

Panamá 6 de febrero de 2025.



Ingeniero

EDGAR NATERON

Ministerio de Ambiente – Dirección Regional Metropolitana

E. D.

Ingeniero **Nateron**

Sirva la presente para solicitar que se evalué el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, denominado “**GROVE BY TERRAZAS**” proyecto que consiste en la construcción de un edificio comercial de tres pisos (planta baja, sótano y nivel 100), dentro de un polígono de **2,618.44m²**. La planta baja contará con calle de acceso, rampa de acceso a sótano, área de estacionamientos con espacio para 26 vehículos, tinaquera, área de transformador, área para tanque de gas, once (11) locales comerciales, tres (3) módulos de escaleras, un (1) cuarto de basura, una (1) oficina, un (1) elevador, un (1) cuarto mecánico, un (1) cuarto eléctrico, dos módulos de baños públicos, un baño para discapacitados, terraza central. El sótano contará con área de estacionamientos con espacio para 48 vehículos, cinco (5) bodegas, tanque de agua, cuarto de bomba, dos (2) módulos de escaleras, cuarto de basura, espacio para el generador, cuarto eléctrico. La planta alta contará con doce (12) locales comerciales, dos (2) módulos de escalera, un (1) baño para discapacitados, un (1) elevador, a realizarse en las fincas con Código de ubicación **No. 8708** Folio Real **No. 11602**, con una superficie actual o resto libre de **860m² 18dm²**, la finca con Código de ubicación **No. 8708** Folio Real **No. 29582**, con una superficie actual o resto libre de **879m² 13dm²**, y la finca con Código de ubicación **No. 8708** Folio Real **No. 104020**, con una superficie actual o resto libre de **879m² 13dm²** todas ubicadas en el Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. El proyecto tiene un monto de inversión de **B/ 3,000,000.00** aproximadamente y se encuentra dentro de una zona **RM-3/MCU1** (Residencial De Alta Densidad Especial/ Mixto Comercial Urbano De Baja Intensidad), como promotor del proyecto la Sociedad **FONDOS COMERCIALES CORONADO C, S.A.** sociedad debidamente registrada en (mercantil) Folio **No. 155623040**, cuyo Representante Legal es el Señor **IVAN COHEN SOLIS**, con Cédula de identidad personal **No. 8-225-2225**. con oficinas ubicadas en Calle Miguel Brostella, Boulevard El Dorado, Edificio Doit Center, Corregimiento de Betania, Ciudad de Panamá, tel: 321-9010 y correo: administracion@terrazasdepanama.com proyecto presentado con anexos, cuya elaboración realizada en cumplimiento del decreto ejecutivo No. 2 del 27 de marzo de 2024, fue realizada por los consultores, JOSE ANTONIO GONZALEZ VERGARA, IRC-009-2019/Actualización DEIA-ARC-009-2022, teléfono: 62159876, correo: jagonzalez@hotmail.com, y FABIAN MAREGOCIO, IRC-031-2008/Actualización DEIA-ARC-048-2023, teléfono: 66855837, correo: fabian19maregocio@hotmail.com, donde deseo recibir mis notificaciones personales y electrónicas. Documento presentado con (**169**) páginas incluido anexos.

Sin más por el momento queda de usted.

Atentamente,
Yo, **Edgardo Ivan Santamaria Araúz**, Notario Público Tercero del Circuito de la Provincia de Panamá, Primer Suplente con Cédula de Identidad No. 8-237-1806.

IVAN COHEN SOLIS

Representante Legal



CERTIFICÓ:

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

Panamá, **10 FEB 2025**

Féligo
Licdo. **EDGARDO IVAN SANTAMARIA ARAÚZ**
Notario Público Tercero

FONDOS COMERCIALES CORONADO C, S.A.

3



Yo, **ELA JAEN HERRERA**, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, Primera Suplente con Cédula de identidad No. 7-95-522.

CERTIFICO:

Que he cotejado detenidamente y minuciosamente esta copia fotostática con su original y la he encontrado en todo conforme.

17 JUN 2024

Panamá. _____

E. Jaen

Licda. ELA JAEN HERRERA
Notaria Pública Duodécima





Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: ALEXANDRA JUDITH
ALABARCA
FECHA: 2025.01.14 15:17:03 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

Alexandra J. Alabarca

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

15479/2025 (0) DE FECHA 14/01/2025

QUE LA PERSONA JURÍDICA

FONDOS COMERCIALES CORONADO C, S.A.

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 155623040 DESDE EL JUEVES, 4 DE FEBRERO DE 2016

- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: JOHANNA PONS
SUSCRIPTOR: ERIC COHEN SOLIS

DIRECTOR / PRESIDENTE: IVAN COHEN SOLÍS
DIRECTOR / SECRETARIO: ERIC COHEN SOLIS
DIRECTOR / TESORERO: ALEX COHEN SOLIS

AGENTE RESIDENTE: JOHANNA MICHELLE PONS VASQUEZ

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD ES EL PRESIDENTE, PUDIENDO REPRESENTARLO EN CASO DE AUSENCIA EL SECRETARIO O EL TESORERO O CUALQUIER OTRO DIRECTOR ESCOGIDO POR LA JUNTA DIRECTIVA PARA TAL EFECTO.

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 DÓLARES AMERICANOS

EL CAPITAL SOCIAL DE LAS OCIEDAD SERA DE DIEZ MIL DOLARES, DIVIDIDOS EN MIL ACCIONES COMUNES NOMINATIVAS, CON UN VALOR DE DIEZ DOLARES CADA UNA. ACCIONES: NOMINATIVAS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ, CORREGIMIENTO CIUDAD DE PANAMÁ, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL MARTES, 14 DE ENERO DE 2025 A LAS 1:47 P. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404959931



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 5A0F9CBE-55A0-4FD5-AE8F-DF37714FAC17
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: ALBA YOLINETH RODRIGUEZ VALDES
FECHA: 2024.10.24 14:11:42 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

Alba Yolíneth R.O.V.

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 422390/2024 (0) DE FECHA 22/10/2024.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8708, FOLIO REAL Nº 11602 (F) UBICADO EN CORREGIMIENTO SAN FRANCISCO, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 2244 m² 20 dm² Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 860 m² 18 dm² LINDEROS Y MEDIDAS GENERALES: POR EL NORTE: LINDA CON FINCA NUMERO 29582 QUE FUE DE MARIA ANGUIZOLA DE LUVIA Y HOY ES DE PROPIEDAD DE DOROTEA SOLIS Y MIDE POR ESTE LADO 56.14MTS, POR EL SUR LINDA CON EL LOTE QUE SE SEGREGA Y VENDE A OMAR TORRIJOS HERRERA Y MIDE POR ESTE LADO 56.06MTS, POR EL ESTE LINDA CON LA CALLE NOVENA HOY CALLE 95 Y MIDE POR ESTE LADO 31MTS Y POR EL OESTE LINDA CON LA FINCA DEL DOCTOR JULIO ALEMAN Y MIDE POR ESTE LADO 31MTS. CON UN VALOR DE B/.750,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA MIL BALBOAS)

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

FONDOS COMERCIALES CORONADO C, S.A. (RUC 155623040-2-2016) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

NO CONSTA GRAVÁMENES INSCRITOS VIGENTES A LA FECHA.

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA JUEVES, 24 DE OCTUBRE DE 2024 2:09 P. 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 1404853231



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: C3E58C32-37F3-4B55-8C9B-AEA59F9893F1
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON
ALVARADO
FECHA: 2024.10.23 18:56:27 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 422400/2024 (0) DE FECHA 10/22/2024.D.D.G

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8708, FOLIO REAL Nº 29582 (F)
UBICADO EN CORREGIMIENTO SAN FRANCISCO, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ, INSCRITA
ORIGINALMENTE A TOMO 724, FOLIO 282, ACTUALIZADA A DOCUMENTO 1481735.
CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 1123 m² 30 dm² Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 1123 m² 30
dm²
EL VALOR DE TRASPASO ES B/ 750,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA MIL BALBOAS)

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

FONDOS COMERCIALES CORONADO C, S.A. (RUC 155623040-2-2016) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

QUE SOBRE ESTE FOLIO A LA FECHA NO CONSTA GRAVAMEN INSCRITO VIGENTE.

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA MIÉRCOLES, 23 DE OCTUBRE DE 2024 11:48
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 1404853240



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: B54FF1CB-BBD6-44E4-8D53-7DBE19FC7812
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON
ALVARADO
FECHA: 2024.10.23 18:56:47 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACIÓN: PANAMA, PANAMA

Tuare Johnson

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 422411/2024 (0) DE FECHA 10/22/2024.D.D.G

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8708, FOLIO REAL Nº 104020 (F)
UBICADO EN CORREGIMIENTO SAN FRANCISCO, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ, INSCRITA A ROLLO
5438, DOCUMENTO 2. CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 879 m²
13 dm²
EL VALOR DE TRASPASO ES B/.750,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA MIL BALBOAS)

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

FONDOS COMERCIALES CORONADO C, S.A. (RUC 155623040-2-2016) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

NO CONSTA GRAVÁMENES VIGENTES INSCRITOS A LA FECHA

DECLARACIÓN DE MEJORAS: VALOR DE LAS MEJORAS CINCUENTA MIL BALBOAS (B/.50,000.00). DESCRIPCIÓN:
VALOR DE MEJORAS: B/.50,000.00. UNA RESIDENCIA UNIFAMILIAR DE UNA SOLA PLANTA, PISOS DE
HORMIGON INTEGRAL CON UN ACABADO DE GRANO FINO, PAREDES DE BLOQUES REPELLADOS POR AMBAS
CARAS, TECHO DE ACERO GALVANIZADO, HOJAS DE ZINC ACANALADO GALVANIZADO. OCUPANDO UNA
SUPERFICIE
DE 126M2 70DM2. COLINDA POR TODOS SUS LADOS CON RESTOS LIBRES DE LA FINCA SOBRE LA CUAL SE HAN
CONSTRUIDO....

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA MIÉRCOLES, 23 DE OCTUBRE DE 2024 11:52
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 1404853251



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: B03D8B63-CF0B-43AB-8E16-3D18387298BB
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

8

Ministerio de Ambiente

No.

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

75494

Dirección de Administración y Finanzas

Recibo de Cobro



Información General

Hemos Recibido De

FONDOS COMERCIALES CORONADO
C.S.A. * / 155623040-2-2016 DV-70

Fecha del Recibo

2024-6-6

Administración Regional

Dirección Regional MIAMBIENTE Panamá
Metro

Guía / P.Aprov.

Agencia / Parque

Ventanilla Tesorería

Tipo de Cliente

Contado

Efectivo / Cheque

Transferencia

No. de Cheque

La Suma De

TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES BALBOAS CON 00/100

Monto Total

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	B/. 350.00	B/. 350.00
1		3.5	Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00

Monto Total B/. 353.00

Observaciones

CANCELA ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CAT I Y PAZ Y SALVO TRANF-313686145

Día	Mes	Año	Hora
06	06	2024	01:43:37 PM

Firma

Edma Tuñón



IMP 1

9

Certificado de Paz y Salvo
N° 250023

Fecha de Emisión:	16	01	2025	Fecha de Validez:	15	02	2025
	(día / mes / año)				(día / mes / año)		

La Dirección de Administración y Finanzas, certifica que la Empresa:
FONDOS COMERCIALES CORONADO C, S.A. *

Representante Legal:
IVAN COHEN SOLIS

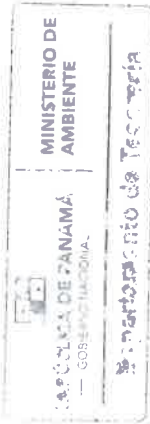
Inscrita

155623040-2-2016

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

Certificación, válida por 30 días


Jefe de la Sección de Tesorería.





ALCALDÍA
DE PANAMÁ

DPU-OT
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CERTIFICACION DE USO DE SUELO No. 926-2023

DATOS DE LA PROPIEDAD

Distrito: Panamá
Corregimiento: San Francisco
Ubicación: Calle 74 Este
Folio Real: 29582 Código de Ubicación: 8708
Superficie del Lote: 1123.30m²

INFORMACION DEL PROPIETARIO

Nombre del Interesado: Fundacion Tasime
(Myriam Isabel Brid de Kastner)
Cédula/Ficha: 8-125-174
Mosaico: 7E

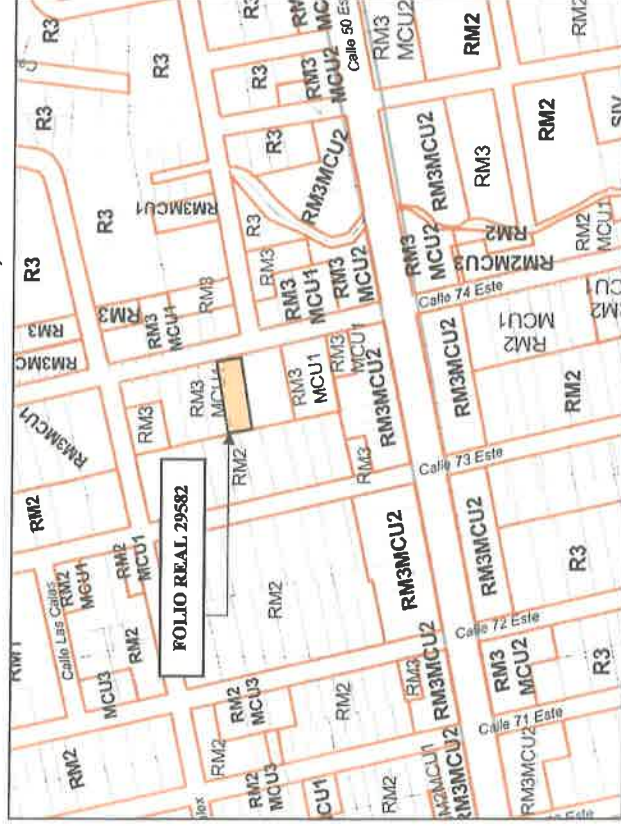
Fecha: 31 de julio de 2023

Elaborado por: Itzel Romero

Itzel Romero

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

**RM-3/ MCU1 (RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD ESPECIAL/ MIXTO COMERCIAL URBANO
DE BAJA INTENSIDAD)**



BASE LEGAL:

- ✓ Resolución Ministerial No. 28-2012 de 27 de enero de 2012
 - ✓ Resolución Ministerial No.112-2003 de 22 de julio de 2003
 - ✓ Resolución Ministerial No.204-2003 de 30 de septiembre de 2003
- MIVIOT

Documento Gráfico de Zonificación |

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

MIXTO COMERCIAL URBANO DE BAJA INTENSIDAD

Resolución No. 112-2003 de 22 de julio de 2003

MCU1
San Francisco

USOS PERMITIDOS:

Edificaciones con fines comerciales y de servicios al por mayor y al por menor, solo en planta baja; además de usos residenciales de mediana y alta densidad.

Área mínima de lote:	800.00 m2
Frente de lote:	20.00 m.
Altura de ocupación:	100% restando retiros.
Altura de edificaciones:	Mínimo: 0.5 x Línea de construcción. Máximo: 0.8 x Línea de construcción.
Estacionamientos:	1 espacio cada 30.00 m2 de construcción. 1 espacio cada 150.00 m2 de depósito. 1 espacio para carga y descarga, por cada 200.00 m2 de área comercial.





ALCALDÍA
DE PANAMÁ

DPU-OT
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

2

CERTIFICACION DE USO DE SUELO No. 927-2023

DATOS DE LA PROPIEDAD

Distrito: Panamá
Corregimiento: San Francisco
Ubicación: Calle 74 Este
Folio Real: 11602 **Código de Ubicación:** 8700
Superficie del Lote: 860.18m²

Fecha: 31 de julio de 2023

Elaborado por: Itzel Romero

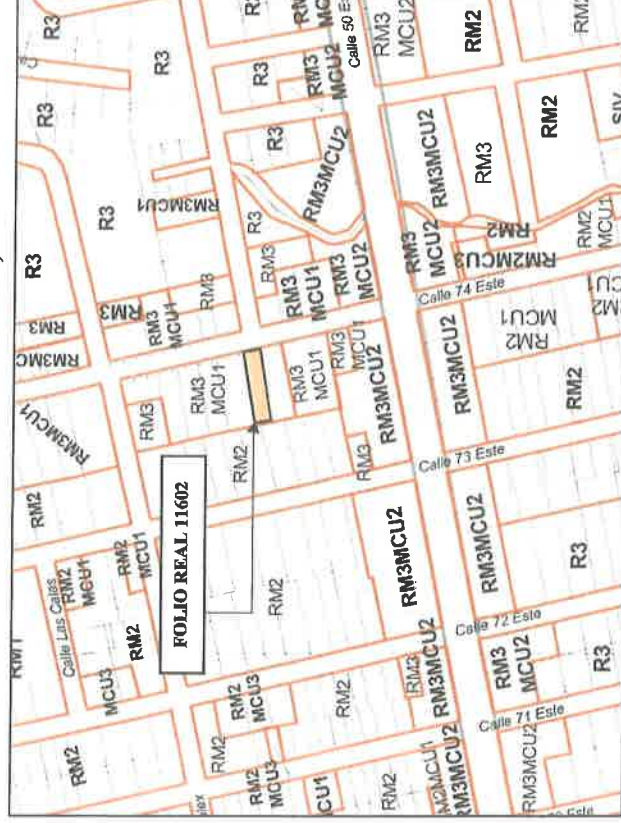
Itzel Romero

INFORMACION DEL PROPIETARIO

Nombre del Interesado: Fundación Tasime
(Myriam Isabel Brind de Kastner)
Cédula/Ficha: 8-125-174
Mosaico: 7E

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

**RM-3/ MCU1 (RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD ESPECIAL/ MIXTO COMERCIAL URBANO
DE BAJA INTENSIDAD)**



BASE LEGAL:

- ✓ Resolución Ministerial No. 28-2012 de 27 de enero de 2012
- ✓ Resolución Ministerial No.112-2003 de 22 de julio de 2003
- ✓ Resolución Ministerial No.204-2003 de 30 de septiembre de 2003 | Documento Gráfico de Zonificación | MIVIOT

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

3

MIXTO COMERCIAL URBANO DE BAJA INTENSIDAD	
Resolución No. 112-2003 de 22 de julio de 2003	
MCU1 San Francisco	
USOS PERMITIDOS:	
Edificaciones con fines comerciales y de servicios al por mayor y al por menor, solo en planta baja; además de usos residenciales de mediana y alta densidad.	
Área mínima de lote:	800.00 m2
Frente de lote:	20.00 m.
Altura de ocupación:	100% restando retiros.
Altura de edificaciones:	Mínimo: 0.5 x Línea de construcción. Máximo: 0.8 x Línea de construcción.
Estacionamientos:	1 espacio cada 30.00 m2 de construcción. 1 espacio cada 150.00 m2 de depósito. 1 espacio para carga y descarga, por cada 200.00 m2 de área comercial.





ALCALDÍA
DE PANAMÁ

DPU-OT
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

14

CERTIFICACION DE USO DE SUELO No. 928-2023

DATOS DE LA PROPIEDAD

Distrito: Panamá
Corregimiento: San Francisco
Ubicación: Calle 74 Este
Folio Real: 104020 **Código de Ubicación:** 8708
Superficie del Lote: 879.13 m²

INFORMACION DEL PROPIETARIO

Nombre del Interesado: Fundación Tasime
(Myriam Isabel Brid de Kastner)
Cédula/Ficha: 8-125-174
Mosaico: 7E

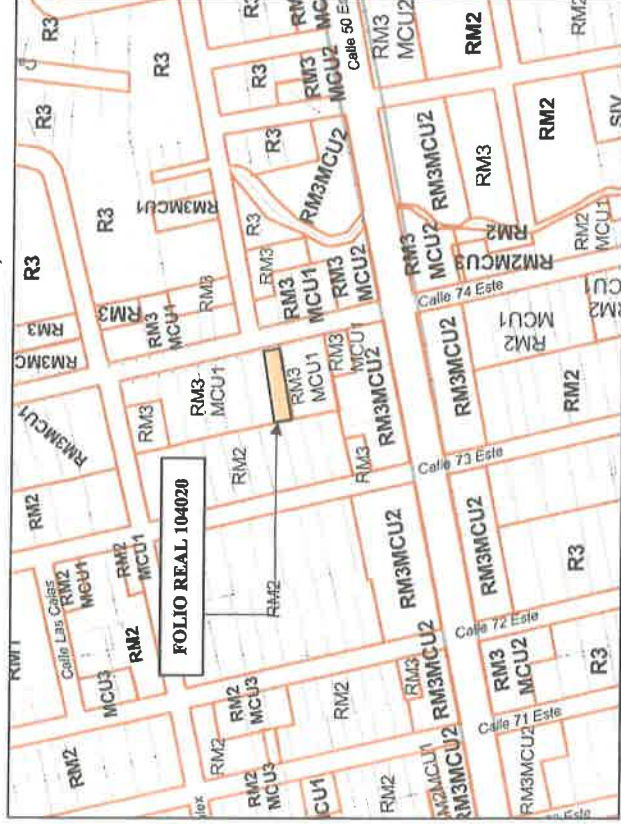
Fecha: 31 de julio de 2023

Elaborado por: Itzel Romero

Itzel Romero

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

**RM-3/ MCU1 (RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD ESPECIAL/ MIXTO COMERCIAL URBANO
DE BAJA INTENSIDAD)**



BASE LEGAL:

- ✓ Resolución Ministerial No. 28-2012 de 27 de enero de 2012
 - ✓ Resolución Ministerial No.112-2003 de 22 de julio de 2003
 - ✓ Resolución Ministerial No.204-2003 de 30 de septiembre de 2003
- MIVIOT

Documento Gráfico de Zonificación |



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

1 espacio para carga y descarga, por cada 200,00 m² de área comercial.





REPÚBLICA DE PANAMÁ
— GOBIERNO NACIONAL —

INSTITUTO DE
ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS
NACIONALES



IDAAN

Nota N° 178 Cert – DNING.
14 de junio 2024.

Señor
Iván Cohen Solís
Representante Legal
E. S. D.

Respetado Señor Cohen:

En atención a su nota, mediante la cual nos solicita que certifiquemos los Sistema de Acueducto y Alcantarillado Sanitario, para servir al proyecto **GROVE BY TERRAZAS** a desarrollarse sobre la finca N° **11602** con código de ubicación **8700**, finca N° **104020**, con código de ubicación **8708** y la finca N° **29582** con código de ubicación **8708**, propiedad de la empresa **FONDOS COMERCIALES CORONADO C, S.A.**, ubicadas en la calle 74 Este, corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá. El proyecto consiste en la construcción de una (1) plaza comercial de dos (2) niveles, el nivel 1 tiene área verde, baños, cuarenta y cuatro (44) estacionamientos, once (11) locales comerciales y una (1) terraza. El nivel 2 cuenta con baños, circulación peatonal, doce (12) locales comerciales y dos (2) terrazas. El proyecto tiene una superficie de **2,618.44 m²**. Le informamos lo siguiente:

SISTEMA DE AGUA POTABLE:

Las fincas cuentan con contrato de servicio de acueducto con el **IDAAN** y al momento están servidas por la Institución.

SISTEMA DE ALCANTARILLADO:

Las fincas cuentan con contrato de alcantarillado con el **IDAAN** y actualmente se encuentra servida por la Institución.

Atentamente,



Ing. Julio Lasso Vaccaro
Director Nacional de Ingeniería



www.idaan.gob.pa

27

VOLANTE INFORMATIVA

PROYECTO: GROVE BY TERRAZAS

PROMOTOR: FONDOS COMERCIALES CORONADO C S.A.

Ubicación: Calle 74 Este, Corregimiento de San Francisco, Distrito y Provincia de Panamá
Información con el Ingeniero Jose Antonio Gonzalez – 62159876 / correo:

jiaconsultoresambiente@gmail.com

El proyecto denominado “GROVE BY TERRAZAS” proyecto que consiste en la construcción de un edificio comercial de tres pisos (planta baja, sótano y nivel 100), dentro de un polígono de 2,618.44m². La planta baja contará con calle de acceso, rampa de acceso a sótano, área de estacionamientos con espacio para 26 vehículos, tinaquera, área de transformador, área para tanque de gas, once (11) locales comerciales, tres (3) módulos de escaleras, un (1) cuarto de basura, una (1) oficina, un (1) elevador, un (1) cuarto mecánico, un (1) cuarto eléctrico, dos módulos de baños públicos, un baño para discapacitados, terraza central. El sótano contará con área de estacionamientos con espacio para 48 vehículos, cinco (5) bodegas, tanque de agua, cuarto de bomba, dos (2) módulos de escaleras, cuarto de basura, espacio para el generador, cuarto eléctrico. La planta alta contará con doce (12) locales comerciales, dos (2) módulos de escalera, un (1) baño para discapacitados, un (1) elevador, a realizarse en las fincas con Código de ubicación No. 8708 Folio Real No. 11602, con una superficie actual o resto libre de 860m² 18dm², la finca con Código de ubicación No.8708 Folio Real No. 29582, con una superficie actual o resto libre de 879m² 13dm², y la finca con Código de ubicación No.8708 Folio Real No. 104020, con una superficie actual o resto libre de 879m² 13dm² todas ubicadas en el Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá. El proyecto tiene un monto de inversión de B/ 3,000,000.00 aproximadamente y se encuentra dentro de una zona RM-3/MCU1.

Impactos y medidas a contemplar

Aumento de Ruido y Partículas en suspensión / Horarios matutinos y cerrar el lugar para disminuir ruidos, trabajar de manera eficiente ocasionando el menor ruido.

Generación de desechos sólidos y líquidos / colocar letrinas portátiles, conexión al sistema existente y recolectar la basura para después llevar a vertedero cercano.

El objetivo del proyecto es fomentar el desarrollo económico local, satisfacer la demanda del mercado y mejorar la oferta de servicios con la construcción de una plaza comercial ofreciendo una variedad de opciones comerciales en un solo lugar.



RECIBIDO:

Jose Antonio Gonzalez

FECHA:

24/10/24



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

Panamá, 10 octubre de 2024

ANTEPROYECTO No. 248-2024
REF. ANTEPROYECTO No 134-24

Arquitecto
GONZALO CASIS SIMONS

Presente
Arquitecto GONZALO CASIS SIMONS:

Tengo a bien informarle sobre la revisión del Anteproyecto No. 248-24, Proyecto de la parcela de uso comercial, Proyecto GROVE SF, Propiedad de FONDOS COMERCIALES CORONADO, S.A., ubicado en el Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, Correspondiente a la Finca No 10402029582/16002, con un costo del Proyecto de B/. 1,000,000.00. **NOTA: la reconsideración se debe por adición de un sótano. Nuevo costo del Proyecto de B/. 1,200,000.00.**

Descripción del Proyecto:

Se trata de la construcción de una (1) plaza comercial con un (1) ascensor, una (1) escalera cerrada, una (1) escalera abierta, Sistema de Alarma Contra Incendios, Sistema Húmedo, Contra incendios, Sistema de Rociadores Completo y Sistema de gas LP, que cuentan con:

- NIV. -100 tanque de agua soterrado SHCI, cto. bombas SHCI, generador, cto. eléctrico, cto. basura y 6 bodegas;
- Niv. 000 estacionamientos, 1 tanque de gas LP de 500 gal, tinquera, terraza, 11 locales comerciales con baño, cto. eléctrico, cto. bombas de agua potable, oficina, cto. basura y cto. IP y baños.
- Niv. 100: 12 locales comerciales con baño y baños.

Notas:

- Si cualquier elemento es pasado por alto durante el proceso de Revisión de Anteproyecto y esto se detecta durante el proceso se 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 revisado 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/. 360.00

Atentamente,



Mayor Liborio Montenegro

Director de la Dirección Nacional de Seguridad, Prevención e Investigación de Incendios
Benemerito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá





ANTEPROYECTO N°:

RLA-2156

FECHA:

13/11/2024

REF No:

CONS-27804

ANÁLISIS TÉCNICO:

PENDIENTE

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

EL (LA) ARQUITECTO (A): GONZALO EMILIO CASIS SIMONS		EN REPRESENTACIÓN DE: COHEN SOLIS IVAN	
CORREO ELECTRÓNICO: gonzaloecasiss@gmail.com	TELÉFONO: 62341858	PROPIETARIO DE LA FINCA (S) N°: 29582/11602/104020	
LOTE N°: 1	UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA: Calle Benito Reyes Testa		CORREGIMIENTO SAN FRANCISCO

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

ANÁLISIS		CUMPLE		REQUERIDO		PROPUESTO	
		No Cumple		RM3 / MCUT		PLAZA COMERCIAL	
1. CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN							
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)		No Aplica					
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN		No Aplica					
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN		No Aplica					
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO		No Aplica					
6. RETIRO LATERAL DERECHO		No Aplica					
7. RETIRO POSTERIOR		No Aplica					
8. ALTURA MAXIMA		No Aplica					
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD		No Aplica					
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA		No Aplica					
11. AREA LIBRE MINIMA		No Aplica					
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE		No Aplica					
13. ANCHO DE ACERA		No Aplica					
14. TENDEDERO/SISTEMA DE SECADO		No Aplica					
15. TINAQUERA EN LUGAR DE FACIL ACCESO PARA SU RECOLECCIÓN		No Aplica					
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					
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					

דערפאר וועט מען זיך נישט פארשטעלן אז מען וועט דאס פארשטעלן



ANTEPROYECTO N°:
RLA-2156

FECHA:
13/11/2024

REF N°:
CONS-27804

ANÁLISIS TÉCNICO:
PENDIENTE

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

22. APROBACIÓN DNP/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. MARIA BUSSINESS DISTRICT	No Aplica	
28. AUTORIDAD MARITIMA DE PANAMA (SERVIDUMBRE RIBERAS DE PLAYA)	No Aplica	
29. SERVIDUMBRES VARIAS: IDAAN, ELÉCTRICA	No Aplica	

NOTA:

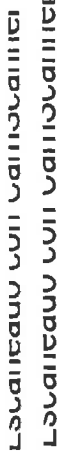
1. LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS DEBEN PROPONERSE DENTRO DE LA LÍNEA DE PROPIEDAD, NO PERMITIÉNDOSE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS MISMOS, CON RETROCESO DIRECTO A LA VÍA.
2. PROVEER LOS DISEÑOS DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PARA EL USO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD, SEGÚN, LA LEY N° 42 DE 27 DE AGOSTO DE 1999.
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 DEMAS 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 REVALIDA 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°793 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

1. SU PROYECTO NO PUEDE SER ANALIZADO, DEBIDO A QUE EL USO DE SUELO CON QUE CUENTA SÓLO PERMITE EL DESARROLLO DE ACTIVIDAD COMERCIAL EN PLANTA BAJA.
2. EL DOCUMENTO PRESENTADO (NOTA DE NO OBJECCIÓN N° DPU-OT-226-2024 DE 17 DE MAYO DE 2024) EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, NO PUEDE SER ACEPTADO DEBIDO A QUE EL MISMO NO REPRESENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE TOLERANCIA O EXCEPCIÓN A LA NORMA, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL ACUERDO N° 81-2021 DE 27 DE ABRIL DE 2021.
3. RECUERDE 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.
4. DE RECONSIDERAR SU ANTEPROYECTO, DEBE PROCEDER A INGRESARLO POR LOS CANALES ESTABLECIDOS.
- OBSERVACIONES:
1. ESTE ANTEPROYECTO SE DESARROLLA SOBRE LAS FINCAS 11602, 104020 Y 29582, UBICADAS EN EL CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO, PROPIEDAD DE FONDOS COMERCIALES CORONADO C. S.A.





ANTEPROYECTO N.º:

FECHA:

13/11/2024

REF ID:

CONS-27804

ANÁLISIS TÉCNICO:

PENDIENTE



דאָס צווייטע פּראָצעדור פֿאַר דעם
דאָס צווייטע פּראָצעדור פֿאַר דעם

DIRECCION REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
FORMULARIO EIA-001

RECEPCIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO: Grove By Terrazas
PROMOTOR: Fondos Comerciales Coronado C, S.A.
CATEGORÍA: I
FECHA DE RECEPCIÓN: DÍA 10 MES: Febrero AÑO: 2025

DOCUMENTOS		SI	NO	OBSERVACIÓN
1	UN (1) ORIGINAL IMPRESO DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	✓		
2	DOS (2) COPIAS EN FORMATO DIGITAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	✓		
3.	SOLICITUD DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL NOTARIADA Y EN PAPEL SIMPLE 8 ½ X 13 o 14	✓		
4	CERTIFICADO DE REGISTRO PÚBLICO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA PROPIEDAD DE LAS FINCA (S), TERRENOS, ETC, DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO, CON UNA VIGENCIA NO MAYOR DE SEIS (6) MESES.	✓		
4.1	DOCUMENTOS QUE VALIDEN LA TENENCIA DEL PREDIO, ANUENCIAS, AUTORIZACIONES Y CONTRATOS. (EN CASO QUE EL TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LA(S) FINCA (S) SEA DISTINTO QUE EL PROMOTOR).	✓		
5	CERTIFICADO DE PAGO PAZ Y SALVO A NOMBRE DEL PROMOTOR EXPEDIDO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIGENTE.	✓		
6	RECIBO DE COBRO ORIGINAL EN CONCEPTO PAGO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, PARA LA CATEGORÍA I. (B/. 350.00). (RESOLUCIÓN No. 0333-2000 DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2000.)	✓		
7	FOTOCOPIA DE CÉDULA DE IDENTIDAD AUTENTICADA DEL PROMOTOR DEL PROYECTO. (PERSONA NATURAL O JURÍDICA).			
8	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.	✓		
9	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ORDENADO, MANTIENE LA INTEGRIDAD DEL DOCUMENTO YA SEA ENGARGOLADO U ORGANIZADO EN CARPETAS DE ANILLAS AL MOMENTO DE LA ENTREGA.	✓		
10	PLANOS, FOTOGRAFÍAS IMÁGENES, ENTRE OTROS ESTÁN LEGIBLES, DOBLADOS Y CON SU RESPECTIVA NUMERACIÓN.	✓		
11	FIRMAS NOTARIADAS DE CONSULTORES AMBIENTALES INCRITOS, ACTUALIZADOS Y HABILITADOS.	✓		
12	COPIA RESOLUCIÓN DE INSCRIPCIÓN O ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO DE CONSULTORES.	✓		

Entregado por:

Nombre: Edgardo Hernandez

Cédula: 9-754-2177

Firma: Edgardo Hernandez

Recibido por: (Ministerio de Ambiente)

Técnico: Robán

VERIFICACIÓN DE REGISTRO PARA CONSULTORES - PERSONA NATURAL

Consultor Natural (Nombre)	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización	ESTADO DE REGISTRO		Inhabilitado
			Actualizado	No Actualizado	
JOSE ANTONIO GONZÁLEZ VERGARA	DEIA-IRC-009-2019	ACT. DEIA-ARC-009-2022	✓		
FABIAN MAREGOCIO	IRC-031-2008	ACT. DEIA-ARC-048-2023	✓		
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADO:					
Nombre del Estudio de Impacto Ambiental:			Categoría: I		
PROMOTOR					
Promotora: FONDOS COMERCIALES CORONADO C, S.A.					
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA					
Nombre: IVAN COHEN SOLIS			Cédula: 8-225-2225		

Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

Gestor de Impacto Ambiental (Responsable de la Verificación)

Nombre	LORENZO ALDOBAN
Firma	
Fecha de Verificación	10/02/2025





DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I

Artículo 25. DECRETO EJECUTIVO No. 2 DE 27 DE MARZO DE 2024

Que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 2023, que reglamenta el Capítulo III del Título II del Texto Único de Ley 41 de 1998, sobre el Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.

Formato FA-003

PROYECTO: GROVE BY TERRAZAS
EXPEDIENTE: DRPM-IF-023-2025
FECHA DE ENTRADA: 10 DE FEBRERO DE 2025
REALIZADO POR CONSULTORES: JOSE ANTONIO GONZÁLEZ VERGARA (IRC-009-2019/Act. DEIA-ARC-009-2022) Y FABIÁN MAREGOCIO (IRC-031-2008/Act. DEIA-ARC-048-2023).
REVISADO POR MINISTERIO DE AMBIENTE: ITZEL GONZÁLEZ T.

	TEMA	SI	NO	OBSERVACIÓN
1.0	ÍNDICE	X		
2.0	RESUMEN EJECUTIVO (máximo 5 páginas)	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.			
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.	X		
	Estos datos deben ser representados según lo exigido por el Ministerio de Ambiente.			
4.3	Descripción de las fases de la actividad, obra	X		
				(507) 500-0855 www.mambiente.gob.pa

Handwritten signature in a blue circle.

	o proyecto.			
4.3.1	Planificación	X		
4.3.2	Ejecución			
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 o esquema de ordenamiento territorial (EOT) y plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar. <i>De no contar con el uso de suelo o EOT ver artículo 9 que modifica el artículo 31.</i>	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			
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 del suelo	X		
5.3.4	Uso actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto.	X		
5.4	Identificación de los sitios propensos a erosión y desplazamiento	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 (máximo, mínimo y promedio anual)	X		
5.6.2.2	Caudal ecológico, cuando se varíe el régimen de una fuente hídrica.	X		
5.6.2.3	Plano del polígono del proyecto.	X		



	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 con la legislación correspondiente.		
5.7	Calidad de aire	X	
5.7.1	Ruido	X	
5.7.3	Olores Molestos	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		
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 Ministerio de Ambiente e incluir información de las especies exóticas, amenazadas, endémicas y en 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		
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	
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	
7.4	Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto	X	
	IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES		
8	SOCIOECONÓMICOS, AMBIENTALES, CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	X	(507) 500-0855 www.miambiente.gob.pa

8

8.1	Análisis 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 e identificar los efectos, características o circunstancias que presentará o generará la actividad, obra o proyecto en cada una de sus fases, sobre el área de influencia.	X		
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 (cualitativa y cuantitativa), que incluya sin limitarse a ello: carácter, intensidad, 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 determinan 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 al ambiente, que puede generar la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases.	X		
9	PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)			
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		
9.2	Plan de resolución de posibles conflictos generados o potenciados por la actividad, obra o proyecto.			
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			
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, firmas de los profesionales de apoyo debidamente notariados, identificando el	X	Panamá	(507) 500-0855 www.miambiente.gob.pa



	componente que elaboró como especialista e incluir copia simple de cédula.			
12	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	X		
13	BIBLIOGRAFÍA	X		
14	ANEXOS	X		
14.1	Copia de la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental. Copia de cédula del promotor.	X		
14.2	Copia de paz y salvo, copia del recibo de pago para los trámites de evaluación emitido por el Ministerio de Ambiente	X		
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 (6) 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, para el desarrollo de la actividad, obra o proyecto.			N/A

SEGÚN TIPO DE PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD	SI	NO	OBSERVACIÓN
PROYECTOS HIDROELECTRICOS Certificación de conducencia remitida por la ASEP (Copia autenticada).		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



Outlook

VERIFICACIÓN DE COORDENADAS

Desde Itzel del Carmen González Trejos <igonzalez@miamambiente.gob.pa>
Fecha Jue 13/02/2025 10:27
Para GEOVERIFICACION-EIA CATEGORIA 1 <geoverificacion@miamambiente.gob.pa>
CC Jhoely Sugery Cuevas Barria <jcuevas@anamgobpa.onmicrosoft.com>

📎 1 archivo adjunto (2 MB)
Formulario de Coordenadas GROVE BY TERRAZAS.docx;

Buenos días,

Adjunto formulario de coordenadas correspondiente al proyecto **GROVE LAS TERRAZAS** promovido por la sociedad **FONDOS COMERCIALES CORONADO C, S.A.**

Agradezco el apoyo brindado.

Atte.,

Itzel González T.

**DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

FORMULARIO EIA-1605

VERIFICACIÓN DE COORDENADAS

Nº Solitud: 023

Fecha de solicitud: 13 DE FEBRERO DE 2025

Proyecto: GROVE BY TERRAZAS

Categoría: I Expediente: DRPM-IF-023-2025

Provincia: PANAMÁ

Distrito: PANAMÁ

Corregimiento: SAN FRANCISCO

Técnico Evaluador solicitante: ITZEL GONZÁLEZ T.

Nivel Central: Dirección Regional de: PANAMÁ METROPOLITANA

Observaciones:

Solicitud de verificación de coordenadas UTM, Datum WGS84 del área del proyecto.

COORDENADAS DEL PROYECTO

ESTACION	ESTE	NORTE
1	664201.62	994471.82
2	664190.65	994522.56
3	664245.50	994533.13
4	664256.42	994483.95

Procesado por: _____

Fecha de Entrega: _____

Nota: Se junta el mapa de ubicación del proyecto.

Localización de Proyecto Mapa Topográfico



33

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
INFORME DE REVISIÓN DE CONTENIDOS MÍNIMOS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I, DRPM-SEIA-0111-2025
FORMATO-SEIA-FA-007

FECHA DE INGRESO:	10 DE FEBRERO DE 2025
FECHA DE INFORME:	13 DE FEBRERO DE 2025.
PROYECTO:	GROVE BY TERRAZAS
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	FONDOS COMERCIALES CORONADO C, S.A.
CONSULTORES:	JOSE ANTONIO GONZÁLEZ VERGARA (IRC-009-2019/Act. DEIA-ARC-009-2022).
	FABIÁN MAREGOCIO (IRC-031-2008/Act. DEIA-ARC-048-2023).
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO SA FRANCISCO DISTRITO DE PANAMÁ Y PROVINCIA DE PANAMÁ.

BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El proyecto denominado **GROVE BY TERRAZAS** consiste en la construcción de un edificio comercial de tres pisos (planta baja, sótano y nivel 100), dentro de un polígono de 2,862.61m².

Planta Baja: calle de acceso, rampa de acceso a sótano, área de estacionamientos con espacio para 26 vehículos, tinaquera, área de transformador, área para tanque de gas, once (11) locales comerciales, tres (3) módulos de escaleras, un (1) cuarto de basura, una (1) oficina, un (1) elevador, un (1) cuarto mecánico, un (1) cuarto eléctrico, dos módulos de baños públicos, un baño para discapacitados, terraza central.

El Sótano: contará con área de estacionamientos con espacio para 48 vehículos, cinco (5) bodegas, tanque de agua, cuarto de bomba, dos (2) módulos de escaleras, cuarto de basura, espacio para el generador, cuarto eléctrico.

Planta Alta: doce (12) locales comerciales, dos (2) módulos de escalera, un (1) baño para discapacitados, un (1) elevador.

El proyecto se realizará sobre las fincas con Código de ubicación No. 8708 Folio Real No. 11602, con una superficie actual o resto libre de 860m² 18dm², la finca con Código de ubicación No.8708 Folio Real No. 29582, con una superficie actual o resto libre de 1123m² 30dm², y la finca con Código de ubicación No.8708 Folio Real No. 104020, con una superficie actual o resto libre de 879m² 13dm² todas ubicadas en el Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, dentro de una zona **RM-3/MCU1** (Residencial De Alta Densidad Especial/ Mixto Comercial Urbano De Baja Intensidad).

FUNDAMENTO DE DERECHO: Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 2023, y demás normas concordantes y complementarias.

VERIFICACION DE CONTENIDO: Que conforme a lo establecido en los artículos 55 y 56 del Título V del Capítulo I de la revisión y procedimiento de evaluación de los Estudios de Impacto Ambiental conforme al Decreto Ejecutivo No. 1 del 01 de marzo de 2023 y el DE No. 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023.

Que conforme a lo establecido en el artículo 60 del Título V del Capítulo II del Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, se inició el procedimiento administrativo para la evaluación de Estudios de Impacto Ambiental (EsIA), Fase de admisión.

Que conforme a lo establecido en el Artículo 25 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, se procedió a verificar que el Estudio de Impacto Ambiental, cumpliera con los contenidos mínimos establecidos en el Artículo 26 del citado reglamento.

EN/JC/ig
50
1060

Que luego de revisado el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **GROVE BY TERRAZAS**, se detectó que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el Artículo 25 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024.

Que luego de revisado el Registro de Consultores Ambientales del Ministerio de Ambiente, se detectó que la empresa consultora responsable de la elaboración del aludido Estudio de Impacto Ambiental, se encuentra debidamente habilitada para realizar Estudios de Impacto Ambiental.

Por tal motivo, se recomienda la **Admisión** de la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **GROVE BY TERRAZAS** por considerar que el mismo, cumple con los requisitos de forma y fondo, como son los contenidos mínimos establecidos en el Artículo 25 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024.

RECOMENDACIONES: Por lo antes expuesto, se recomienda **ADMITIR** el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **GROVE BY TERRAZAS**.

CIENCIAS BIOLÓGICAS
Itzel Del C. González T.
C.T. Idoneidad N° 603

ITZEL GONZÁLEZ T.
Técnica Evaluadora

CIENCIAS BIOLÓGICAS
Jhoely S. Cuevas B.
C.T. Idoneidad N° 1442

JHOELY S. CUEVAS B.

Jefa de la Sección Evaluación de Impacto Ambiental.

EDGAR R. NATERÓN N.

Director Regional de la Regional Panamá
Metropolitana, encargado.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
PROVEIDO DRPM-SEIA-011-2025
FORMATO-SEIA-FA-008

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

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **FONDOS COMERCIALES CORONADO C, S.A.**, a través de su representante legal el señor **IVAN COHEN SOLIS**, varón, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal No. 8-225-2225, propone realizar el proyecto denominado **GROVE BY TERRAZAS**.

Que, en virtud de lo antedicho y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la Ley 41 del 1 de julio de 1998, el día lunes 10 de febrero de 2025, el señor **IVAN COHEN SOLIS**, presentó ante el Ministerio de Ambiente el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **GROVE BY TERRAZAS**, ubicado en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de los señores **JOSE ANTONIO GONZÁLEZ VERGARA (IRC-009-2019/Act. DEIA-ARC-009-2022)** y **FABIÁN MAREGOCIO (IRC-031-2008/Act. DEIA-ARC-048-2023)** personas naturales debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que conforme a lo establecido en el artículo 60 del Título V del Capítulo II del Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, se inició el procedimiento administrativo para la evaluación de Estudios de Impacto Ambiental (EsIA), Fase de admisión y se procedió a verificar que el Estudio de Impacto Ambiental, cumpliera con los contenidos mínimos establecido en el artículo 55 del citado reglamento; así como en los artículos 25 y 56 del Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023.

Que luego de revisado el documento se evidenció que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 25 del Título III del Capítulo III y lo establecido en los artículos 55 y 56 del Título V del Capítulo I de la revisión y procedimiento de evaluación de los Estudios de Impacto Ambiental del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 y el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023.

Que luego de revisado el Registro de Consultores Ambientales se evidenció que los consultores se encuentran registrados y habilitados ante el Ministerio de Ambiente, para realizar Estudios de Impacto Ambiental.

Que el Informe de Revisión de los Contenidos Mínimos **DRPM-SEIA-011-2025**, con fecha de 24 de diciembre de 2024, recomienda **ADMITIR** la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **GROVE BY TERRAZAS** por considerar que el mismo, cumple con los contenidos mínimos.

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

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: ADMITIR la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado **GROVE BY TERRAZAS**, cuyo promotor es la sociedad **FONDOS COMERCIALES CORONADO C, S.A.**

ARTÍCULO 2: ORDENAR el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023 y demás normas concordantes y complementarias.

Dada en la ciudad de Panamá, a los trece (13) días, del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025).

CÚMPLASE,



EDGAR R. NATERÓN N.

Director Regional de Panamá Metropolitana, encargado.

