-SE ESTABLECERON VARILLA DE 1/2"D. EN TODOS SUS VERTICES
- 3-PLANO DE REFERENCIA:87-11-004, APROBADO DE LA COMISION CATASTRAL
- 4-EQUIPO UTILIZADO, ESTACION TOTAL MARCA GOWIN TKS 202 Y GPS GARMIN Extrex

ESC: 1:200

0 10 20 30 40

REPUBLICA DE PANAMA	DISTRITO: PANAMA
PROVINCIA: PANAMA	CORREG.: RIO ABAJO
LUGAR: CALLE 9° LOTE-5	
PLANO TOPOGRAFICO DE LA FINCA:7633, TOMO:247, FOLIO:410, DE UBICACION:8700, PROPIEDAD DE	
INMOBILIARIA GARDENS RESIDENCES S.A.	
AREA: 900.00 M2	
ESC: 1:200	
FECHA: SEPTIEMBRE-20	
Tecnico Topografo. Lic. ALEXIS ALTAMIRANO Licencia: 87-304-004 Cedula: 8-226-1786	

Nota DRPM-638-2024 de 20 de agosto de 2024

Aclaratoria

Estudio de Impacto Ambiental Categoría I

Proyecto: **GALERA 2630**

Promotor: **INMOBILIARIA GARDENS RESIDENCES, S.A.**

## **Anexo 2**

### **Planos del proyecto.**





VISION  
ARQUITECTÓNICA

PROYECTO  
GALERIA "2630"  
PROPIEDAD  
INMOBILIARIA GARDENS RESIDENCES S.A.  
UBICADO:  
CALLE 90 OESTE, CORREG. DE RIO ABajo,  
DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMA  
REPUBLICA DE PANAMA

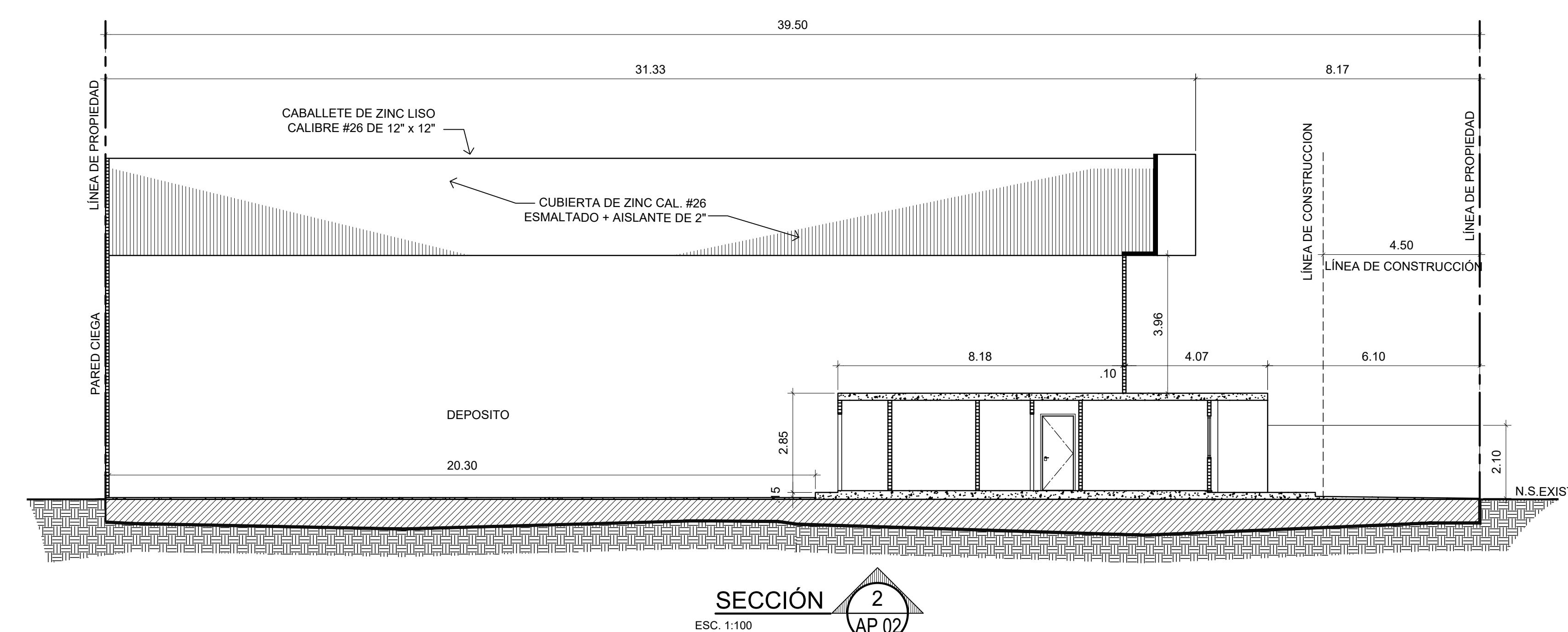
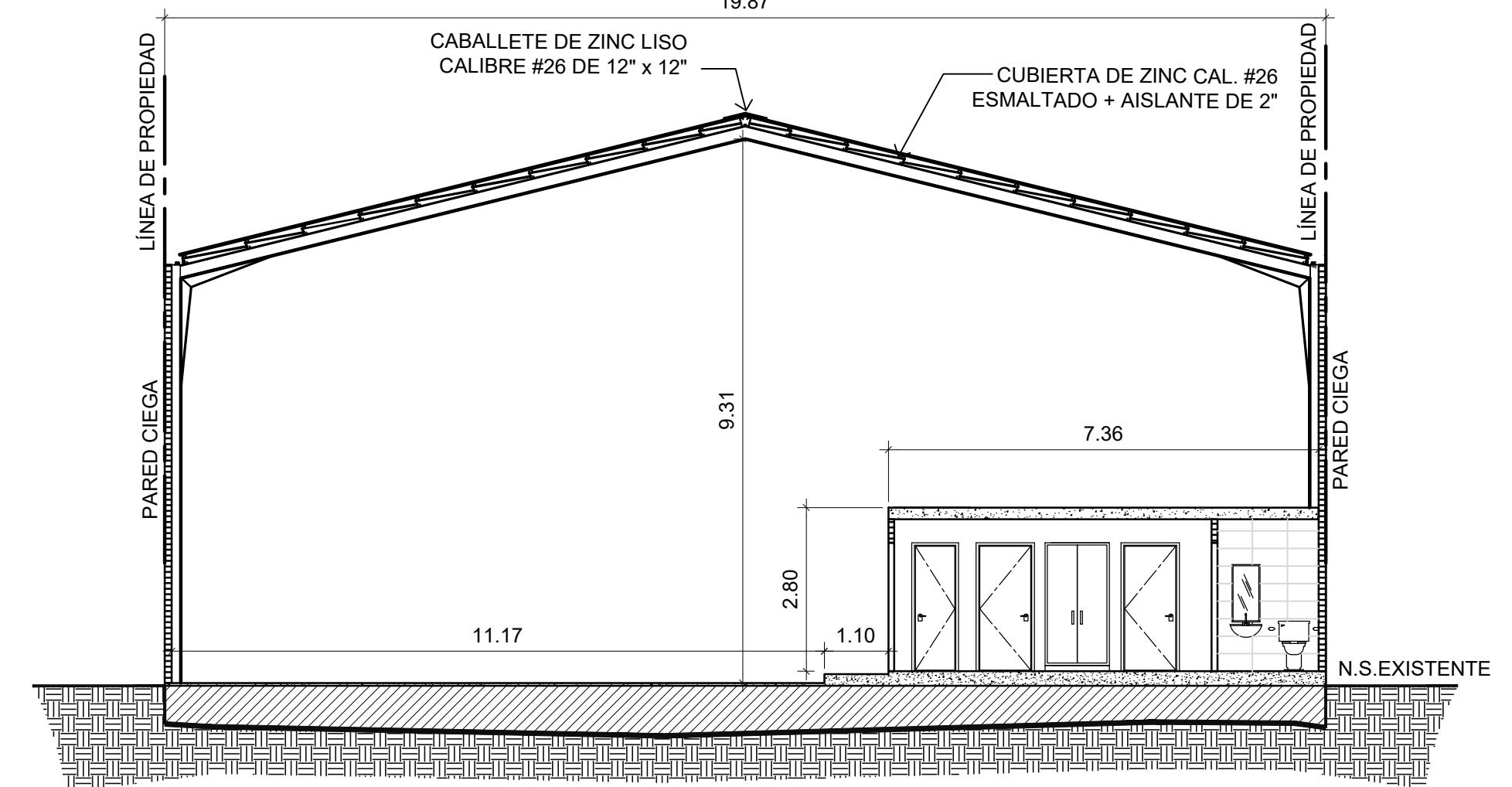
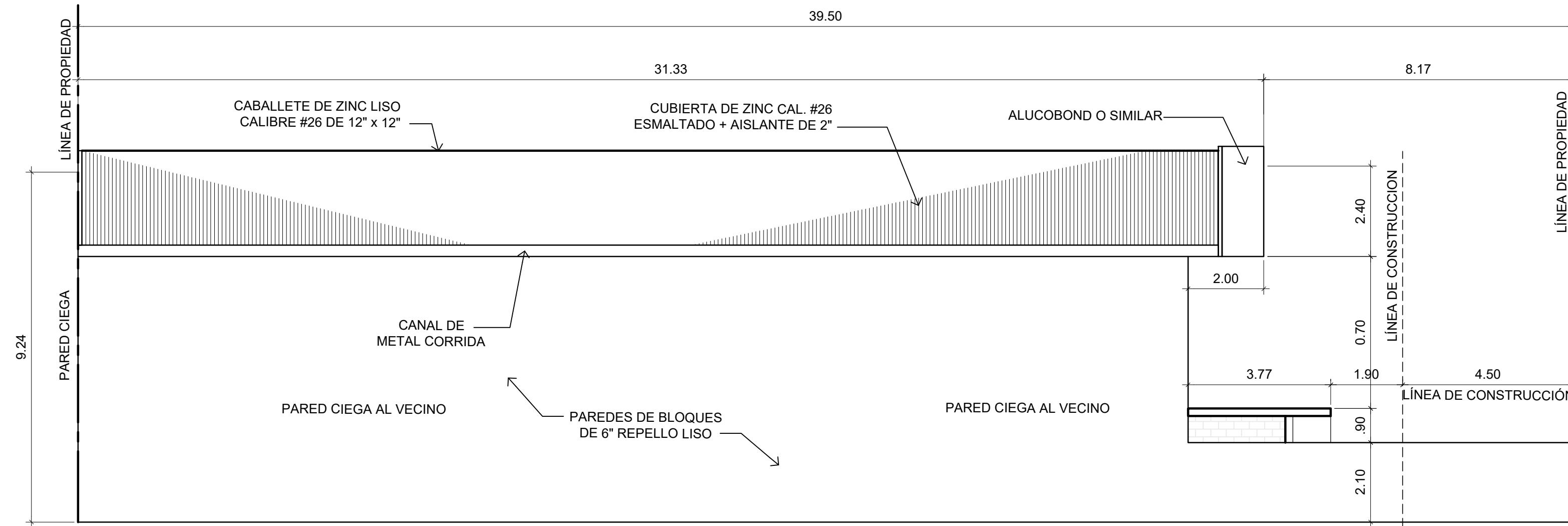
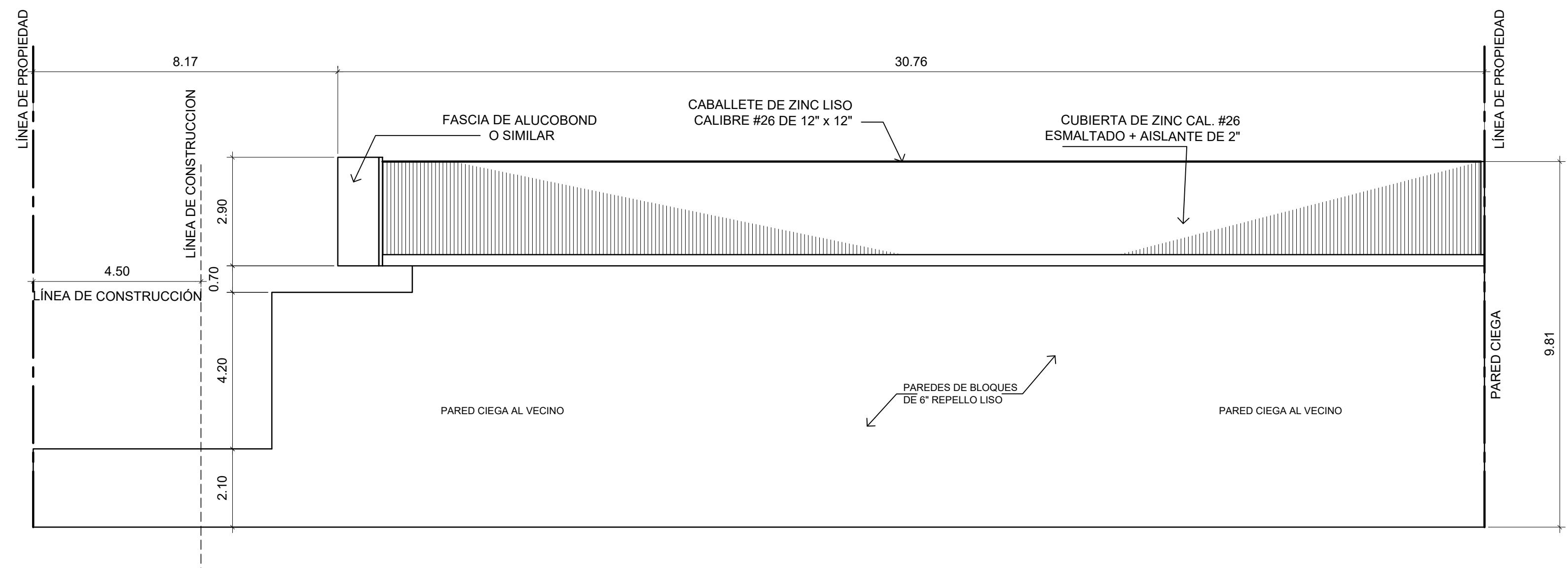
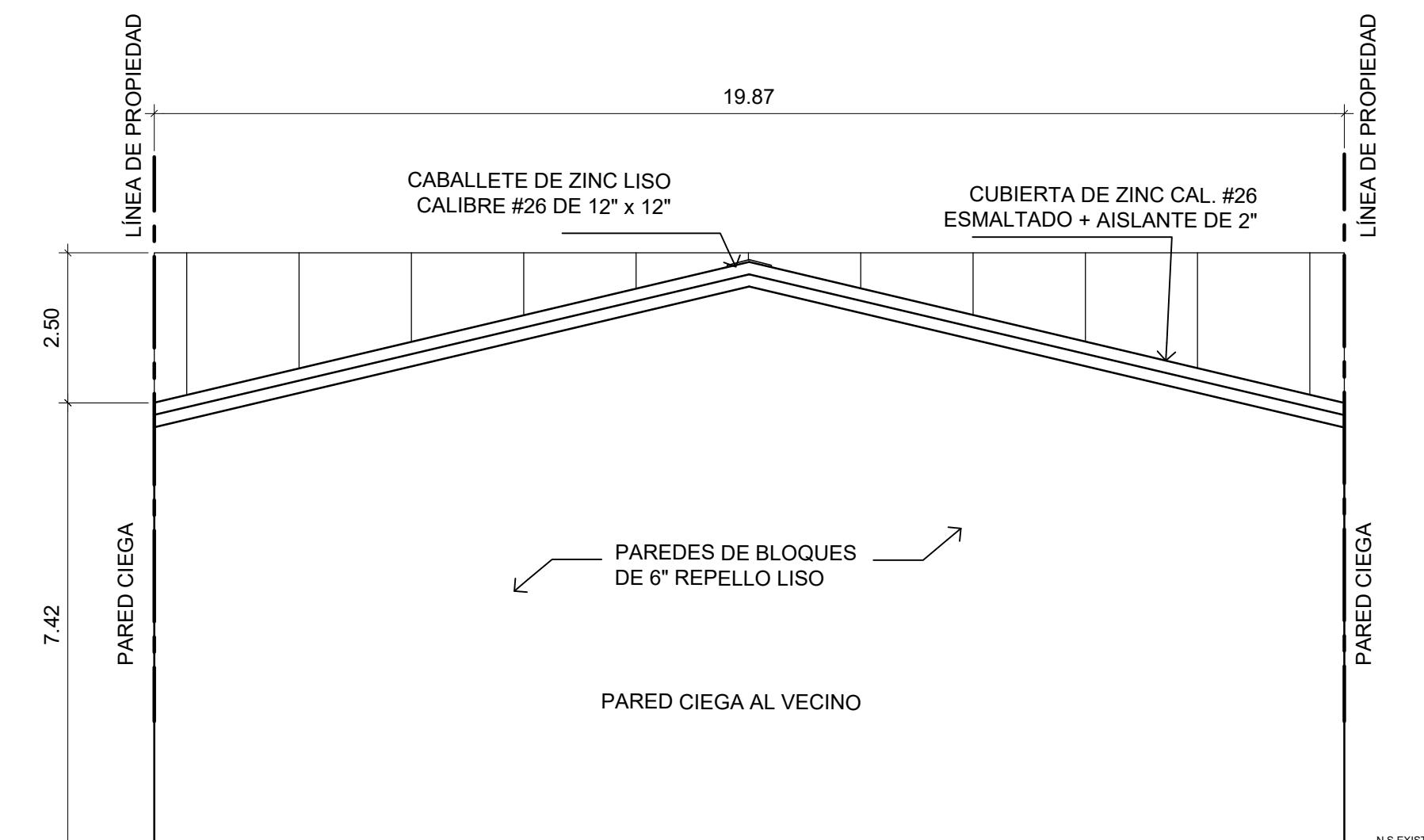
CALCULO CONTENIDO  
FACHADAS Y SECCIONES  
DESARROLLO DE PLANO PLANO No.  
E.M 2 DE 2  
ESCALA HOJA No.  
INDICADAS AP 02



FECHA OCT. 2022  
REVISADO J.C.H. / F.CH.

APROBADO  
DIRECCION DE INGENIERIA

DISEÑO / INFORMACION PROPIEDAD INTELECTUAL DE ARQ. JAMES CH.  
ARG. ASOCIADOS Y VISION ARQUITECTONICA QUEDA PROHIBIDA LA  
TOTAL REPRODUCCION, Y/O UTILIZACION DEL CONTENIDO, SIN PREVIA  
AUTORIZACION ESCRITA  
CONTENIDO NO VALIDO PARA LA CONSTRUCCION



Nota DRPM-638-2024 de 20 de agosto de 2024

Aclaratoria

Estudio de Impacto Ambiental Categoría I

Proyecto: **GALERA 2630**

Promotor: **INMOBILIARIA GARDENS RESIDENCES, S.A.**

### **Anexo 3**

#### **Certificación de Acueducto y Alcantarillado – IDAAN**

**Nota N° 142 Cert – DNING.**

13 de mayo 2024.

**Arquitecta**

**Frine S. Chang Barba**

E. S. D.

Respetada Arquitecta Chang:

En atención a su nota, mediante la cual nos solicita que certifiquemos los Sistema de Acueducto y Alcantarillado Sanitario, para servir al proyecto **Galera 2630**, propiedad de **Inmobiliaria Gardens Residences, S.A.**, a desarrollarse sobre la finca real N° 7633, con código de ubicación **8700**, ubicada en la calle 9<sup>a</sup> oeste, corregimiento de Río Abajo, distrito y provincia de Panamá. El proyecto consiste en el desarrollo de una galera para depósito, con superficie del lote de 900.00 m<sup>2</sup>. Le informamos lo siguiente:

**SISTEMA DE AGUA POTABLE:**

La finca cuenta con contrato de servicio de acueducto con el **IDAAN** y al momento está servida por la tubería de 6" Ø HF, localizada en la calle 9<sup>a</sup> oeste, frente al lote del proyecto.

**SISTEMA DE ALCANTARILLADO:**

La finca cuenta con contrato de alcantarillado con el **IDAAN** y actualmente se encuentra servida por la Institución.

Atentamente,

**Ing. Julio Lasso Vaccaro**  
**Director Nacional de Ingeniería**



Nota DRPM-638-2024 de 20 de agosto de 2024

Aclaratoria

Estudio de Impacto Ambiental Categoría I

Proyecto: **GALERA 2630**

Promotor: **INMOBILIARIA GARDENS RESIDENCES, S.A.**

#### **Anexo 4**

#### **Resolución de Anteproyecto**

ALCALDÍA  
DE PANAMÁ

Dirección de Obras Construcciones

ANTEPROYECTO N°:	RLA-1086
FECHA:	19/12/2022
REF N°:	CONS-22180
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

## RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

EL (LA) ARQUITECTO (A): CHANG BABA FRINE STEPHANY		EN REPRESENTACIÓN DE: INMOBILIARIA RESIDENCES GARDENS, S.A	
CORREO ELECTRÓNICO: frinechang@gmail.com		TELÉFONO: 64501314	
LOTE N°: 5	UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA: CALLE 90	URBANIZACIÓN: LA PULIDA	CORREGIMIENTO RIO ABAJO

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

ANÁLISIS	CUMPLE	REQUERIDO	PROUESTO
1. CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN	Cumple	RM1 C2 (Cert. N°594-2022 del 12/08/2022 - DPU-OT)	GALERIA
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	Cumple	Calle 90 Oeste S= 11.00m (Cert. N°61-2022 del 21/04/2022 - MIVIOT)	½ S= 5.50m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	C= 10.00m (Cert. N°61-2022 del 21/04/2022 - MIVIOT)	L.C.= 4.50m
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN	No Aplica		
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	Cumple	Con pared ciega: ninguno en planta baja + 3 altos / 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 en planta baja + 3 altos / área habitable: 2.50m / área de servicio: 1.50m	Adosado a la L.P. con pared ciega.
7. RETIRO POSTERIOR	Cumple	Con pared ciega: ninguno en planta baja + 3 altos / Torre: 5.00m	Adosado a la L.P. con pared ciega.
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	Según área de construcción	Planta baja solamente
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	Cumple	4 espacios (incluye 1 para personas con discapacidad + área de carga y descarga)	4 espacios (incluye 1 para personas con discapacidad + área de carga y descarga)
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	Cumple	100%	90.44%
11. AREA LIBRE MINIMA	Cumple	La que resulte por retiro	9.56%
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	No Aplica		
13. ANCHO DE ACERA	Cumple	2.50m	1.50m (existente)
14. TENDEDERO/SISTEMA DE SECADO	No Aplica		
15. TINAQUERA EN LUGAR DE FACIL ACCESO PARA SU RECOLECCIÓN	Cumple	Si 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		



### RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

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
19. EDIFICACIONES INSCRITAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	No Aplica		
19A. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	No Aplica		
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 OBJECIÓN" (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:

- 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.
- 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.
- 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.
- ESTA SOLICITUD ES VÁLIDA POR TRES AÑOS. ESTE PERÍODO 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 FUERE TOTALMENTE NUEVA.
- 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 REGLEMENTA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES".

**ANALISTA:**  
Erika Shields

#### REQUISITOS TÉCNICOS

- ESTE ANALISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA GALERA DE PLANTA BAJA SOLAMENTE. LA MISMA CUENTA CON ESTACIONAMIENTOS, AREA DE OFICINAS CON RECEPCION, 2 OFICINAS, COCINETA, CUARTO DE ASEO Y SERVICIOS SANITARIOS; Y EL AREA DE ALMACENAJE.
- SU PROYECTO REQUIERE DE UN E.I.A. APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE PARA LA PRESENTACIÓN DE SUS PLANOS.
- CONSULTE CON LAS ENTIDADES ESTATALES DURANTE EL PROCESO DE REVISIÓN Y REGISTRO DE SUS PLANOS.



ALCALDÍA  
DE PANAMÁ



Dirección de Obras y Construcciones

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

ANTEPROYECTO N°: RLA-1086

FECHA: 19/12/2022

REF N°: CONS-22180

ANÁLISIS TÉCNICO: ACEPTADO



Firmado por: [F] NOMBRE DOCABO JIRON  
ANTONIO - ID 8-499-141  
Cargo: Director de Obras y Construcciones  
Fecha: 2022.12.19 09:56  
Huella Digital:  
20642B6E024EC6D7F9C2B3DFDDC624AFBC  
DA9810

Nota DRPM-638-2024 de 20 de agosto de 2024

Aclaratoria

Estudio de Impacto Ambiental Categoría I

Proyecto: **GALERA 2630**

Promotor: **INMOBILIARIA GARDENS RESIDENCES, S.A.**

## **Anexo 5**

### **Nota solicitud en la ANATI**

## CERTIFICACIÓN DE UBICACIÓN

Panamá, 23 de agosto de 2024

Señores

Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI)

Dirección Nacional de Mensura Catastral

E. S. D.

Señores:

Por este medio yo: Frine Stephany Chang Barba portador de la cédula de identidad personal N° 8-790-1459 solicito ante su despacho se certifique la ubicación correcta de la Finca con código de ubicación 8700, FOLIO REAL 7633(F), dicha finca según certificación del Registro Público, aparece ubicada en el corregimiento de Río Abajo, distrito de Panamá, Provincia de Panamá. Esto es a solicitud del Ministerio de Ambiente para ser integrado al proceso de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I.

Adjunto a la presente solicitud, documentos que guardan relación con el trámite como requisito a la certificación correspondiente.

- Poder Notariado / Copia de cédula de Propietario y Tramitante
- Copia de la Certificación del Registro Público (R.P.)
- Copia de la Escritura de la Finca de Inscripción (R.P.)
- Copia del Plano de la Finca (MAPOTECA)
- Copia del Plano de Corregimiento donde está ubicada actualmente la finca (CONTRATACIONES MAPOTECA)
- Copia de la Certificación de Persona Jurídica

Atentamente,



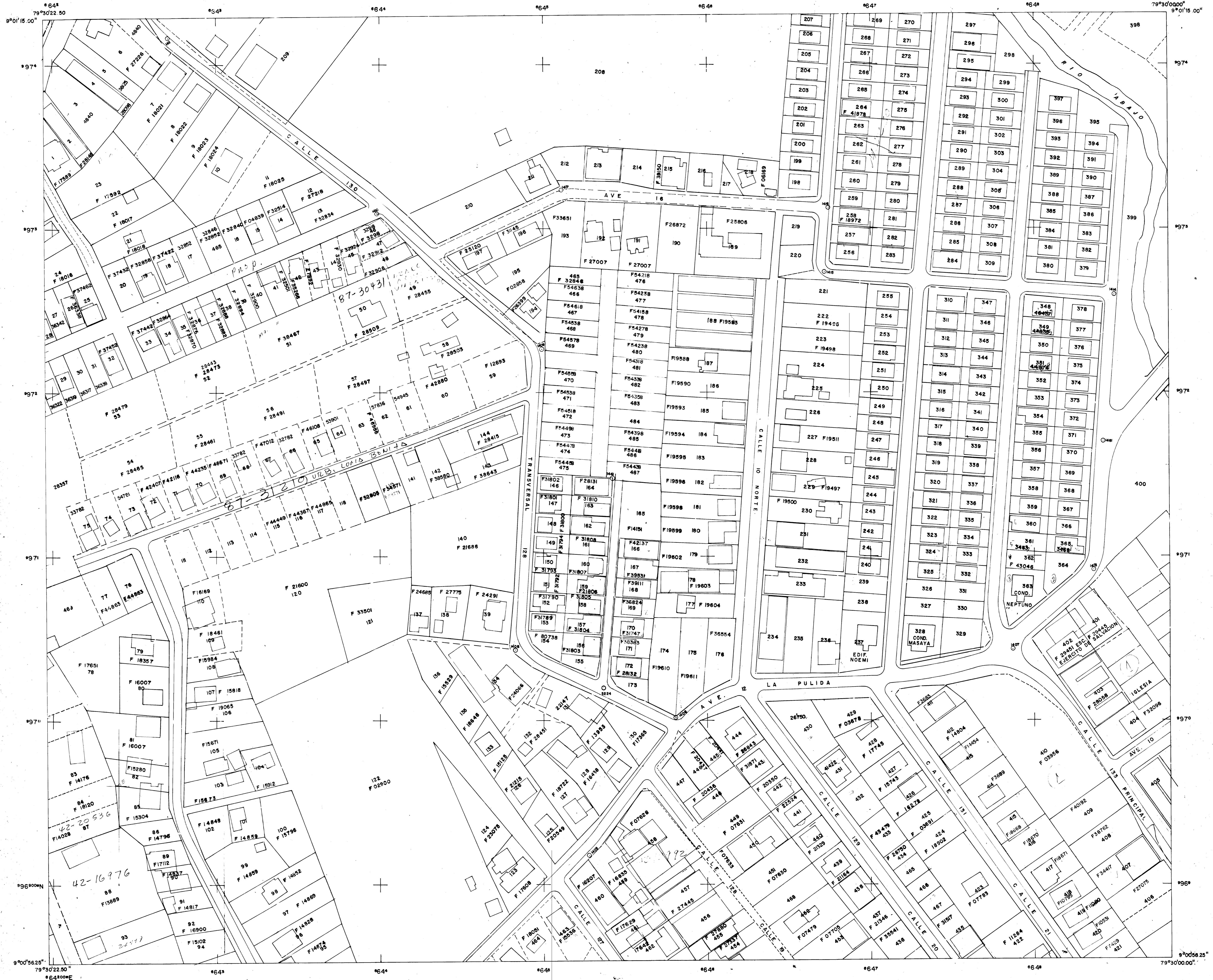
Frine Stephany Chang Barba  
8-790-1459

Autoridad Nacional de Administración de Tierras Centro de Atención al Usuario	
RECIBIDO	
Fecha:	28.08.24
Hora:	1:16 PM
Por:	Miguel de Leon

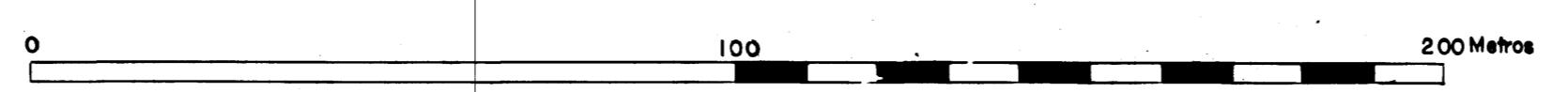
REPUBLICA DE PANAMA  
CATASTRO URBANO

4243-2-20-40

CIUDAD DE PANAMA



ESCALA 1:1000



PROYECCION UTM - 17

Preparado por la Dirección de Catastro Fisico del Ministerio de Hacienda y Tesoro, bajo el asesoramiento de la Misión Técnica Alemana y con la colaboración del Instituto Geográfico Nacional "Tommy Guardia".  
Los polígonos han sido sombreados a la red de triangulación, establecida por el Instituto Geográfico Nacional "Tommy Guardia".  
El resto de la información fue recabada directamente en el campo, complementada con fotografías aéreas a escala 1:6000 y ampliadas a 1:1,000.  
Fecha de los trabajos de campo: Abril 1971  
Fecha toma de las fotos aéreas:

INDICE	DE HOJAS ADYACENTES
4243-2-20-31	4243-2-20-32 43-3-16-25
4243-2-20-39	4243-2-20-40 4343-3-16-33
4243-2-20-47	4243-2-20-48 4343-3-16-41