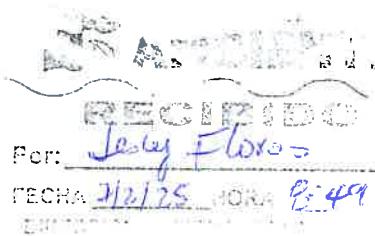


Evaluación

Panamá, 23 de enero de 2025.

INGENIERO
PEDRO GARAY
DIRECTOR REGIÓNAL
PANAMÁ NORTE
MINISTERIO DE AMBIENTE
E. S. D.



[Signature]
12/12/25

Ing. GARAY:

Yo, **YOUJIN LUO**, varón, de nacionalidad china, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. E-8-75079, con domicilio en Calle del IDAAN, Urbanización Villa Zaita, corregimiento de Ernesto Córdoba, distrito de Panamá, provincia de Panamá, me dirijo hasta su despacho a fin de solicitar la admisión y evaluación del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, tipo construcción, el cual corresponde al proyecto “Estación de Combustible”, ubicado en la Vía La Cabima, Corregimiento Alcalde Díaz, Distrito de Panamá y Provincia de Panamá, específicamente en la Finca (Inmueble) Panamá Código de Ubicación 8715 Folio Real No. 93664 (F), con una superficie de 1,000.33 mts.².

Persona a contactar el Lic. Bolívar Zambrano, varón, nacionalidad panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal No. 7-84-2599, teléfono es el 6768-5533; correo electrónico: bzambranoz@cwp Panama.net.

El proyecto consiste en la construcción de estación de Combustible con Canopy, cuatro (4) isletas con cuatro (4) surtidoras mecánicas para gasolina y diésel. Caseta o quiosco de cobros con su servicio sanitario. Edificio de planta baja y un alto. Planta Baja: cuarto de bomba, cuarto eléctrico, planta eléctrica, servicios sanitarios, depósito y escalera. Planta Alta: Oficina.

El Proyecto Consta con 289 páginas

Los consultores que elaboraron el Estudio de Impacto Ambiental: Diomedes A. Vargas T.- Registro de Consultor IAR-050-1998 y Fabián Maregocio – Registro de Consultor IRC-031-2008.

La solicitud se acompaña de la siguiente documentación:

1. Un (1) Ejemplar original y dos (2) Cd completos del Estudio de Impacto Ambiental.
2. Copia del Certificado del Registro Público de la Finca.
3. Copia de cédula Notariada del promotor del proyecto.
4. Paz y Salvo con el Ministerio de Ambiente.
5. Recibo original de pago en concepto de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, según la categoría.

Sin más que decir se despide,
Atentamente,

Luo you jin

YOUJIN LUO
C.I.P No. E-8-75079

Yo, **Ledo Souhail M. Halwany Cigarruista**, Notario Público Duodécimo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad No. 8-722-2125.

CERTIFICO:
Que dada la certeza de la identidad de la(s) persona(s) que firma(ron) el presente documento, su(s) firma(s) es(son) auténtica(s) (Art. 1736 C.C. Art. 835 C.J.), en virtud de identificación que se me presentó.

Panamá, 13 FEB 2025

[Signatures]
Testigo _____ Testigo _____

Ledo Souhail M. Halwany Cigarruista
Notario Público Duodécimo del Circuito de Panamá





Yo, LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR, Notario Público
Cuarto del Circuito de Panamá, con Cédula No. 4-157-725

CERTIFICO:

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con su original que se me presentó y la he encontrado en su todo conforme.

Panamá, 28 AUG 2024

Testigos

ATP
Testigos

LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR
Notario Público Cuarto





Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: BELLA MIGDALIA
SANTOS PALACIOS
FECHA: 2025.01.30 09:14:24 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 40046/2025 (0) DE FECHA 29/01/2025

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ Código de Ubicación 8715, Folio Real № 93664 (F)

ESTADO DEL FOLIO: ABIERTO

UBICADO EN CORREGIMIENTO LAS CUMBRES, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ

SUPERFICIE INICIAL DE Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 1,000.33m²

VALOR CINCO MIL BALBOAS(B/.5,000.00) NÚMERO DE PLANO: 87-51537

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

YOUJIN LUO(CÉDULA E-8-75079)TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

YOU JIN LOO(CÉDULA E-8-75079)TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

QUIEN LA ADQUIRIO EL 8 DE SEPTIEMBRE DE 2011.

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

SOBRE ESTA FINCA A LA FECHA NO CONSTA GRAVAMEN INSCRITO VIGENTE, SOLO SE ENCUENTRA SUJETA A LAS SIGUIENTES RESTRICCIONES:

RESTRICCIONES: ESTA VENTA QUEDA SUJETA A LAS RESTRICCIONES QUE PESAN SOBRE LA FINCA MADRE 66875 INSCRITA AL FOLIO 176 DEL TOMO 1545 DE LA SECCION DE PROPIEDAD PROVINCIA DE PANAMA.

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA JUEVES, 30 DE ENERO DE 2025
9:07 A. M., POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA
LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE
LIQUIDACIÓN 1404985862



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página

o a través del Identificador Electrónico: 793FFE2A-536E-49B5-9C87-3249D24DAE20

Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando

Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

DIRECCION NACIONAL DE MENSURA CATASTRAL

Panamá, 16 de septiembre del 2024.

Certificación No. DNMC-CERT-484

El suscrito Director Nacional de Mensura Catastral, en uso de sus facultades legales, expide la presente Certificación de Ubicación

En atención al control **512-706639** recibido en nuestro despacho el 30 de agosto de 2024, mediante el cual se nos solicita se certifique la ubicación correcta del Folio Real No.**93664**, con código de ubicación **8715** toda vez que, en la certificación emitida por el Registro Público, aparece ubicado en el Corregimiento de **LAS CUMBRES**, Distrito de **PANAMÁ**, Provincia de **PANAMÁ**, indicamos lo siguiente:

Que de acuerdo al Plano Catastral No.**87-51537** que reposa en el Departamento de Mapoteca de la Dirección Nacional de Mensura Catastral, Sede **CENTRAL** de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, del Folio Real No.**93664**, código de ubicación actual según Registro Público es **8715**, propiedad de **YOUJIN LUO** certificamos que el mismo se encuentra ubicado en el Corregimiento de **ALCALDE DÍAZ**, Distrito de **PANAMÁ**, Provincia de **PANAMÁ**.

Dado en la ciudad de Panamá, a los dieciséis (16) días del mes de septiembre del 2024.


Mgtr. Carlos A. Castrellón
Director Nacional de Mensura Catastral
Autoridad Nacional de Administración de Tierras



Es necesario, que presente este documento en las oficinas del Registro Público, para actualizar la ubicación de la finca antes descrita. Y para que sea aceptada por dicha Institución del Estado; deberán ser ingresadas como una escritura de corrección de corregimiento por el propietario ante un notario.

LT
CC/Lt/na/gg



5

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Tels. 506-9869 • www.mupa.gob.pa

Panamá, 29 de enero de 2024
DPU-OT-068-2024

**ARQUITECTO
RUBÉN GARRIDO
CIUDAD DE PANAMÁ**

ARQUITECTO GARRIDO:

En atención a la solicitud de concepto favorable y no objeción para el proyecto Estación de Combustible y Local Comercial, a realizarse sobre la finca 93664, código de ubicación 8715, localizada La Cabima sector del Chungal-Villa Acuario corregimiento de Alcalde Díaz, le comunicamos lo siguiente.

De acuerdo con el Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito, la finca 93664, mantiene vigente el código de zona 1RE (Residencial Especial Parcela Irregular), el cual permite dentro del uso de Infraestructura Terrestre, la actividad de embarcaderos, gasolineras e instalaciones complementarias.

Igualmente, queremos destacar que en inspección realizada, se pudo constatar que las condiciones del entorno son aptas para la actividad propuesta, debido a que la finca 93664, colinda inmediatamente con la vía Principal de Alcalde Díaz, permitiendo los accesos y salidas de modo seguro del lote. Por otro lado, se observó, la compatibilidad de la actividad de Estación de Gasolina y Local Comercial con otras actividades comerciales presente en el área del Chungal, y Villa Acuario, corregimiento de Alcalde Díaz.

Por último, la Junta de Planificación Municipal, revisó en la Reunión Ordinaria No. 14 de 6 de diciembre de 2023, la citada solicitud, aprobando la factibilidad de otorgar el uso permitido,

En virtud de lo expuesto, la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, no tiene objeción para permitir la actividad de Estación de Combustible y Local Comercial, dentro del código de zona 1RE (Residencial Especial Parcela Irregular), para la finca 93664

Atentamente,



**DR. TOMÁS SOSA MORALES
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

TSM/LA/la



DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Tels. 506-9869 • www.mupa.gob.pa

**RESOLUCIÓN No. 040-2023
(DE 14 DE DICIEMBRE DE 2023)**

LA ALCALDIA DE PANAMA COMO AUTORIDAD URBANISTICA LOCAL, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,

CONSIDERANDO:

Que, el Arquitecto Rubén Garrido Abrego, en representación del señor Youjin Luo ha presentado ante la Autoridad Urbanística Local, la solicitud de Autorización del Uso Permitido Infraestructura de Transporte para la Actividad de Gasolinera e Instalaciones Complementarios dentro del Código de Zona Residencial de Mediana Densidad en Parcela Irregular (1RE), sobre el folio real 93664, código de ubicación 8715, con una superficie de 1000.33 m², ubicado en la Vía Principal La Cabima-Caimitillo, hacia la Planta de Cemento, Comunidad de Villa Acuario, Corregimiento de Alcalde Díaz, distrito y provincia de Panamá.

Que, de acuerdo con lo señalado por el Arquitecto Rubén Garrido Abrego, el propósito de la solicitud de Autorización del Uso Permitido Infraestructura de Transporte para la Actividad de Gasolinera con surtidoras de servicio y usos complementarios dentro del Código de Zona Residencial de Mediana Densidad en Parcela Irregular (1RE), sobre el folio real 93664, consiste en desarrollar la actividad de gasolinera y sus complementos, oficina administrativa, servicios sanitarios, cuarto eléctrico, depósitos, locales comerciales y estacionamientos.

Que, el folio real 93664, cuenta con acceso desde La Cabima-Caimitillo, hacia la Planta de Cemento, Comunidad de Villa Acuario.

Que, el folio real 93664, se localiza fuera de los límite de la Cuenca Hidrográfica del Canal, amparada en la Ley 21-1997 .

Que, el sector en donde se localiza el folio real 93664, fue originalmente diseñado como residencial, fue agregando nuevas actividades entre ellas la comercial, que ha ido en incremento en el área.

Que el uso permitido de Infraestructura de Transporte y su actividad de gasolinera e instalaciones complementarias, son compatible con el entorno y brinda un estímulo a la economía de la región aportando nuevas plazas de empleo durante su construcción.

Que, el Arquitecto Rubén Garrido Abrego, aporta para la evaluación correspondiente: memorial visible a foja 1 del documento, Certificado de la propiedad visible a foja 3 del documento, Sustentación Técnica de la solicitud, visible a fojas 4-14 del documento,

Localización regional visible a fojas 15-18 del documento, imágenes fotográficas visible a fojas 19-22 del documento, Plano catastral visible a foja 23, del documento, Esquema del Diseño Arquitectónico del proyecto visible a foja 24 del documento, Presentación en power point de la sustentación de la solicitud visible a fojas 25-39 del documento.

Que el día 06 de diciembre de 2023, se reúne la Junta de Planificación Municipal para realizar el análisis respectivo de la solicitud, de acuerdo con el Acta No. 014-2023.

PRESENTACION DE LA SOLICITUD

El proponente solicita el Uso Permitido comercial, del código de uso de suelo 1RE (Residencial de Mediana densidad en Parcela Irregular) sobre la finca 93664, código de ubicación 8715, con una superficie de 1000.33 m², ubicada en la carretera La Cabima, sector de Villa Acuario, corregimiento de Alcalde Díaz, distrito y provincia de Panamá.

El propósito de esta solicitud es poder desarrollar la actividad comercial que permita construir una estación de combustible.

El proponente ingresa a la sala de la JPM y presenta un análisis del sitio donde está solicitando el uso permitido.

Sin preguntas por parte de la JPM el proponente se despide y se procede al análisis de la solicitud.

CONSIDERACIONES DE LA JPM

Los integrantes de la JPM consideran la factibilidad de otorgar el uso permitido, ya que las condiciones del entorno son aptas para la actividad comercial solicitada por lo que, se procede a la votación de la siguiente manera:

VOTACIÓN DE LA JPM

1. Carlos Alvarado, en representación de la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad de Panamá: Aprobado el uso permitido de la actividad comercial de gasolinera.
2. Arquitecto Alfonso Pinzón, por la Sociedad Panameña de Ingenieros y Arquitectos: Aprobado el uso permitido de la actividad comercial de gasolinera.
3. Ingeniero Carlos Fernández, en representación de la Sociedad Civil: Aprobado el uso permitido de la actividad comercial de gasolinera.
4. Arquitecto Rodrigo Candanedo, en representación de la Sociedad Civil: Aprobado el uso permitido de la actividad comercial de gasolinera.
5. Arquitecto Tomás Sosa, Director de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, en representación del Alcalde: Aprobado el uso permitido de la actividad comercial de gasolinera.

Con cinco (5) votos a favor es Aprobada la solicitud de Uso Permitido comercial, del código de uso de suelo 1RE (Residencial de Mediana densidad en Parcela Irregular) sobre la finca 93664, código de ubicación 8715, con una superficie de 1000.33 m², ubicada en la carretera La Cabima, sector de Villa Acuario, corregimiento de Alcalde Díaz, distrito y provincia de Panamá.

RESUELVE

PRIMERO: APROBAR LA SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DEL USO PERMITIDO Infraestructura de Transporte para la Actividad de Gasolinera y Usos Complementarios dentro del Código de Zona Residencial de Mediana Densidad en Parcela Irregular (1RE), sobre el folio real 93664, código de ubicación 8715, con una superficie de 1000.33 m², ubicado en la Vía Principal La Cabima-Caimitillo, hacia la Planta de Cemento, Comunidad de Villa Acuario, Corregimiento de Alcalde Díaz, distrito y provincia de Panamá, en virtud del Informe Técnico I.T.No.040-JPM-2023 del 14 de diciembre de 2023, emitido por la Junta de Planificación Municipal.

SEGUNDO: El propósito de la solicitud es el desarrollo de una gasolinera y sus complementos, oficina administrativa, servicios sanitarios, cuarto eléctrico, locales comerciales y estacionamientos.

TERCERO: El promotor deberá acogerse a las recomendaciones y medidas de mitigación dispuestas en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado.

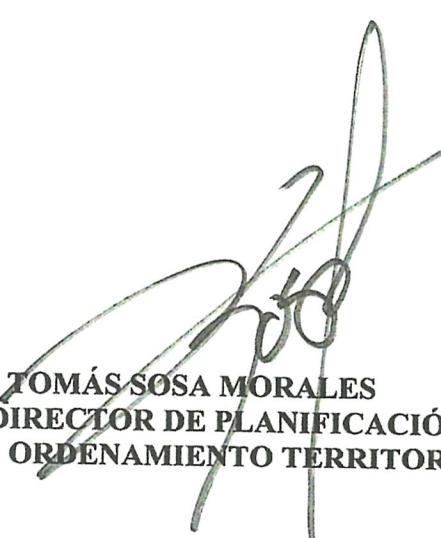
CUARTO: En el desarrollo de la actividad propuesta, se debe cumplir con todas la normativas y consideraciones que exprese el Municipio de Panamá, MIVIOT, ATT, MOP Ministerio de Ambiente, Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos de Panamá y todas las que formen parte de la ventanilla única del Municipio de Panamá, conforme a lo establecido en el artículo 10 del Acuerdo 281 de 06 de diciembre de 2016.

QUINTO: Contra esta Resolución cabe el Recurso de Reconsideración ante el Alcalde del Distrito Capital, dentro del término de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación de esta Resolución.

FUNDAMENTO LEGAL: Ley 6 de 1 de febrero de 2006, Ley 14 de 21 de abril de 2015, Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo de 2007, Acuerdo Municipal 137 del 22 de septiembre de 2015.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,


JOSÉ LUIS FÁBREGA
ALCALDE DEL DISTRITO CAPITAL


TOMÁS SOSA MORALES
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

ANTEPROYECTO N°:	RLA-1837
FECHA:	04/06/2024
REF N°:	CONS-25797
ANÁLISIS TÉCNICO:	PENDIENTE

EL (LA) ARQUITECTO (A): RUBEN NAZARET GARRIDO ABREGO		EN REPRESENTACIÓN DE: YOUJIN LUO	
CORREO ELECTRÓNICO: rubeng_04@hotmail.com		TELÉFONO: 62198069	
LOTE N°: 1	UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA: VÍA PRINCIPAL LA CABIMA	URBANIZACIÓN: LA CABIMA	CORREGIMIENTO ALCALDE DÍAZ

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	1RE *Nota N°. DPU-OT-068-2024 de 29 de enero de 2024 (DPU-OT)	ESTACIÓN DE COMBUSTIBLE
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	Cumple	1.Calle Principal La Cabima S=15.00m 2.Calle S/N S=6.00m	1.S=15.00m 2.S=6.00m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	1.C=5.00m a partir de la L.P. 2.C=2.50m a partir de la L.P. *Certif. N °. 198-2024 de 8 de septiembre de 2023 (MIVIOT)	1.C=5.00m a partir de la L.P. 2.C=2.50m a partir de la L.P.
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN	No Aplica		
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	Cumple	*Libre	*A 1.94m de la L.P.
6. RETIRO LATERAL DERECHO	Cumple	*Libre	*A 0.50m de la L.P. con pared ciega en PB+1 alto
7. RETIRO POSTERIOR	No Aplica	*2.50m	No aplica (Lote de esquina)
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	PB + Tres (3) Pisos	Planta Baja y un alto
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	Cumple	2 espacios (incluye 1 espacio para personas con discapacidad)	2 espacios
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	Cumple	80%	8.10%
11. AREA LIBRE MINIMA	Cumple	20%	91.90%
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	Cumple	20% ó 6.24m2	13.50m2
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	Si	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	No Aplica		
19. EDIFICACIONES INSCRITAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	No Aplica		
19A. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	No Aplica		

ANTEPROYECTO N°:	RLA-1837
FECHA:	04/06/2024
REF N°:	CONS-25797
ANÁLISIS TÉCNICO:	PENDIENTE

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 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 PROPOSERSE 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 REGLAMENTA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES".

ANALISTA:
Omar Ortega

REQUISITOS TÉCNICOS

- PRESENTE VISTO BUENO DE SU PROYECTO EMITIDO POR LA AUTORIDAD DEL CANAL DE PANAMÁ.
- RECUPERDE QUE, DE LLEGAR A ACEPTAR SU ANTEPROYECTO, EL MISMO REQUERIRÁ DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE. PARA EL INGRESO DE PLANOS, DEBERÁ PRESENTAR LA RESOLUCIÓN QUE LO APRUEBA.
- DE RECONSIDERAR SU ANTEPROYECTO, DEBE PROCEDER A INGRESARLO POR LOS CANALES ESTABLECIDOS.

OBSERVACIONES:

- ESTE ANTEPROYECTO CUENTA CON INFORME DE INSPECCIÓN EMITIDO MEDIANTE MEMORANDO N°. 1230-58-2024 DE 3 DE ABRIL DE 2024, EMITIDO POR EL DEPARTAMENTO DE INSPECCIONES TÉCNICAS Y AGRIMENSURA.
- ESTE ANTEPROYECTO CUENTA CON VISTO BUENO EMITIDO MEDIANTE RESOLUCIÓN N° 075-2024 DE 24 DE ABRIL DE 2024, POR LA JUNTA COMUNAL DEL CORREGIMIENTO DE ALCALDE DIAZ.





ALCALDÍA
DE PANAMÁ

DPU-OT
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CERTIFICACION DE CODIGO DE USO DE SUELO No. 862-2024

DATOS DE LA PROPIEDAD

Distrito: Panamá

Fecha: 20 de junio de 2024

Corregimiento: Alcalde Díaz

Elaborado por: Itzel Romero

Dirección: Chungal- Villa Acuario

Folio Real: 93664 Código de Ubicación: 8715

Superficie del Lote: 1,000.33m²

INFORMACION DEL PROPIETARIO

Nombre del Interesado: Rubén Garrido

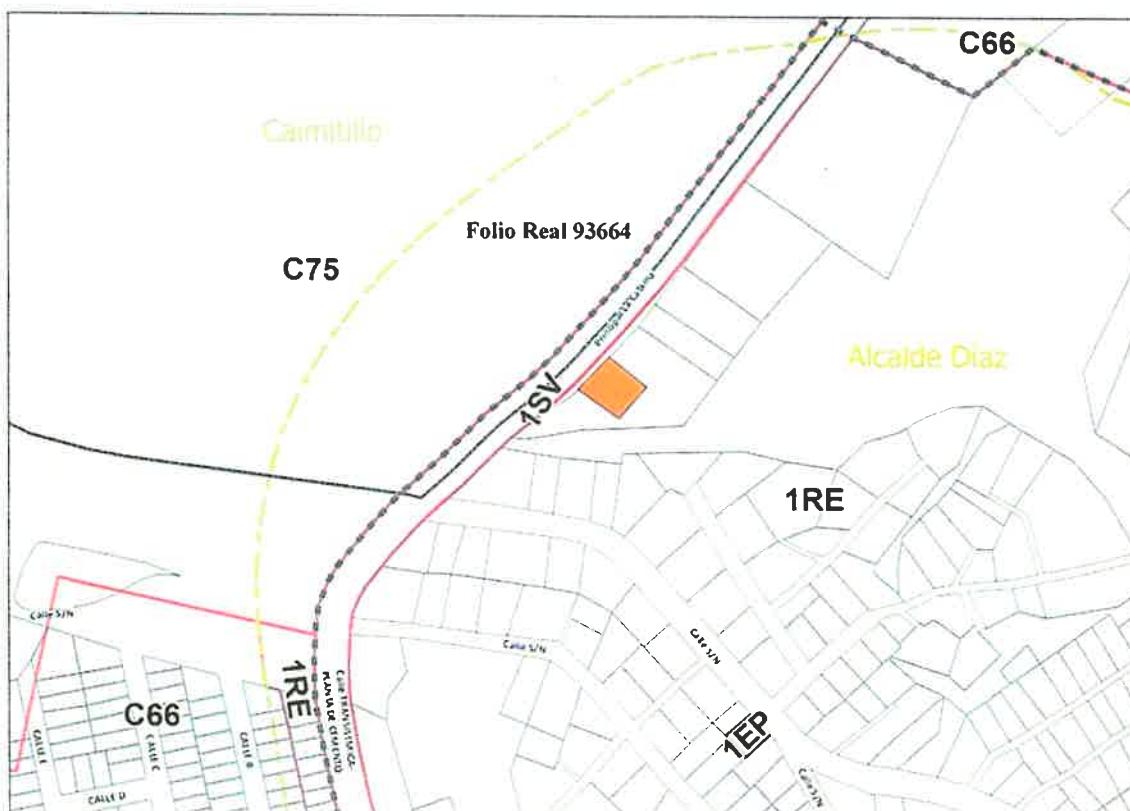
Cédula/Ficha: 9-732-2079

Mosaico: 10-3E

Nº de Recibo: 19533475

LA DIRECCION DE PLANIFICACION URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CERTIFICA
QUE EL USO DE SUELO Y CODIGO DE ZONA QUE APLICA PARA ESTA SOLICITUD ES:

1RE (RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD EN PARCELA IRREGULAR)



BASE LEGAL:

- ✓ Acuerdo Municipal No.61 de 30 de marzo de 2021
- ✓ Resolución No. 040-2023 de 14 de Diciembre de 2023

Dr. Tomás Sosa Morales
Director de Planificación Urbana
y Ordenamiento Territorial



Anexo de la Regulación Predial

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1	RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD EN PARCELA IRREGULAR	RE	DENSIDAD Mínima 500 perso/ha
VOCACIÓN DEL USO			
RESIDENCIAL	Vivienda unifamiliar (aislada, adosada o en hilera) y vivienda multifamiliar		
COMERCIAL	Comercio vecinal, comercio urbano, servicios especializados, supermercados, pequeños talleres y almacenes de venta		
USOS PERMITIDOS			
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas, entidades bancarias, restaurantes, bares, cafeterías y uso de espectáculo y ocio (cines, discotecas)		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	N/A		
INSTITUCIONAL	Oficinas de administración local, estaciones de policía, bomberos y otras dotaciones.		
EDUCATIVO	Guardería, educación primaria, educación media y educación superior		
ASISTENCIAL	Hospitales, centros y unidades de salud, asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)		
CULTURAL	Bibliotecas, centro comunitario, centro cívico, museos e instituciones religiosas		
DEPORTIVO	Canchas, polideportivos y piscinas.		
INFRAESTRUCTURA URBANA	N/A		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos, gasolineras e instalaciones complementarias.		
REGULACIÓN PREDIAL			
LOTE DE TERRENO			
Área Mínima	Libre	<ul style="list-style-type: none"> - Unifamiliar - Aislada - Bifamiliares - Hilera 	<p style="text-align: center;">RE</p>
Frente Mínimo	Libre		
Fondo Mínimo	Libre		
Ocupación Máxima	80% (huella)		
Área Libre Mínima	20%		
Área Verde Mínima	20% del Área Libre		
RETIROS MÍNIMOS			
Frontal	Libre		
Lateral	Libre		
Posterior	▪ 2.50 m en posterior		
ALTURA MÁXIMA			
	PB + Tres (3) Pisos		
MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO			
Unidad de Vivienda	0		
ACERA MÍNIMA			
	1.20m		

DIAGRAMA ESQUEMÁTICO



13

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Tels. 506-9869 • www.mupa.gob.pa

Panamá, 21 de junio de 2024
DPU-OT-290-2024

**SEÑOR
YOUJIN LUO
CIUDAD DE PANAMÁ**

SEÑOR LUO:

En atención a la nota en la cual solicita se aclare y confirme que la finca 93664, código de ubicación 8715, localizada en la vía Principal La Cabima, sector del Chungal-Villa Acuario, corregimiento de Alcalde Díaz, se encuentra fuera de los límites de la Cuenca Hidrográfica del Canal.

Al respecto le comunicamos que, luego de consultar la información contenida en el documento gráfico de zonificación del MIVIOT, el Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito (PLOT Distrital) y el mapa del Plan Regional de la Ley 21-1997, constatamos que la finca 93664, código de ubicación 8715, se encuentra fuera de los Límites de la Cuenca Hidrográfica del Canal aprobado mediante la Ley 21-1997, permitiendo a la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial emitir la Certificación de Usos de Suelo 862-2024 de 20 de junio de 2024.

Esta información fue confirmada luego que la finca 93664, código de ubicación 8715, localizada en la vía Principal La Cabima, sector del Chungal-Villa Acuario, corregimiento de Alcalde Díaz, fue objeto de una análisis técnico por parte de la Junta de Planificación Municipal, la solicitud de Autorización del Uso Permitido Infraestructura de Transporte para la Actividad de Gasolinera e Instalaciones Complementarios dentro del Código de Zona Residencial de Mediana Densidad en Parcela Irregular.

En virtud de lo expresado, mediante la Resolución No. 040-2023 de 14 de diciembre de 2023, se aprobó sobre la finca 93664, la Autorización del Uso Permitido Infraestructura de Transporte para la Actividad de Gasolinera e Instalaciones Complementarios dentro del 1RE (Residencial de Mediana Densidad en Parcela Irregular).

Atentamente,

DR. TOMÁS SOSA MORALES
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TSM/LA/la
Control 862-2024





2024VUS024

20 de septiembre de 2024

Señor
Youjin Luo
Estación de Combustible La Cabima

Estimado señor:

En respuesta a su solicitud, recibida el 13 de agosto de 2024, para la verificación de uso de suelo sobre un polígono con el código de ubicación 8715, Folio Real N° 93664, localizado en el corregimiento de Las Cumbres, distrito y provincia de Panamá. De acuerdo con las coordenadas geodésicas suministradas, se encuentra fuera de las áreas de responsabilidad de la Autoridad del Canal de Panamá.

El polígono presentado a verificación ante la ACP corresponde a las siguientes coordenadas suministradas por el promotor:

WGS84	
660943.6	1009085.0
660975.0	1009067.7
660961.1	1009043.2
660929.5	1009062.0

De tener alguna pregunta al respecto, sírvase comunicarse con Gerente (e) Unidad de Cumplimiento Ambiental a la línea telefónica 276-2370 o a su correo electrónico tkalie@pancanal.com

Atentamente,

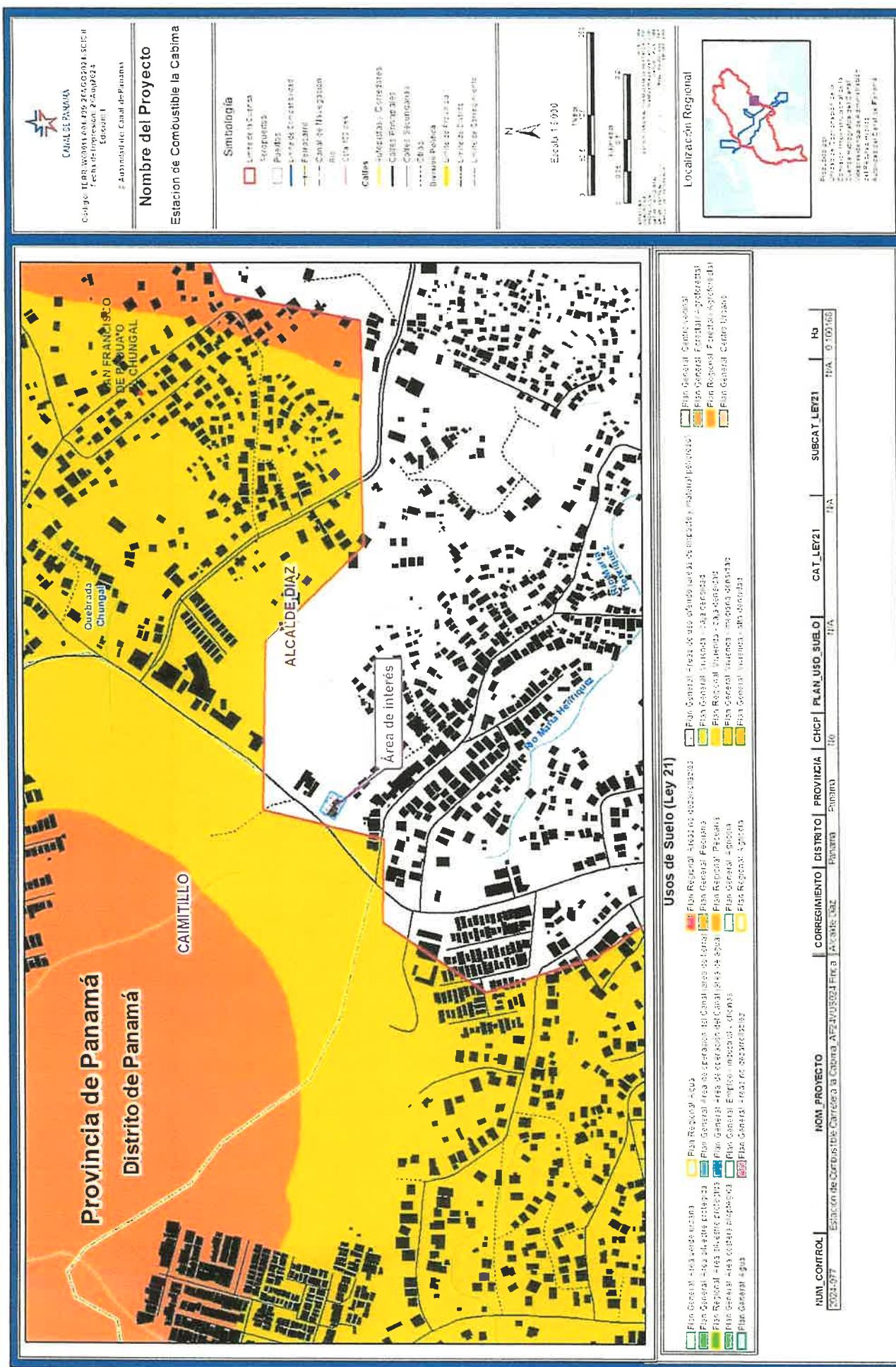
Luis Eduardo Castañeda Valdés
Gerente (encargado)
Unidad de Cumplimiento Ambiental
Vicepresidencia de Administración del Recurso Hídrico (HI)

Adjunto:

- Mapa de uso de suelo Ley 21 de 1997

*** Esta verificación es otorgada solamente para establecer la ubicación y el uso de suelo determinado por la Ley 21 de 2 de julio de 1997 para el área solicitada, por tanto, no constituye derecho alguno ni concede autorización para el desarrollo de proyecto u obra a realizar, pues el peticionario debe obtener previamente la Aprobación de Proyecto a desarrollar en la Cuenca Hidrográfica del Canal de Panamá, los permisos nacionales o municipales exigidos por las leyes de la República de Panamá. Esta verificación se emite con base a la información suministrada por los interesados, de darse cualquier modificación, variación o error en la información proporcionada, inmediatamente se invalidará la verificación emitida.

Autoridad del Canal de Panamá
Balboa, Ancón. Panamá, República de Panamá.
www.pancanal.com



VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Dirección De Ordenamiento Territorial

CERTIFICACIÓN DE SERVIDUMBRE Y LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN

CERTIFICACIÓN Nº: 198-2023

FECHA: 8 SEPTIEMBRE DE 2023

JEFE DE DEPARTAMENTO

ATENDIDO POR: REBECA BOWEN

ARQ. NANCY URRIOLA: Nancy Urriola

FIRMA: Rebeca Bowen

PROVINCIA DE: PANAMÁ

DISTRITO: PANAMÁ

CORREGIMIENTO: ALCALDE DÍAZ

LUGAR: VILLA ACUARIO

1. NOMBRE DEL INTERESADO: YOUJIN LUO

2. NOMBRE DE LA CALLE: PRINCIPAL LA CABIMA (COLINDANTE A LA FINCA 93664)

NOMBRE DE LA VEREDA: SIN NOMBRE (COLINDANTE A LA FINCA 93664)

3. SERVIDUMBRE DE LA CALLE: 15.00 METROS

SERVIDUMBRE DE LA VEREDA: 6.00 METROS

4. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN DE LA CALLE: 5.00 METROS A PARTIR DE LA LÍNEA DE PROPIEDAD.

LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN DE LA VEREDA: 2.50 METROS A PARTIR DE LA LÍNEA DE PROPIEDAD.

OBSERVACIONES GENERALES:

REFERENCIA: PLANO CATASTRAL No.87-51537 DE 10 DE ABRIL DE 1984

ARQ. DALYS DE GUEVARA

Directora de Ordenamiento Territorial

Nota N° 223 Cert-DNING.
Panamá, 7 de agosto 2024.

Señor
Youjin Luo
E. S. D.

Respetado Señor Luo:

En atención a su nota, mediante la cual nos solicita que certifiquemos los Sistema de Acueducto y Alcantarillado Sanitario, para servir al proyecto “ESTACIÓN DE COMBUSTIBLE (GASOLINERA)” a desarrollarse sobre la finca N° 93664, con código de ubicación 8715, con superficie 1,000.33 m², propiedad del Señor Youjin Luo, ubicada en la carretera La Cabima hacia la Planta de Cemento en Caimitillo, sector de Villa Acuario-El Chungal, corregimiento de Alcalde Díaz, distrito y provincia de Panamá. El proyecto consiste en la construcción de una Estación de Combustible (Gasolinera) con sus respectivas áreas para el servicio y expendio de gasolina, carriles de despacho, surtidoras, canopy, oficina, depósito, servicios sanitarios, tanques soterrados de combustible, local comercial para tienda de conveniencia con área para estacionamientos de usuarios, área de carga y área de descarga. Le informamos lo siguiente:

SISTEMA DE AGUA POTABLE:

La finca cuenta con contrato de servicio de acueducto con el IDAAN y al momento se encuentra servida por línea de agua potable de 12" Ø PVC, ubicada frente al proyecto.

SISTEMA DE ALCANTARILLADO:

El IDAAN no cuenta con sistemas de alcantarillado en el área del proyecto; por lo que la Promotora deberá diseñar, construir, operar y mantener, su propio sistema de tratamiento de aguas residuales y deberá cumplir con las normas DGNTI - COPANIT.

Atentamente,

Ing. Julio Lasso Vaccaro
Director Nacional de Ingeniería



**Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá****Dirección Nacional de Seguridad, Prevención e Investigación de Incendios**

Panamá, 02 de agosto de 2023

ANTEPROYECTO No. 201-23.**Arquitecto.****RUBÉN NAZARET GARRIDO ABREGO****Presente. -****Arquitecto RUBÉN NAZARET GARRIDO ABREGO:**

Tengo a bien informarle sobre la revisión del Anteproyecto No. 201-23, Proyecto de desarrollo de la parcela de uso comercial, Proyecto ESTACIÓN DE COMBUSTIBLE, Propiedad de YOUJIN LUO, ubicado en la Vía Principal La Cabima, en el Corregimiento de Alcalde Díaz, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, Correspondiente a la Finca No. 93664. Costo del Proyecto B/. 100,000.00.

Descripción del Proyecto:

Se trata de la construcción de estación de combustible con una (1) escalera abierta por nivel y sistema de alarma y detección de incendios, que cuentan con:

- Niv. 000: planta eléctrica, cuarto eléctrico, cuarto de bomba, servicio sanitario, vestidor depósito, 4 tanques de 10000gls soterrados (diésel, gasolina 91 octanos y gasolina 95 octanos) y canopy con surtidoras y caseta de pago.
- Niv. 100: oficinas.

Notas:

- Si cualquier elemento es pasado por alto durante el proceso de Revisión de Anteproyecto y esto se detecta durante el proceso de revisión de planos o durante la inspección de ocupación, esto DEBE ser corregido por el usuario o contribuyente para cumplir con las normas vigentes en la República de Panamá al momento de la presentación del Anteproyecto.
- Es obligación del usuario presentar la documentación completa y estar paz y salvo (no tener ninguna multa) con el BCBRP, de lo contrario no será aceptada la documentación.
- Los arquitectos e ingenieros que presentan un plano constructivo serán responsables de la veracidad de la información suministrada, incluyendo el debido cumplimiento de las Reglamentaciones vigentes en la República de Panamá al momento de la presentación de la solicitud.
- Al presentar su plano para revisión deberá presentar este anteproyecto.
- Es responsabilidad de los arquitectos e ingenieros que presentan un plano constructivo cumplir con las normas de la National Fire Protection Association (NFPA) adoptadas según se establece en las reglamentaciones de la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura de la República de Panamá vigentes al momento de la presentación de la solicitud.
- De proponer otra actividad distinta a lo revisando en este análisis de anteproyecto, el mismo será anulado.
- Este anteproyecto es válido por un periodo de tres (3) años a partir de la fecha de expedición del mismo.

Observación Importante: Una vez se presente el plano final para su revisión y registro deberá realizar el pago respectivo de B/. 300.00.

Atentamente,

Mayor Liborio Montenegro

Director Encargado de la Dirección Nacional de Seguridad, Prevención e Investigación de Incendios
Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá.





Junta Comunal de Alcalde Díaz

H.R. Ricardo Precilla Carrón

Tels.: 268-1185 / 268-3835
268-3515(piscina) Fax: 268-4466
email: jcaldadediaz@gmail.com

RESOLUCIÓN N° 075-2024 (De 24 de abril de 2024.)

FE - HUMILDAD - PROGRESO

Por medio de la cual se expide VISTO BUENO a favor de YOUJIN LUO, para gestionar la aprobación del anteproyecto ante la Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá.

LA JUNTA COMUNAL DEL CORREGIMIENTO DE ALCALDE DÍAZ

En uso de sus facultades legales,

CONSIDERANDO:

Que mediante memorial, YOUJIN LUO, con cédula de identidad personal No. E-8-75079, solicitó a este despacho visto bueno para gestionar permiso de construcción con el fin de ejecutar obra en su propiedad ubicada en el corregimiento de Alcalde Díaz, La Cabima, Villa Acuario, sector El chungal, Folio Real N° 93664, código de ubicación No. 8715.

Que dicha obra consiste en construir una estación de combustible, todo dentro de la línea de su propiedad.

Que el Acuerdo No. 281 de 6 de diciembre de 2016, modificado por el Acuerdo No. 134 de 30 de mayo de 2017, que dicta 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 del Distrito de Panamá, establece que, para realizar cualquier obra de construcción, será necesario obtener permiso escrito otorgado por la Alcaldía de Panamá a través de la Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá.

Que el artículo No. 53, numeral 3, del Acuerdo No. 281 de 6 de diciembre de 2016, modificado por el Acuerdo No. 134 de 30 de mayo de 2017, faculta a la Junta Comunal del corregimiento respectivo a expedir visto bueno para la tramitación del permiso de construcción.

Que este Despacho no tiene inconveniente alguno en otorgar visto bueno a favor de YOUJIN LUO para que solicite permiso de construcción, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos por las leyes municipales y nacionales y no perjudique a terceros.

RESUELVE:

PRIMERO: EXPEDIR VISTO BUENO a favor de YOUJIN LUO, con cédula de identidad personal No. E-8-75079, a fin de que tramiten la aprobación del anteproyecto en la Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá para realizar una estación de combustible, todo dentro de la línea de su propiedad, que estará ubicada en el corregimiento de Alcalde Díaz, La Cabima, Villa Acuario, sector El Chungal, Folio Real N° 93664, código de ubicación No. 8715.

SEGUNDO: CONDICIONAR el presente visto bueno a que YOUJIN LUO, continúe los trámites correspondientes en el Municipio de panamá.

TERCERO: Los efectos de esta resolución empezarán, a partir de su firma.

Fundamento de Derecho: Acuerdo No. 281 de 6 de diciembre de 2016, modificado por el Acuerdo No. 134 de 30 de mayo de 2017.

Dado en la ciudad de Panamá, a los veinticuatro (24) días del mes de abril de dos mil veinticuatro (2024).

H.R. RICARDO PRECILLA CARRÓN
Presidente



/ka.

Trabajar es Nuestro Compromiso

GOBIERNO NACIONAL
★ CON PASO FIRME ★
MINISTERIO DE AMBIENTE

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
Dirección de Administración y Finanzas

20

Certificado de Paz y Salvo

Nº 249957

Fecha de Emisión:

15	01	2025
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

14	02	2025
----	----	------

(día / mes / año)

La Dirección de Administración y Finanzas, certifica que la Persona:

LUO YOULIN

Con cédula de identidad personal Nº

E-8-75079

Se encuentra PAZ y SALVO, con el Ministerio del Ambiente, a la
fecha de expedición de esta certificación.

Certificación, válida por 30 días



Firma Autorizante

Ministerio de AmbienteNo. *21*

R.U.C.: 8-NT-2-5498 D.V.: 75

82145946

Dirección de Administración y Finanzas**Recibo de Cobro****Información General**

<u>Hemos Recibido De</u>	LOU , YOUJIN / E-8-75079	<u>Fecha del Recibo</u>	2024-10-15
<u>Administración Regional</u>	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Norte	<u>Guía / P. Aprov.</u>	
<u>Agencia / Parque</u>	Ventanilla Tesorería	<u>Tipo de Cliente</u>	Contado
<u>Efectivo / Cheque</u>		<u>No. de Cheque</u>	
	ACH	430590389	B/. 353.00
<u>La Suma De</u>	TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES BALBOAS CON 00/100		B/. 353.00

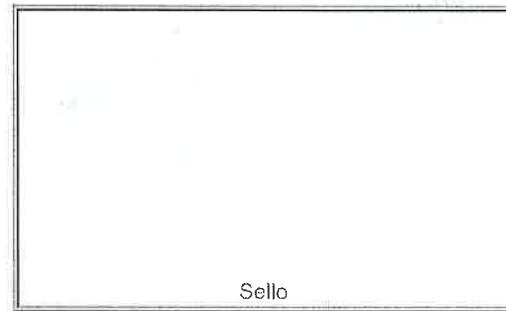
Detalle de las Actividades

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		1.3.2.1	Evaluaciones de Estudios Ambientales, Categoría I	B/. 350.00	B/. 350.00
1		3.5	Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00

Monto Total B/. 353.00**Observaciones**

PAGO DE P/S 245766 E INGRESO DE E.I.A CAT. I CON NOMBRE DE ESTUDIO: ESTACION DE COMBUSTIBLE.

Día	Mes	Año	Hora
15	10	2024	03:05:09 PM

Firma
Nombre del Cajero Luis Castillo Almengor

Sello

IMP 2

**ESTUDIO DE
IMPACTO
AMBIENTAL
DIGITAL**

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
ACTA DE PRESENTACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO: ESTACIÓN DE COMBUSTIBLE

PROMOTOR: YOUJIN LUO

UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE ALCALDE DÍAZ, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMÁ

CATEGORÍA: I

FECHA DE ENTRADA: DÍA MES AÑO

DOCUMENTOS	SI	NO	OBSERVACIÓN
1 SOLICITUD DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL NOTARIADA Y EN PAPEL SIMPLE 8 ½ X 13 O 14.	X		
2 ORIGINAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	X		
3 COPIA DE CÉDULA DE IDENTIDAD PERSONAL DEL PROMOTOR DEL ESTUDIO, AUTENTICADA O COTEJADA CON SU ORIGINAL	X		
4 DOS (2) COPIAS DIGITAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (USB,CD)	X		
5 RECIBO ORIGINAL DE PAGO EN CONCEPTO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, SEGÚN SU CATEGORÍA.	X		
6 PAZ Y SALVO ORIGINAL EXPEDIDO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIGENTE.	X		
7 CERTIFICADO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA EMPRESA PROMOTORA, EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO (EN CASO DE TRATARSE DE PERSONA JURÍDICA), CON UNA VIGENCIA NO MAYOR A TRES (3) MESES.		X	NO APLICA PERSONA NATURAL
8 CERTIFICADO DE REGISTRO PÚBLICO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA PROPIEDAD (FINCA (S), TERRENOS, ETC), DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO, EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO, CON UNA VIGENCIA NO MAYOR DE SEIS (6) MESES O DOCUMENTO EMITIDO POR LA AUTORIDAD NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS (ANATI) QUE VALIDE LA TENENCIA DEL PREDIO, ANUENCIAS, AUTORIZACIÓN DE USO DE FINCA, CONTRATOS.		X	
9 VERIFICAR QUE LOS CONSULTORES ESTÉN ACTUALIZADOS y HABILITADOS.	X		
CUMPLE CON LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN EL ACTA DE PRESENTACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL	X		

Entregado por: (Usuario)

Nombre: Bohvar ZambranoCedula: 7 84 2599Correo: bzambrano3@hotmail.comTeléfono: 67 68 57533Firma: 

Revisado por: (Ministerio de Ambiente)

Técnico: LESLY FLORES

Firma: 

VERIFICACIÓN DE REGISTRO PARA CONSULTOR - PERSONA NATURAL

Consultor Natural (Nombre)	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización	ESTADO DE REGISTRO		
			Actualizado	No Actualizado	Inhabilitado
DIOMEDES VARGAS T.	IAR-050-1998		✓		
FABIÁN MAREGOCIO	IRC-031-2008		✓		

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADO:

Nombre del Estudio de Impacto Ambiental: "ESTACIÓN DE COMBUSTIBLE".

Categoría: I

Corregimiento: ALCALDE DÍAZ

Distrito: PANAMÁ

Provincia: PANAMÁ

PROMOTOR

Promotor: YOUJIN LUO

REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA

Nombre: YOUJIN LUO	Cédula: E-8-75079
--------------------	-------------------

Observación:

Sección de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental

Evaluador de Estudios de Impacto Ambiental (Solicitante de la verificación)

Nombre	LESLY FLORES
Firma	
Fecha de Verificación	10/02/2025

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
CATEGORÍA I**Artículo 25. DECRETO EJECUTIVO No. 1 DE 1 DE MARZO DE 2023, MODIFICADO
POR EL DECRETO EJECUTIVO NO. 2 DE 27 DE MARZO DE 2024****PROYECTO:** ESTACIÓN DE COMBUSTIBLE.**PROMOTOR:** YOUJIN LUO**UBICACIÓN:** CORREGIMIENTO DE LAS ALCALDE DÍAZ, PROVINCIA Y DISTRITO DE PANAMÁ**Nº DE EXPEDIENTE:** DPRN-IC-005-2025**FECHA DE ENTRADA:** 07 DE FEBRERO DE 2025**REALIZADO POR (CONSULTORES):** DIOMEDES A. VARGAS (IAR-050-1998); FABIÁN MAREGOCIO (IRC-031-2008)**REVISADO POR:** LESLY FLORES

	TEMA	SI	NO	OBSERVACIÓN
1.0	ÍNDICE	X		
2.0	RESUMEN EJECUTIVO	X		
2.1	Datos generales del promotor, que incluya: a) Nombre del Promotor, b) En caso de ser persona jurídica el nombre del representante legal, c) Persona a contactar; d) Domicilio o sitio en donde se reciben notificaciones profesionales o personales, con la indicación del número de casa o de apartamento, nombre del edificio, urbanización, calle o avenida, corregimiento, distrito y provincia; e) Números de teléfonos; f) Correo electrónico. g) Página Web; h) Nombre y registro del Consultor.	X		
2.2	Descripción de la actividad, obra o proyecto; ubicación, propiedad (es) donde se desarrollará y monto de inversión.	X		
2.3	Síntesis de las características físicas, biológicas y sociales del área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	X		
2.4	Síntesis de los impactos ambientales y sociales más relevantes, generados por la actividad, obra o proyecto, con las medidas de mitigación seguimiento, vigilancia y control.	X		
3	INTRODUCCIÓN	X		
3.1	Importancia y alcance de la actividad, obra o proyecto que se propone realizar, máximo 1 página	X		
4	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD	X		
4.1	Objetivo de la actividad, obra o proyecto y su justificación	X		
4.2	Mapa a escala que permita visualizar la ubicación geográfica de la actividad, obra o proyecto, y su polígono, según requisitos exigidos por el Ministerio de Ambiente	X		
4.2.1	Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y sus componentes. Estos datos deben ser presentados según lo exigido por el Ministerio de Ambiente	X		

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

4.3	Descripción de las fases de la actividad, obra o proyecto	X	
4.3.1	Planificación	X	
4.3.2	Ejecución	X	
4.3.2.1	Construcción, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros).	X	
4.3.2.2	Operación, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros)	X	
4.3.3	Cierre de la actividad, obra o proyecto	X	
4.3.4	Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases	X	
4.5	Manejo y Disposición de desechos y residuos en todas las fases	X	
4.5.1	Sólidos	X	
4.5.2	Líquidos	X	
4.5.3	Gaseosos	X	
4.5.4	Peligrosos	X	
4.6	Uso de suelo asignado o esquema de ordenamiento territorial (EOT) y plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar. De no contar con el uso de suelo o EOT ver artículo 8 que modifica el artículo 31	X	
4.7	Monto global de la inversión	X	
4.8	Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con la actividad, obra o proyecto	X	
5	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO	X	
5.3	Caracterización del suelo del sitio de la actividad, obra o proyecto	X	
5.3.1	Caracterización del área costera marina	X	
5.3.2	La descripción del uso de suelo	X	
5.3.4	Uso actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto		
5.4	Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento	X	
5.5	Descripción de la Topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno	X	
5.5.1	Plano topográfico del área del proyecto, obra o actividad a desarrollar y sus componentes, a una escala que permita su visualización	X	
5.6	Hidrología	X	
5.6.1	Calidad de aguas superficiales	X	
5.6.2	Estudio Hidrológico	X	
5.6.2.1	Caudales (máximos, mínimos y promedio anual)	X	
5.6.2.3	Plano del polígono del proyecto, identificando los cuerpos hídricos existentes (lagos, ríos, quebradas y ojos de agua) y establecer de acuerdo al ancho del cauce, el margen de protección conforme a la legislación correspondiente.	X	
5.7	Calidad de aire	X	Página 178-193 del EsIA

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

5.7.1	Ruido	X	Página 194- 208 del EsIA
5.7.3	Olores	X	
5.8	Aspectos Climáticos	X	
5.8.1	Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, 'humedad,' presión atmosférica	X	
6	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO	X	
6.1	Características de la flora	X	
6.1.1	Identificación y caracterización de formaciones vegetales con sus estratos, e incluir especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción	X	
6.1.2	Inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por el Ministerio de Ambiente e incluir las especies exóticas, amenazadas, endémicas y el peligro de extinción) que se ubiquen en el sitio	X	
6.1.3	Mapa de cobertura vegetal y uso de suelo a una escala que permita su visualización, según requisitos exigidos por el Ministerio de Ambiente	X	
6.2	Características de la Fauna	X	
6.2.1	Descripción de la metodología utilizada para la caracterización de la fauna, puntos y esfuerzo de muestreo georreferenciados y bibliografía	X	
6.2.2	Inventario de especies del área de influencia, e identificación de aquellas que se encuentren enlistadas a causa de su estado de conservación	X	
7	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO	X	
7.1	Descripción del ambiente socioeconómico general en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto	X	
7.1.1	Indicadores demográficos: Población (cantidad, distribución por sexo y edad, tasa de crecimiento, distribución étnica y cultural), migraciones, entre otros	X	
7.2	Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de participación ciudadana	X	Páginas 220-244 del EsIA
7.3	Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto, de acuerdo a los parámetros establecidos en la normativa del Ministerio de Cultura	X	Páginas 209-219 del EsIA
7.4	Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto	X	
8	IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS Y CARACTERIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	X	
8.1	Ánalisis de la línea base actual (físico, biológico y socioeconómico) en comparación con las transformaciones que generara la actividad, obra o proyecto en el área de influencia, detallando las acciones que conlleva en cada una de sus fases	X	
8.2	Analizar los criterios de protección ambiental, determinando los efectos, características o circunstancias que presentará o generará la	X	

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

	actividad, obra o proyecto en cada una de sus fases, sobre el área de influencia			
8.3	Identificación y descripción de los impactos ambientales y socioeconómicos de la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases; para lo cual debe utilizar el resultado del análisis realizado a los criterios de protección ambiental	X		
8.4	Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cuantitativa y cuantitativa), que incluya sin limitarse a ello: carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riego de ocurrencia, extensión del área, duración, reversibilidad, recuperabilidad, acumulación, sinergia, entre otros. Y en base a un análisis, justificar los valores asignados a cada uno de los parámetros antes mencionados, los cuales determinaran la significancia de los impactos.	X		
8.5	Justificación de la categoría "del" Estudio de Impacto Ambiental propuesta, en función al análisis de los puntos 8.1 a 8.4	X		
8.6	Identificar y valorizar los posibles riesgos ambientales de la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases	X		
9	PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)	X		
9.1	Descripción de las medidas específicas a implementar para evitar, reducir, corregir, compensar o controlar, a cada impacto ambiental y socioeconómico, aplicable a cada una de las fases de la actividad, obra o proyecto	X		
9.1.1	Cronograma de ejecución	X		
9.1.2	Programa de Monitoreo Ambiental	X		
9.3	Plan de prevención de Riesgos Ambientales	X		
9.6	Plan de Contingencia	X		
9.7	Plan de Cierre	X		
9.9	Costos de la Gestión Ambiental	X		
11	LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	X		
11.1	Lista de nombres, número de cédula, firmas originales y registro de los Consultores debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista.	X		
11.2	Lista de nombres, número de cédula y firmas originales de los profesionales de apoyo debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista e incluir copia de cédula	X		
12	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	X		
13	BIBLIOGRAFÍA	X		
14	ANEXOS	X		
14.1	Copia de la solicitud de evaluación de impacto ambiental. Copia de cédula del promotor	X		
14.2	Copia de paz y salvo, y copia del recibo de pago para los trámites de evaluación emitidos por el Ministerio de Ambiente	X		

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

14.3	Copia del certificado de existencia de persona jurídica	X		
14.4	Copia del certificado de propiedad (es) donde se desarrollará la actividad, obra o proyecto, con una vigencia no mayor de seis meses, o documento emitido por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) que valide la tenencia del predio	X		
14.4.1	En caso que el promotor no sea propietario de la finca presentar copia de contratos, anuencias o autorizaciones de uso de finca, copia de cédula del propietario, para el desarrollo de la actividad, obra o proyecto	X		

SEGÚN TIPO DE PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD	SI	NO	OBSERVACIÓN
PROYECTOS DE GENERACIÓN DE ENERGÍAS HIDROELÉCTRICA Deberán presentar certificación sobre su conductancia, emitida por el Ministerio de Ambiente.		X	NO APLICA
PROYECTOS EN ÁREAS PROTEGIDAS Viabilidad por parte de Áreas protegidas (copia simple)	X		NO APLICA
PROYECTOS FORESTALES Documento con el Plan de reforestación	X		NO APLICA
PROYECTOS EN ÁREA DEL CORREDOR BIOLÓGICO Análisis de compatibilidad	X		NO APLICA

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME DE ADMISIÓNREVISIÓN DE CONTENIDOS MÍNIMOS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**I. DATOS GENERALES**

FECHA DE INGRESO :	07 DE FEBRERO DE 2025
FECHA DE INFORME:	11 DE FEBRERO DE 2025
PROYECTO:	ESTACIÓN DE COMBUSTIBLE
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	YOUJIN EUROPE
CONSULTORES:	DIOMEDES VARGAS (IAR-050-1998) FABÍAN MAREGOCIO (IRC-031-2006)
UBICACIÓN:	CORREGIMIENTO DE ALCALDE DÍAZ, PROVINCIA Y DISTRITO DE PANAMÁ

II. BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto consiste en una edificación en pista de la Estación de Combustible, un Canopy por columnas estructurales, cuatro (4) isletas de hormigón sobre las cuales se encuentran instaladas cuatro (4) surtidores mecánicos para el suministro de gasolina o diésel, caseta o quiosco de cobros con su respectivo servicio sanitario. Edificio de Planta Baja y Planta Alta:

Planta Baja: Cuarto de Bomba, Cuarto Eléctrico, Planta Eléctrica, Servicios Sanitarios (damas y caballeros), Depósito y Escalera.

Planta Alta: Oficina (Área = 65.788 mts²). Aceras pasillos, área de dos (2) estacionamientos (uno (1) para discapacitados) y área verde, tinaquerías. Suministro e Instalación de tres (3) tanques de doble pared de pastel de 10,000 galones (91, 95 y Diesel) y uno de reserva. Suministro e Instalación de Tuberías de Electro fusión de doble pared contención para suministro y tuberías de 2" de pared sencilla de electro fusión para ventilación. Suministro e Instalación de equipos de despacho se instalarán cuatro () dispensadores de tres (3); productos, 9 mangueras (total de mangueras: 24).

III. FUNDAMENTO DE DERECHO

Texto Único de la Ley No.41 de 1 de julio de 1998; Ley No.38 de 31 de julio de 2000; Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo del 2024 y demás normas complementarias y concordantes.

IV. VERIFICACION DE CONTENIDO

Conforme a lo establecido en el artículo 60 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, se procedió a verificar que el EsIA, cumpliera con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 25, 26, 30 y 31 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo del 2024,

Luego de revisado el registro de consultores ambientales, se evidenció que los consultores se encuentran registrados y habilitados ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE), para realizar EsIA.

Luego de revisado el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, del proyecto denominado: "**ESTACIÓN DE COMBUSTIBLE**", se evidenció que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo del 2024.

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

V. RECOMENDACIONES:

Por lo antes expuesto, se recomienda ADMITIR el EsIA Categoría I del proyecto denominado: “ESTACIÓN DE COMBUSTIBLE”, promovido por YOUJIN LUO.



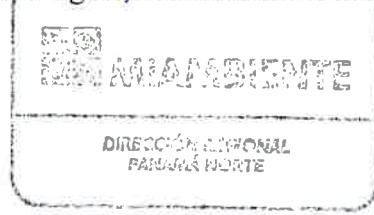
LESLY FLORES

Jefa de la Sección de Evaluación de
Estudios de Impacto Ambiental



PEDRO GARAY

Director Regional de Panamá Norte



DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
PROVEIDO DRPN-005-1102-2025
DE 11 DE FEBRERO DE 2025

EL SUSCRITO DIRECTOR REGIONAL DE PANAMÁ NORTE, DEL MINISTERIO DE AMBIENTE, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES, Y

CONSIDERANDO:

Que el Señor **YOUJIN LUO**, con documento de identidad personal E-75079, propone ante la Dirección Regional de Panamá Norte del Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), categoría I, denominado: “**ESTACIÓN DE COMBUSTIBLE**”.

Que, en virtud de lo antedicho, el día 07 de febrero de 2025, el Señor **YOUJIN LUO**, presentó ante la Dirección Regional de Panamá Norte del Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I denominado “**ESTACIÓN DE COMBUSTIBLE**”, localizado en el corregimiento de Alcalde Díaz, distrito y provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores, **DIOMEDES VARGAS** y **FABIÁN MAREGOCIO**, personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente mediante las resoluciones IAR-050-1998 e IRC-031-2006 respectivamente.

Que conforme a lo establecido en el artículo 60 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, se procedió a verificar que el EsIA, cumpliera con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 25 y 31 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo del 2024.

Que luego de revisado el documento se evidenció que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 26, 31 y lo establecido en los artículos 18, 55, 56 y 57 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo del 2024.

Que luego de revisado el Registro de Consultores Ambientales se evidenció que los consultores se encuentran registrados y habilitados ante el MiAMBIENTE, para elaborar EsIA.

Que el Informe de Admisión, Revisión de los Contenidos Mínimos del EsIA de la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental con fecha del día 11 de febrero de 2025, recomienda admitir la solicitud de evaluación del EsIA, Categoría I, denominado “**ESTACIÓN DE COMBUSTIBLE**” por considerar que el mismo, cumple con los contenidos mínimos.

QUE, DADAS LAS CONSIDERACIONES ANTES EXPUESTAS, EL SUSCRITO DIRECTOR REGIONAL DE PANAMÁ NORTE DEL MINISTERIO DE AMBIENTE,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: ADMITIR la solicitud de evaluación del EsIA, categoría I del proyecto denominado “**ESTACIÓN DE COMBUSTIBLE**” promovido por **YOUJIN LUO**

ARTÍCULO 2: ORDENAR el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del EsIA correspondiente.

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ NORTE

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley No.41 de 1 de julio de 1998; Ley No.38 de 31 de julio de 2000; Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo del 2024 y demás normas complementarias y concordantes.

Dado en la ciudad de Panamá, a los 11 días del mes **febrero** del año dos mil veinticinco (2025).

CÚMPLASE,



PEDRO GARAY

Director de Regional de Panamá Norte



13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

Vig.
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31