



SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
PORTADA PARA LOS EXPEDIENTES DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE
IMPACTO AMBIENTAL

Nº de Expediente	DRPM-IF-027-2025	
Nombre del Proyecto	MIRADOR CHANIS	
Sector	INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN	
Nombre del Promotor	DESARROLLO INMOBILIARIO CHANIS, S.A.	
Representante Legal	IVAN COHEN SOLIS	
Nombre de los Consultores y número de Registro	ROSA LUQUE (IRC-043-2009) MITZEYLA RODRÍGUEZ (DEIA-IRC-015-20223)	
Localización (Provincia/Comarca, Distrito y Corregimiento, Lugar Poblado)	PROVINCIA DE PANAMÁ, DISTRITO DE PANAMÁ, CORREGIMIENTO DE PARQUE LEFEVRE.	
Fecha de Recepción del EsIA	27 DE FEBRERO DE 2025	
Etapa de Admisión	Admitido/Fecha	No admitido/Fecha
	07 DE MARZO DE 2025	
Nombre del Técnico Evaluador que lleva el proceso de Admisión:	ITZEL GONZÁLEZ T.	
Nombre del Técnico Evaluador asignado para la Fase de Evaluación y Análisis, y Decisión del EsIA:	ITZEL GONZÁLEZ T.	

TOMO I

Panamá, 10 de febrero de 2025

MINISTERIO DE AMBIENTE

RECIBIDO

Por: 

FECHA: 27/2/25 HORA 9:06am

SECCIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

DIRECCIÓN REGIONAL

DE PANAMA METROPOLITANA

Ingeniero

Edgar Nateron

Director Regional Encargado, Panamá Metropolitana

MINISTERIO DE AMBIENTE

E. S. D.

Estimado Ingeniero Nateron:

Por este medio solicito el reingreso a evaluación del Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto "MIRADOR CHANIS", cuyo Promotor es la empresa **DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.**; sociedad inscrita en el registro Público en (Mercantil) a Folio N°155752992, ejerce como Representante Legal **JOSE MOTTA LATORRACA**, de nacionalidad panameña, varón, mayor de edad, con número de identidad personal 8-288-265.

El proyecto se desarrollará en las Fincas inscritas en el Registro Público bajo los Folios Reales N°18067 (F) y N°17462 (F), ambas identificadas con el código de ubicación 8700 y con una superficie de 1,000 m² cada una. Estas propiedades están ubicadas en Chanis, corregimiento de Parque Lefevre, distrito y provincia de Panamá, y son propiedad de **DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.**, quien actúa como promotor del Proyecto.

El proyecto contempla la construcción de un edificio de apartamentos, diseñado conforme a la normativa de zonificación vigente (1ZM6 o 2,000 Personas/Ha) y cumpliendo con una densidad autorizada de 400 personas por hectárea. El proyecto contempla la construcción de 83 apartamentos de dos habitaciones, destinados a alojar aproximadamente 207 personas. Se incluirán 92 plazas de estacionamientos, para garantizar la comodidad de residentes y visitantes. El diseño arquitectónico detalla la distribución del edificio en varios niveles: el Nivel 000 PB (1,761.02 m²), que incluirá estacionamientos y el lobby para el acceso principal; el Nivel 100 (1,553.55 m²), también destinado a estacionamientos para ampliar la capacidad; y las áreas sociales distribuidas en los Niveles 200 y 1000 (azotea), con un área total de 1,246.17 m² destinadas a estas amenidades. Este diseño asegura el cumplimiento de la normativa aplicable, optimizando el uso del espacio disponible y promoviendo la funcionalidad y comodidad del Proyecto.

El documento que presentamos contiene 348 páginas. Las partes en que está dividido el Estudio, corresponden al contenido mínimo establecido en el Artículo 6 del Decreto Ejecutivo N°2 del 27 de marzo del 2024 que modifica el Artículo 25 del Decreto Ejecutivo N°1 del 1 de marzo de 2023: Índice; Resumen ejecutivo; Introducción; Descripción del proyecto, obra o actividad; Descripción del ambiente físico; Descripción del ambiente biológico; Descripción del ambiente socioeconómico; Identificación, valoración de riesgos e impactos ambientales, socioeconómicos y categorización del Estudio de Impacto Ambiental; Plan de manejo ambiental (PMA); Ajuste económico por impactos y externalidades sociales y ambientales de proyectos; Lista de profesionales que participaron en la elaboración del estudio de impacto ambiental, Conclusiones y Recomendaciones, Bibliografía y Anexos. La Persona de contacto es: José Manuel Motta Falcón, número de teléfono: +507 6493-7566, correo electrónico: jmmottafalcon@gmail.com.

Este estudio fue elaborado por la Ing. Rosa Luque, con número de registro de consultor IRC 043-2009 y la Ing. Mitzeyla Rodríguez con número de registro de consultor DEIA-IRC-015-2023, ambas con residencia en la provincia de Panamá. El teléfono de contacto es 392-6514 y 6387-9269.

A continuación, detallamos los documentos a entregar: EsIA Categoría I (un original) y documento digital (dos copias en CD).

Sin más por el momento,

Atentamente,



Yo, Gabriel E. Fernández de Marco, Notario Público Décimo del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-731-2200.

CERTIFICO:

Que hemos cotejado la (las) firma (s) anterior (es) con la que aparece en la cédula del firmante (s) y a nuestro parecer son iguales, por la que la consideramos auténtica. ****

José Santos Motta Latorraca

Cédula: 8-288-265

Representante Legal

DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.



Panamá 13 FEB 2025

Testigo  Testigo 

Lic. Gabriel E. Fernández de Marco
Notario Público Décimo

5



REPÚBLICA DE PANAMÁ
DOCUMENTO DE IDENTIDAD



Jose Santos
Motta Latorraca
NOMBRE USUAL

FECHA DE NACIMIENTO: 06-ene-1968
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ
SEXO: M TIPO DE SANGRE: O+
EXPEDIDA: 13-sep-2023 EXPIRA: 13-sep-2038



8-288-265



El suscrito, Marcos Casas Samaniego, Notario Público Décimo del Circuito de la Provincia de Panamá, Primer suplente con Cédula de Identidad No. 8-717-2338.

CERTIFICO:

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

Panamá **10 ENE 2025**


Etc. Marcos Casas Samaniego
Notario Público Décimo





Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: KATYBEL SOLIS
VASQUEZ
FECHA: 2025.01.10 15:29:07 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: VERAGUAS, PANAMA

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

11443/2025 (0) DE FECHA 01/10/2025

QUE LA PERSONA JURÍDICA

DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.
TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA
SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 155752992 DESDE EL JUEVES, 13 DE JUNIO DE 2024
- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:
SUSCRIPTOR: NÉSTOR GONZÁLEZ
SUSCRIPTOR: ASHLEY HAZIEL GONZÁLEZ
DIRECTOR / PRESIDENTE: YARA FALCON DE MOTTA
DIRECTOR / SECRETARIO: JOSE MOTTA LATORRACA ✓
DIRECTOR / TESORERO: JOSE MOTTA FALCON
DIRECTOR / VOCAL: LAURA ANDREA MOTTA FALCON
AGENTE RESIDENTE: GONZALEZ & CO.

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ: LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD LA OSTENTARA UNICAMENTE EL SECRETARIO DE LA SOCIEDAD, O QUIEN DESIGNE LA ASAMBLEA DE ACCIONISTAS.

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR NOMINAL

- DETALLE DEL CAPITAL: EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD SERA DE QUINIENTAS (500) ACCIONES COMUNES SIN VALOR NOMINAL, LAS CUALES SERAN UNICAMENTE NOMINATIVAS.
ACCIONES: NOMINATIVAS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA
- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL VIERNES, 10 DE ENERO DE 2025 A LAS 3:26 P. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404955632



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 9FF59C4A-7E2F-4D6B-92AA-0ED9130E3307
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: 2024.10.11 09:42:56 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 405771/2024 (0) DE FECHA 10/10/2024.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8700, FOLIO REAL Nº 17462 (F)
UBICADO EN LOTE 17, CORREGIMIENTO CIUDAD DE PANAMÁ, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ
CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 1000 m² Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 1000 m²
COLINDANCIAS: LINDEROS:
NORESTE: CALLE DE SERVIDUMBRE.
SURESTE: LOTE 19.
NOROESTE: LOTE 15 DE LA MISMA FINCA.
SUROESTE: LOTE 18 TAMBIEN DE LA MISMA FINCA.

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A. (RUC 155752992-2-2024) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

RESTRICCIONES: PARA RESTRICCIONES DE LEY VEASE TOMO 436 FOLIO 165 SCANEADO. FECHA DE REGISTRO: 20060201 09:59:28.9CAMA

LEVANTAMIENTO DE ANOTACIONES: ORDENADO POR REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ ASESORIA LEGAL POR NÚMERO DE EXPEDIENTE 171903-2017 DE FECHA 26/04/2017 A SOLICITUD DE ASESORIA LEGAL DE FECHA 30 DE MAYO DE 2017, SE PROCEDE A REALIZAR EL LEVANTAMIENTO DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA QUE PESA SOBRE LA FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL 17462, DE LA SECCIÓN DE PROPIEDAD, PROVINCIA DE PANAMÁ, CON CÓDIGO DE UBICACIÓN 8700, TODA VEZ QUE DEL ESTUDIO REALIZADO POR LA SECCION Y ASESORÍA LEGAL, NO SE EVIDENCIA ERROR DE INSCRIPCION PARA LA COLOCACION DE UNA NOTA MARGINAL DE ADVERTENCIA, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 1790 DEL CÓDIGO CIVIL. EXPEDIENTE 171903-2017.
INSCRITO AL ASIENTO 5, EL 06/06/2017, EN LA ENTRADA 171903/2017 (0)

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA VIERNES, 11 DE OCTUBRE DE 2024 9:42 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 1404835132



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 664D2585-7306-4BF1-9BEB-769DDA18C956
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: 2024.10.11 09:31:45 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 405764/2024 (0) DE FECHA 10/10/2024.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8700, FOLIO REAL N° 18067 (F) UBICADO EN LOTE 18, CORREGIMIENTO CIUDAD DE PANAMÁ, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ
CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 1000 m² Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 1000 m²
COLINDANCIAS: LINDEROS:
NORESTE: CON LOTE 17 DE DE LA MISMA FINCA.
SURESTE: CON LOTE 20 DE LA MISMA FINCA.
NOROESTE: CON LOTE 16 DESCRITO ANTERIORMENTE.
SUROESTE: CON CALLE DE SERVIDUMBRE.

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A. (RUC 155752992-2-2024) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

RESTRICCIONES: SOBRE ESTA FINCA PESAN RESTRICCIONES INSCRITAS.

LEVANTAMIENTO DE ANOTACIONES: ORDENADO POR REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ ASESORÍA LEGAL POR NÚMERO DE EXPEDIENTE 171903-2017 DE FECHA 26/04/2017 A SOLICITUD DE ASESORIA LEGAL DE FECHA 30 DE MAYO DE 2017, SE PROCEDE A REALIZAR EL LEVANTAMIENTO DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA QUE PESA SOBRE LA FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL 18067, DE LA SECCIÓN DE PROPIEDAD, PROVINCIA DE PANAMÁ, CON CÓDIGO DE UBICACIÓN 8707, TODA VEZ QUE DEL ESTUDIO REALIZADO POR LA SECCION Y ASESORÍA LEGAL, NO SE EVIDENCIA ERROR DE INSCRIPCION PARA LA COLOCACION DE UNA NOTA MARGINAL DE ADVERTENCIA, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 1790 DEL CÓDIGO CIVIL. EXPEDIENTE 171903-2017.

INSCRITO AL ASIENTO 5, EL 06/06/2017, EN LA ENTRADA 171903/2017 (0)

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA VIERNES, 11 DE OCTUBRE DE 2024 9:30 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 1404835128



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 16BF15B2-8B35-4B6D-B9E6-F313D19FF68E
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



INFORMACION GENERAL

Hemos Recibido De	DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A. / 155752992-2-2024	Fecha del Recibo	2025-1-14
Administración Regional	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Metro	Guía / P. Aprov.	
Agencia / Parque	Ventanilla Tesorería	Tipo de Cliente	CONTADO
Efectivo / Cheque	TRANSFERENCIA	No. de Cheque / Trx	1898884378 B/. 353.00
La Suma De	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	b. Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00
Monto Total					B/. 353.00

OBSERVACIONES

PA ZY SALVO

Día	Mes	Año	Hora
14	1	2025	01:23:27 PM

Firma

Nombre del Cajero Edma Tuñón



Sello

IMP 1



Certificado de Paz y Salvo
N° 252390

Fecha de Emisión:

24	02	2025
(día / mes / año)		

Fecha de Validez:

26	03	2025
(día / mes / año)		

La Dirección de Administración y Finanzas, certifica que la Empresa:
DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.

Representante Legal:
JOSE SANTOS MOTTA LATORRACA

Inscrita

155752992-2-2024

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.



Nota N° 338 Cert - DNING.
6 de diciembre de 2024.

Arquitecto
Oliver Vergara
E. S. D.

Estimado Arquitecto Vergara:

En atención a su nota, mediante la cual nos solicita que Certifiquemos los Sistemas de Acueducto y Alcantarillado Sanitario, para el proyecto "MIRADOR CHANIS" a desarrollarse sobre las fincas N° 18067 y N° 17462, propiedad de DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A., ubicadas entre las calles 153 y 154, corregimiento de Parque Lefevre, distrito y provincia de Panamá. El proyecto consiste en un edificio de apartamentos de planta baja más 9 niveles con un total de 83 apartamentos de dos (2) recámaras. El proyecto tendrá un consumo de agua potable de 26,000 galones por día y la descarga de aguas servidas será de 17,000 galones por día. Le informamos lo siguiente:

SISTEMA DE AGUA POTABLE:

El IDAAN cuenta con tubería de agua potable de 6" Ø HF, donde se desarrollará el proyecto. La promotora presentó gráfica de presión con los siguientes valores: p. máxima 59.6 psi y p. mínima 33.3 psi. El proyecto deberá contar con tanque de almacenamiento y demás componentes, que garanticen la dotación de agua potable.

SISTEMA DE ALCANTARILLADO:

Basado en la inspección realizada al sitio, el IDAAN cuenta con sistema de alcantarillado en el área del proyecto. Deberá entregar los cálculos y memorias de diseño, para su revisión y evaluación.

Atentamente,

Ing. Julio Lasso Vaccaro
Director Nacional de Ingeniería



RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

EL (LA) ARQUITECTO (A): OLIVER FRANCISCO VERGARA GUILLEN		EN REPRESENTACIÓN DE: JOSE SANTOS MOTTA LATORRACA	
CORREO ELECTRÓNICO: deofvgmo01@gmail.com	TELÉFONO: 6574363	PROPIETARIO DE LA FINCA (S) N°: 18067 / 17462	
LOTE N°: 0	UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA: 153 y 154	URBANIZACIÓN: CHANIS	CORREGIMIENTO PARQUE LEFEVRE

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

ANÁLISIS	CUMPLE	REQUERIDO	PROPUESTO
1. CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN	Cumple	1ZM6 (Cert. 247-2022 de 16/06/21 y 248-2022 de 27/04/2022 - DPU-OT)	EDIFICIO DE APARTAMENTOS
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	Cumple	1. Calle 153 S= 15.00 m / 2. Calle 154 S= 11.00 m	1. ½ S= 7.50 m / 2. ½ S= 5.50 m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	1. C= 10.00 m / 2. C= 9.50 m	1. L.C.= 2.50m / 2. L.C.= 4.00m
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN	Cumple	2,000 P/Ha o 400 personas	207.5 personas
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	Cumple	Planta baja + 2 altos: muro ciego si se adosa / 2.50 m para muros con aberturas	Adosado a la L.P. con ciega y a 2.50m con aberturas desde el nivel 000 al 200 / Torre: 2.50 m.
6. RETIRO LATERAL DERECHO	Cumple	Planta baja + 2 altos: muro ciego si se adosa / 2.50 m para muros con aberturas	Adosado a la L.P. con ciega y a 2.50m con aberturas desde el nivel 000 al 200 / Torre: 2.50 m.
7. RETIRO POSTERIOR	No Aplica	No aplica (colinda con 2 servidumbres viales)	No aplica (colinda con 2 servidumbres viales)
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	15 pisos	12 pisos (planta baja + 11 altos)
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	Cumple	42 espacios	95 espacios
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	Cumple	80% o según retiros en P.B. + 2 altos	79.31%
11. AREA LIBRE MINIMA	No Aplica		
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	Cumple	Área de Uso Social 15m2 x 83 aptos. = 1,245 m²	1,246.17 m²
13. ANCHO DE ACERA	Cumple	5.00m	5.00 m / 5.00m
14. TENDEDERO/SISTEMA DE SECADO	Cumple	Requiere	Indica (Centro de lavado)
15. TINAQUERA EN LUGAR DE FACIL ACCESO PARA SU RECOLECCIÓN	Cumple	Requiere	Indica
16. RAMPA VEHICULAR	No Aplica		
16A. ANCHO MÍNIMO (6.00m DOS SENTIDOS DE CIRCULACIÓN)	Cumple	6.00m mínimo, 2 sentidos de circulación	6.00m
16B. ANCHO MÍNIMO (4.00m UN SOLO SENTIDO DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16C. PORCENTAJE DE LA PENDIENTE	Cumple	15% máximo de la pendiente de inclinación	11%
16D. DENTRO DE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	1. Calle 153 C= 10.00m / 2. Calle 154 C= 9.50 m	1. L.C.= 2.50m / 2. L.C.= 4.00m
17. PLANO DE URBANIZACIONES	No Aplica		



ANTEPROYECTO N°: RLA-812/2

FECHA: 07/01/2025

REF N°: CONS-20734

ANÁLISIS TÉCNICO: ACEPTADO

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

17A. SELLO DE CONSTRUCCIÓN (MIVIOT)	No Aplica		
18. ELEVACIONES Y SECCIONES ENMARCADAS DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA PROPIEDAD	Cumple	4 elevaciones / 2 secciones mínimo	4 elevaciones / 2 secciones
19. EDIFICACIONES INSCRITAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	No Aplica		
19A. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	No Aplica		
19B. NOTA DE LA ADMINISTRACIÓN	No Aplica		
19C. APROBACIÓN DEL 66.6% DE LOS COPROPIETARIOS	No Aplica		
19D. AUTORIZACIÓN DEL ARQ. DISEÑADOR SI REMODELA FACHADA ANTES DE LOS CINCO AÑOS DE LA OCUPACIÓN	No Aplica		
20. NOTA DE "NO OBJECCIÓN" (EVALUACIÓN DE LA SECRETARÍA DEL METRO, LÍNEA 1 Y 2)	No Aplica		
21. NOTA DE LA ACP (ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS)	No Aplica		
22. APROBACIÓN DNPH/INAC (RESOLUCIÓN Y PLANOS)	No Aplica		
23. MOP (SERVIDUMBRES PLUVIALES)	No Aplica		
24. TALLER AUTOMOTRIZ (VISTO BUENO JUNTA COMUNAL)	No Aplica		
25. AERONAUTICA CIVIL (VISTO BUENO)	No Aplica		
26. CERT. DE USO DE SUELO (SI ESTÁ DENTRO DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS LÍNEAS DEL METRO)	No Aplica		
27. AUTORIZACIÓN DE COMITÉ DE DISEÑO DE STA. MARÍA BUSSINESS DISTRICT	No Aplica		
28. AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ (SERVIDUMBRE RIBERAS DE PLAYA)	No Aplica		
29. SERVIDUMBRES VARIAS: IDAAN, ELÉCTRICA	No Aplica		

NOTA:

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

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

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

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

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

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

ANALISTA:

Erika Shields

REQUISITOS TÉCNICOS

ANTEPROYECTO N°:	RLA-812/2
FECHA:	07/01/2025
REF N°:	CONS-20734
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

1. ESTE ANALISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA CAMBIOS AL TRAMITE RLA-812, PREVIAMENTE "ACEPTADO" EL 02 DE JUNIO DE 2022. ESTA RECONSIDERACION DEBE AL CAMBIO DE PROPIETARIO, LA ELIMINACION DE LOS NIVELES DE SOTANO Y LA DISMINUCION DE LA CANTIDAD DE APARTAMENTOS Y NIVELES DE ALTURA. QUEDANDO EL EDIFICIO DE APARTAMENTOS DE PLANTA BAJA Y 11 ALTOS. EL MISMO CONTARA CON: ESTACIONAMIENTOS EN LOS NIVELES 000 Y 100; LOBBY, GARITA DE SEGURIDAD, ADMINISTRACION, DEPOSITO DE SERVICIO, CUARTO DE BOMBAS, TRANSFORMADOR, GENERADOR Y CUARTO ELECTRICO EN EL NIVEL 000; AREAS SOCIALES EN LOS NIVELES 200 Y 1,000; 83 APARTAMENTOS DE 2 RECAMARAS, COMPRENDIDOS ENTRE LOS NIVELES 200 Y 900.
2. RECUERDE PARA LA PRESENTACION DE SUS PLANOS CONSTRUCTIVOS QUE EL CORREGIMIENTO INDICADO EN LA REVISION DEL BENEMERITO CUERPO DE BOMBEROS, ESTA ERRADO. DEBE SOLICITAR LA CORRECCION DEL MISMO.
3. SU PROYECTO REQUIERE DE UN E.I.A. APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE PARA LA PRESENTACION DE SUS PLANOS CONSTRUCTIVOS.
4. CONSULTE CON LAS ENTIDADES ESTATALES DURANTE EL PROCESO DE REVISION Y REGISTRO DE SUS PLANOS.

OBSERVACION:

ESTE PROYECTO SE VA A DESARROLLAR SOBRE LAS FINCAS N°18067 Y 17462 PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A. RECUERDE QUE EL NOMBRE QUE DEBE INDICAR COMO PROPIETARIO EN EL SISTEMA ES EL QUE APARECE EN LOS CERTIFICADOS DE PROPIEDAD EMITIDOS POR EL REGISTRO PUBLICO DE PANAMA.



Firmado por: [F] NOMBRE CARBALLEDA
DOMINGUEZ LUIS ALBERTO - ID 4-287-782
Cargo: Director de Obras y Construcciones
Fecha: 2025.01.07 14:08
Huella Digital:
0C027CEC8FF0F96DB0143800BD7F3C6CB5D
D86A4

CERTIFICACION DE USO DE SUELO No. 1275-2024

DATOS DE LA PROPIEDAD

Distrito: Panamá

Corregimiento: Parque Lefevre

Ubicación: Chanis, calle 153 y 154

Folio Real: 18067

Código de Ubicación:

Superficie del Lote:

INFORMACION DEL PROPIETARIO

Nombre del Interesado: Oliver Vergara

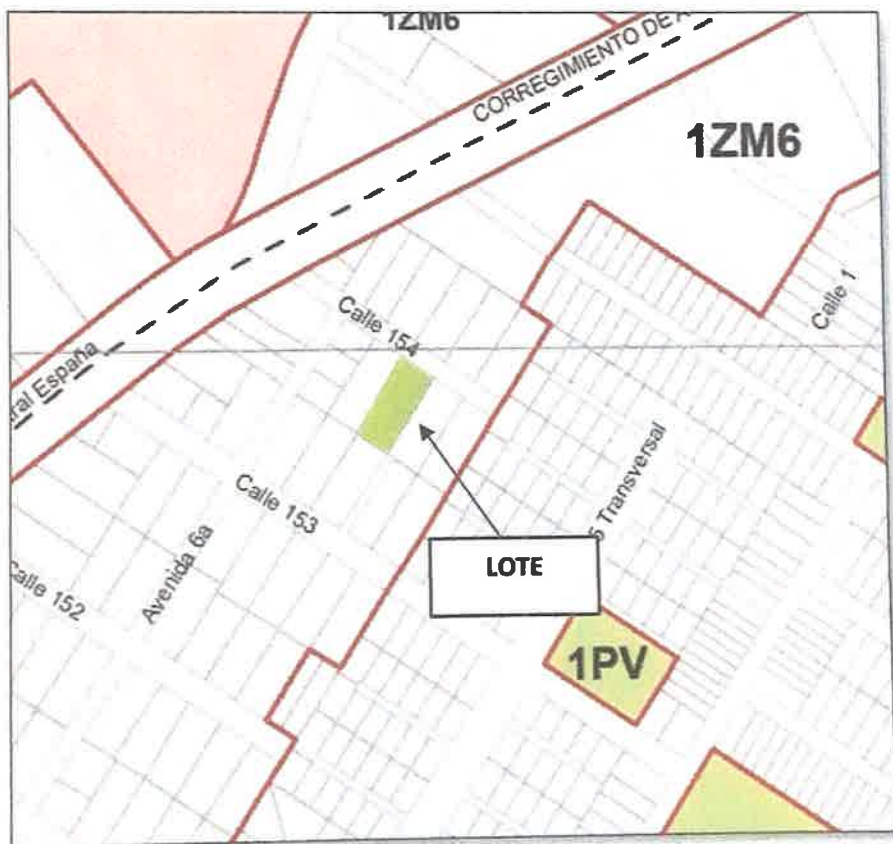
Mosaico: 5-5F

Fecha: 21 de octubre de 2024

Elaborado por: Xirineth Rodríguez

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

1ZM6 ZONA MIXTA DE MEDIANA INTENSIDAD



BASE LEGAL:

Acuerdo N.º 61 de 30 de marzo de 2021


Arq. David Tapia
Director de Planificación Urbana

Anexo de Regulación Predial

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO1	ZONA MIXTA DE MEDIANA INTENSIDAD	ZM6	DENSIDAD MÁXIMA	2,000 por/ha
VOCACIÓN DEL USO				
RESIDENCIAL	Vivienda multifamiliar			
COMERCIAL	Central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)			
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas, entidades bancarias, restaurantes, bares, cafeterías, hoteles, alojamientos, uso de espectáculo y ocio (cines, discotecas) y servicios al turismo			
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Industria de bajo impacto			
INSTITUCIONAL	Oficinas de gobierno/alcaldía, oficinas de administración local, estaciones de policía, bomberos y otras dotaciones, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto			
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	Grandes centros deportivos especializados, canchas, polideportivos, estadios y piscinas.			
USOS PERMITIDOS				
RESIDENCIAL	Vivienda unifamiliar (aislada, adosada o en hilera)			
COMERCIAL	Comercio vecinal, comercio urbano, servicios especializados, centro comercial, supermercados, pequeños talleres y almacenes de venta			
TERCIARIO O SERVICIOS	Comercios nocturnos y centros de convenciones			
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes, talleres de servicio, reparación y mantenimiento			
INFRAESTRUCTURA URBANA	N/A			
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias, gasolineras e instalaciones complementarias y terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias			
REGULACIÓN PREDIAL				
LOTE DE TERRENO				
Área Mínima	600 m2			
Frente Mínimo	16 m			
Fondo Mínimo	Libre			
Ocupación Máxima	80% o según retiros en PB+2			
RETIROS MÍNIMOS				
Frontal(LC)	•Lo establecido ó 5.00m			
Lateral (L)	•(PB+2): muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 2.50m para muros con aberturas •Demás pisos 2.50m			
Posterior(P)	•(PB+2): muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 2.50m para muros con aberturas •Demás pisos 2.50m			
ALTURA MÁXIMA (H)	15 pisos			
MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO				
Unidad de vivienda	0.5			
Comercio y servicio	1 por cada 60m2			
ACERA MÍNIMA (A)	5.00m			
		DIAGRAMA ESQUEMÁTICO		
		<div><div>ZM6</div></div>		

CERTIFICACION DE USO DE SUELO No. 1274-2024

DATOS DE LA PROPIEDAD

Distrito: Panamá

Corregimiento: Parque Lefevre

Ubicación: Chanis, calle 153 y 154

Folio Real: 17462

Código de Ubicación:

Superficie del Lote:

INFORMACION DEL PROPIETARIO

Nombre del Interesado: Oliver Vergara

Mosaico: 5-5F

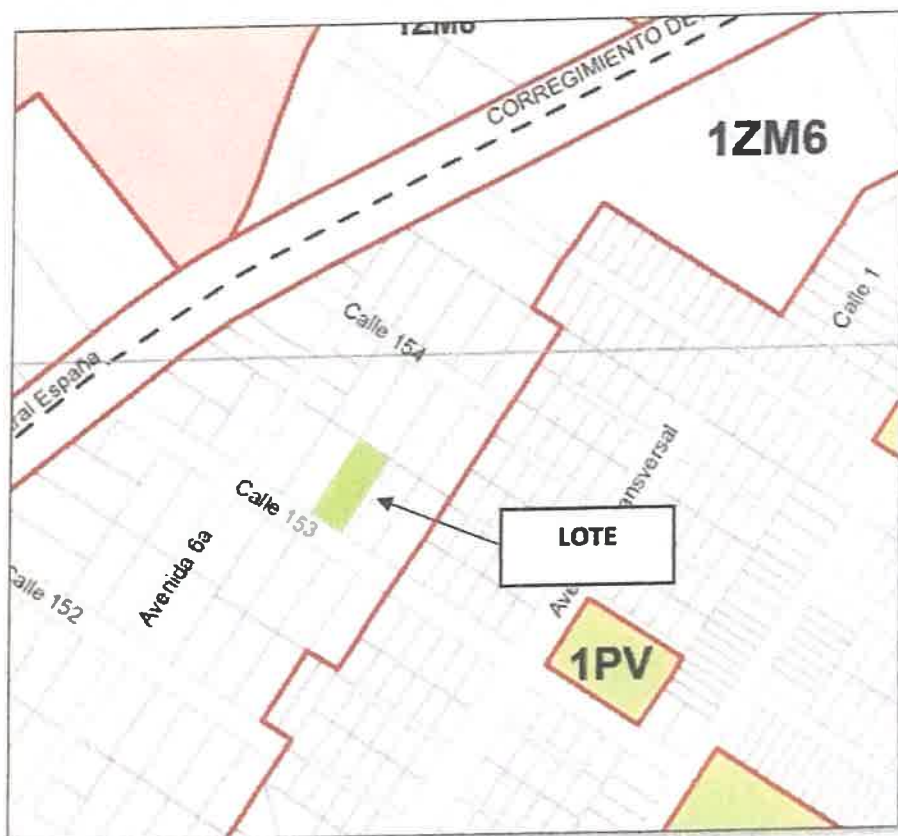
Fecha: 21 de octubre de 2024

Elaborado por: Xirineth Rodriguez

Xirineth R



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

1ZM6 ZONA MIXTA DE MEDIANA INTENSIDAD



BASE LEGAL:

Acuerdo N.º 61 de 30 de marzo de 2021

Arq. David Tapia
Director de Planificación Urbana

Anexo de Regulación Predial

TIPO	CLASIFICACION	CODIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO1	ZONA MIXTA DE MEDIANA INTENSIDAD	ZM6	DENSIDAD MAXIMA	2.000 por hectárea
VOCACIÓN DEL USO				
RESIDENCIAL	Vivienda multifamiliar			
COMERCIAL	Central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)			
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas, entidades bancarias, restaurantes, bares, cafeterías, hoteles, alojamientos, uso de espectáculo y ocio (cines, discotecas) y servicios al turismo			
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Industria de bajo impacto			
INSTITUCIONAL	Oficinas de gobierno alcaldía, oficinas de administración local, estaciones de policía, bomberos y otras dotaciones, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto			
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	Grandes centros deportivos especializados, canchas, polideportivos, estadios y piscinas			
USOS PERMITIDOS				
RESIDENCIAL	Vivienda unifamiliar (aislada, adosada o en hilera)			
COMERCIAL	Comercio vecinal, comercio urbano, servicios especializados, centro comercial, supermercados, pequeños talleres y almacenes de venta			
TERCIARIO O SERVICIOS	Comercios nocturnos y centros de convenciones			
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes, talleres de servicio, reparación y mantenimiento			
INFRAESTRUCTURA URBANA	N/A			
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias, gasolineras e instalaciones complementarias y terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias			
REGULACIÓN PREDIAL				
LOTE DE TERRENO				
Área Mínima	600 m ²			
Frente Mínimo	16 m			
Fondo Mínimo	Libre			
Ocupación Máxima	80% o según retiros en PB+2			
RETIROS MÍNIMOS				
Frontal (LC)	• Lo establecido o 5.00m			
Lateral (L)	• (PB+2): muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 2.50m para muros con aberturas • Demás pisos: 2.50m			
Posterior (P)	• (PB+2): muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 2.50m para muros con aberturas • Demás pisos: 2.50m			
ALTURA MÁXIMA (H)				
15 pisos				
MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO				
Unidad de vivienda	0.5			
Comercio y servicio	1 por cada 60m ²			
ACERA MÍNIMA (A)				
5.00m				

ZM6

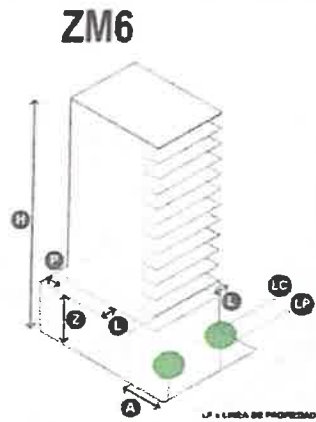


DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

2



VERIFICACIÓN DE REGISTRO PARA CONSULTORES - PERSONA NATURAL

Consultor Natural (Nombre)	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización	ESTADO DE REGISTRO		
			Actualizado	No Actualizado	Inhabilitado
ROSA LUQUE	IRC-043-2009		✓		
MITZEYLA RODRÍGUEZ	DEIA-IRC-015-2023		✓		

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADO:

Nombre del Estudio de Impacto Ambiental:	
“MIRADOR CHANIS”.	Categoría: <input type="text" value="I"/>

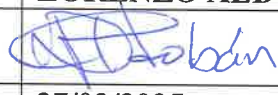
PROMOTOR

Promotora: DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.

REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA

Nombre: JOSE SANTOS MOTTA LATORRACA	Cédula: 8-288-265
-------------------------------------	-------------------

Sección de Evaluación de Impacto Ambiental
Gestor de Impacto Ambiental (Responsable de la Verificación)

Nombre	LORENZO ALDOBAN
Firma	
Fecha de Verificación	27/02/2025



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

RECEPCIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO: Mirador Chanis, S.A

PROMOTOR: Desarrollo Inmobiliaria Chanis, S.A.

CATEGORÍA: I

FECHA DE RECEPCIÓN: DÍA 27 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:

Recibido por: (Ministerio de Ambiente)

Nombre: MARLO M. SEGISMUN

Técnico: [Firma]

Cédula: 8-818-847

Firma: [Firma]



DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA
SECCIÓN 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: MIRADOR CHANIS
EXPEDIENTE: DRPM-IF-027-2025
FECHA DE ENTRADA: 27 DE FEBRERO DE 2025
REALIZADO POR CONSULTORES: ROSA LUQUE (IRC-043-2009) Y MITZEYLA RODRÍGUEZ (DEIA-IRC-015-20223).
REVISADO POR MINISTERIO DE AMBIENTE: ITZEL GONZÁLEZ T.

	TEMA	SI	NO	OBSERVACIÓN
1.0	INDICE	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		

	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		

22

	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 Y CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	X		

2

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 y firmas de los profesionales de apoyo debidamente notariados, identificando el	X		

24

	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

[Handwritten signature]

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-013-2025
FORMATO-SEIA-FA-007

FECHA DE INGRESO:	27 DE FEBRERO DE 2025
FECHA DE INFORME:	07 DE MARZO DE 2025.
PROYECTO:	MIRADOR CHANIS
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	DESARROLLO INMOBILIARIO CHANIS, S.A.
CONSULTORES:	ROSA LUQUE (IRC-043-2009) MITZEYLA RODRÍGUEZ (DEIA-IRC-015-20223)
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO PARQUE LEFEVRE, DISTRITO DE PANAMÁ Y PROVINCIA DE PANAMÁ.

BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El proyecto denominado **MIRADOR CHANIS** consiste en la construcción de un edificio residencial de apartamentos, diseñado conforme a la normativa de zonificación vigente y cumpliendo con la densidad autorizada. La edificación constará de 83 apartamentos de dos habitaciones, destinados a alojar aproximadamente a 207.5 personas, y contará con 92 estacionamientos para garantizar la comodidad de los residentes y visitante.

El edificio estará organizado en los siguientes niveles:

Nivel 0.00 PB: Área destinada a estacionamientos y lobby, con una superficie total de 1,761.02 m².

Nivel 100: Estacionamientos, ocupando 1,553.55 m².

Nivel 200: Apartamentos y área social, con una superficie de 1,586.19 m².

Nivel 300: Apartamentos con una superficie de 634.90 m².

Nivel 400 a 900: Apartamentos, ocupando 4,565.88 m².

Nivel 1000 (Azotea): Área social, con una superficie de 777.63 m².

El área total de construcción es de 10,879.17 m², de los cuales 1,246.17 m² están destinados a áreas sociales, distribuidas entre los niveles 200 y la azotea (Nivel 1000).

El Proyecto está ubicado en las Fincas inscritas en el Registro Público bajo los Folios Reales N°18067 (F) y N°17462 (F), ambas identificadas con el código de ubicación **8700** y con una superficie de **1,000 m²** cada una, urbanización Chanis, corregimiento de Parque Lefevre, distrito y provincia de Panamá. Para más detalles, consulte el Anexo 14.5: Planos del Proyecto.

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.

Que luego de revisado el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **MIRADOR CHANIS**, se detectó que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos

[Handwritten signature]
EN/JC/ig
1060

20

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.

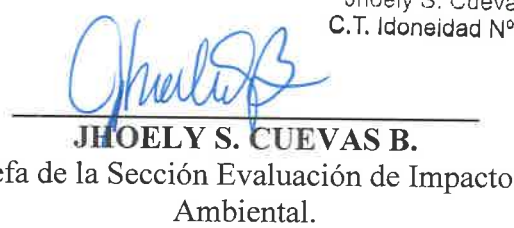
Por tal motivo, se recomienda la **Admisión** de la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **MIRADOR CHANIS** por considerar que el mismo, cumple con los requisitos de forma y fondo, como son los contenidos mínimos establecidos en el Artículo 25 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 **MIRADOR CHANIS**.

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.



EN/JC/ig




REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
PROVEIDO DRPM-SEIA-013-2025
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 **MIRADOR CHANIS**, a través de su representante legal el señor **IVAN COHEN SOLIS**, varón, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal No. 8-288-265, propone realizar el proyecto denominado **MIRADOR CHANIS**.

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 jueves 27 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 **MIRADOR CHANIS**, ubicado en el corregimiento de Parque Lefevre, distrito de Panamá, provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de los señores **ROSA LUQUE (IRC-043-2009)** y **MITZEYLA RODRÍGUEZ (DEIA-IRC-015-20223)**, 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-013-2025**, con fecha de 07 de marzo de 2025, recomienda **ADMITIR** la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **MIRADOR CHANIS** por considerar que el mismo, cumple con los contenidos mínimos.

J.P.
EN/JC/ig



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 **MIRADOR CHANIS**, cuyo promotor es la sociedad **DESARROLLO INMOBILIARIO CHANIS, 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 siete (07) días, del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025).

CÚMPLASE,

EDGAR R. NATERÓN N.

Director Regional de Panamá Metropolitana, encargado.



RECIBO
NATERÓN NÚÑEZ
AMBITALES
REC. NAT
13 454-00-M08 *



VERIFICACIÓN DE COORDENADAS

Desde Itzel del Carmen González Trejos <igonzalez@miambiente.gob.pa>
Fecha Vie 07/03/2025 15:00
Para GEOVERIFICACIÓN <geoverificacion@miambiente.gob.pa>
CC Jhoely Sugery Cuevas Barria <jcuevas@anamgobpa.onmicrosoft.com>

📎 1 archivo adjunto (3 MB)
Formulario de Coordenadas_MIRADOR CHANIS.docx;

Buenas tardes,

Adjunto formulario de coordenadas correspondiente al proyecto **MIRADOR CHANIS** promovido por la sociedad **DESARROLLO INMOBILIARIO CHANIS, S.A.**

Agradezco el apoyo brindado.

Atte.,

 Itzel González T.

130

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMULARIO EIA-1605

VERIFICACIÓN DE COORDENADAS

Nº Solicitud: 027

Fecha de solicitud: 07 DE MARZO DE 2025

Proyecto: MIRADOR CHANIS

Categoría: I Expediente: DRPM-IF-027-2025

Provincia: PANAMÁ

Distrito: PANAMÁ

Corregimiento: PARQUE LEFEVRE

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	666644.72	997903.27
2	666631.34	997912.24
3	666658.06	997952.98
4	666684.32	997992.13
5	666701.31	997980.66
6	666670.38	997935.09
7	666667.85	997936.83

Procesado por: _____

Fecha de Entrega: _____

Nota: Se adjunta el mapa de ubicación del proyecto.

