

GEOMÁTICA-EIA-CAT I-0160-2025



De:
DIEGO E. FÁBREGA PERSCKY
Director de Información Ambiental

Fecha de solicitud: 07 de marzo de 2025

Proyecto: "Mirador Chanis"

Categoría: I
Provincia: Panamá
Distrito: Panamá
Corregimiento: Parque Lefevre

Técnico Evaluador solicitante: Itzel González
Dirección Regional de: Panamá Metropolitana

Observaciones (hallazgos o información que se debe aclarar):

En respuesta a la solicitud del día 07 de marzo de 2025, vía correo electrónico, donde se solicita generar una cartografía que permita determinar la ubicación del proyecto de Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, denominado **Mirador Chanis**, le informamos lo siguiente:

Con los datos proporcionados se generó un (1) polígono con una superficie (0ha+1,795.91m²), el mismo se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP).

De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, año 2021, se ubica en la categoría de "Área poblada (100%)" y según la Capacidad Agrológica, se ubica en el tipo: VI – 100% (No arable, con limitaciones severas, apta para pastos, bosques, tierras de reservas).

Técnica responsable: Xenia Solís
Fecha de respuesta: Panamá, 18 de marzo de 2025

Adj: Mapa
DEFP/aodgc/xs

CC: Departamento de Geomática.



L E Y E N D A



- Lugares Poblados
- Ríos y quebradas
- Red Vial
- Mirador Chanis
- Límite de Capacidad

- Cobertura Boscosa y Uso de Suelo**
- Área poblada
 - Infraestructura
 - Límite de

Sistema de Referencia Espacial:
Sistema Geodésico Mundial de 1984
Proyección Universal Transversal de Mercator
Zona 17 Norte

Ministerio de Ambiente
Dirección de Información Ambiental
Departamento de Geomática

Capacidad Agrológica

Tipo VI-No arable, con limitaciones severas,
apta para pastos, bosques, tierras de reservas.

Fuente: - Instituto Nacional de Estadística y Censo
- Ministerio de Ambiente
- Imagen ESRI
- Memorando-DRPM-IF-027-2025

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

Edificio 501, Ave. Ascanio Villalaz
Altos de Curundú, Ancón, Panamá

Panamá, 27 de marzo de 2025
DRPM-322-2025

Licenciado
IVAN COHEN SOLIS
Representante Legal
DESARROLLO INMOBILIARIO CHANIS, S.A.
E. S. D.

Estimado Licenciado Cohen:

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 62 de acuerdo con el Decreto Ejecutivo 1 de 01 de marzo de 2023 y el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo de 2024 que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 2023, para solicitarle información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, del proyecto denominado **MIRADOR CHANIS** y promovido por la sociedad **DESARROLLO INMOBILIARIO CHANIS, S.A.**, en lo siguiente:

1. Con respecto a la verificación de lo descrito en el **contenido 4.2.1 Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y de todos sus componentes**, por parte de la Dirección de Información Ambiental (DIAM), generaron la siguiente información “*Con los datos proporcionados se generó (1) polígono con una superficie (0 ha + 1,795.91 m²), el mismo se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP)...*”; sin embargo, según los certificados de propiedad emitido por el Registro Público ambas fincas cuentan con una superficie de 1000.00 m² cada una, haciendo un total de 2000.00 m² como huella de proyecto, tal cual se describe en el EsIA (pág. 16), por lo que se le solicita:
 - 1.1 Presentar juego de coordenadas en UTM, Datum WGS84, escala y mapa correspondiente a la superficie establecida como huella del proyecto.
2. En el **contenido 4. Descripción del proyecto, obra o actividad** (pág. 15) se hace mención “... Nivel 00 PB: área destinada a estacionamientos y lobby....

Nota DRPM-322-2025.

Pág. 1-4
EN/JC/ lg
T

Nivel 1000 (azotea): área social...”; sin embargo, en lo descrito en los planos hace mención de PB-Nivel 00 a Nivel 1200 tanque de agua, por lo que se le solicita:

2.1 Revisar y Unificar la descripción del proyecto, con respecto a los planos presentados.

- 3.** En el **contenido 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)**, no se detalló o no se desarrolló vías de acceso, transporte público, por lo que se le solicita:
- 3.1** Desarrollar lo correspondiente a vías de acceso y transporte público.
- 4.** En el **contenido 5.5 Descripción de la topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno (pág. 37)** se menciona que “*...las curvas de nivel presentes en el plano muestran un terreno con pendientes moderadas y suaves...*”, por lo que se le solicita:
- 4.1** Cuadro comparativo de los valores de cotas topográficas existentes en el área de desarrollo del proyecto *versus* los valores de cotas topográficas a obtener una vez sean realizadas las actividades de movimiento y adecuación del terreno.
- 4.2** Presentar los cálculos del volumen corte y/o relleno que será manejado durante las actividades de nivelación y movimiento de tierra.
- 4.3** Establecer manejo, logísticas de transporte y disposición final de material, así como la cantidad de camiones necesario para realizar la actividad de movimiento de tierra.
- 4.4** Presentar medidas efectivas que eviten que las partículas de sedimentos generado por las actividades de la construcción sean desplazadas hacia la vía pública, propiedad privada, alcantarillado local.
- 4.5** Presentar Informe de Estudio de Tráfico para el desarrollo del proyecto, en donde se determine el impacto a generarse en cuanto a la viabilidad estimada para las vías de durante la etapa de construcción y operación del proyecto, tomando en consideración las actividades de movimiento de tierra y adecuación del terreno, su cercanía a vías de alto y constante tránsito vehicular como lo es la Ave. José Agustín Arango, área de Chanis y acceso hacia el Corredor Sur.



5. En el **contenido 6.1 Características de la Flora** (pág. 49) se hace mención de los árboles frutales, entre otros; sin embargo, no se hace indicar que especies serán afectadas para el desarrollo del proyecto, por lo que se le solicita:
5.1 Indicar porcentaje (%) de vegetación y las especies que serán afectadas y aquellas que permanecerán durante la etapa de construcción.
6. En el **contenido 7.2 Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de participación ciudadana** (pág. 57)
6.1 Completar y presentar la documentación conforme al número de la muestra representativa que fue calculada con la metodología estadística.
6.2 Dentro de los “Resultados de la Percepción Ciudadana”, en la pág. 67 indican lo siguiente “...Un 91.67% de los encuestados, identifican algún impacto ambiental en la actualidad, principalmente relacionado con inundaciones debido a los problemas como alcantarillados saturados, colapsados, presencia de aguas negras y temas de seguridad...” Seguidamente, “...un 61.67% de los encuestados consideran que los efectos generados por el proyecto son negativos...” Y, “...un 86% cree que la ejecución del proyecto impactará negativamente el ambiente en la región. Entre las principales preocupaciones mencionadas están más inundaciones, casas afectadas, aguas servidas y alcantarillados colapsados...”; y en la Tabla N°6. Relación Línea Base-Transformaciones ambientales esperadas, también fue considerado dentro de la *Descripción de la Línea Base del Factor Social* (pág. 78), por lo que se solicita:
 - 6.2.1 Desarrollar lo establecido en el artículo 40, numeral 4 (a) del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, donde se debe presentar las respuestas dadas a la ciudadanía de las observaciones, inquietudes, comentarios.
 - 6.2.2 Incluir y presentar dentro del contenido 8 y 9 el posible impacto que identifica la comunidad como inundaciones, obstrucción de alcantarilla, entre otros y especificar medidas de prevención durante la ejecución y operación del proyecto.
7. Desarrollar el **contenido 8.4 Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cuantitativa y cuantitativa)**, que incluya sin limitarse a ello: carácter, intensidad, extensión del área, duración, reversibilidad, recuperabilidad, acumulación,

Nota DRPM-322-2025.

Pág. 3-4
ENJ/CC/ig.

BB

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, se presenta la tabla No. 19 Justificación de la valoración de impactos ambientales, en donde se indica que la información presentada donde la fuente es el Equipo Consultor, incumpliendo en que debe realizarse por metodología reconocidas, por lo que se le solicita:

- 7.1 Desarrollar el contenido 8.4 tomando en consideración lo detallado en el artículo 6 del D.E. 2 de 27 de marzo de 2024.
 - 7.2 Homologar la escala de clasificación de importancia ambiental de la metodología empleada para la valorización de los impactos respecto a la asignación de los impactos ambientales negativos bajos o leves, medios o moderados y altos o severos establecidos en el Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

8. En el contenido **9.0 PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)** se le solicita revisar, ampliar y corregir la información suministrada, tanto en la etapa *constructiva y operativa*, tomando en consideración la información aportada a las preguntas anteriores de la presente nota.

Por lo descrito anteriormente, queremos informarle que tendrá un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, contados a partir de la notificación de la solicitud de aclaración, para presentar la información correspondiente. De no presentarse la información solicitada dentro del plazo otorgado, o si la información solicitada se presenta de forma incompleta o no responde a lo solicitado, o se ha incorporado o suministrado información falsa y/o inexacta, plagio u omita información fundamental, se procederá a rechazar el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente, según lo establecido en el artículo 62 del Decreto Ejecutivo 1 del 01 de marzo de 2023.

Agradeciendo su atención, sin más me despido.

Atentamente,

EDGAR R. NATERÓN N.

CONSEJO TECNICO NACIONAL
CULTURA
RON NUÑEZ
Director Regional de Panamá Metropolitana encargado.



Nota DRPM-322-2025.

Pág. 4-4
ENJJC/ ig

Ave. Ascanio Villaláz, Edificio 501, Altos de Curundú, Ancón, Panamá, (507)500-0908,
www.miambiente.gob.pa

DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.

51

Panamá, 09 de abril de 2025

Ingeniero

Edgar Nateron

Dirección Regional Encargado, Panamá Metropolitana

MINISTERIO DE AMBIENTE

E.S.D

Estimado Ing. Nateron:

Por medio de la presente yo, **JOSE MOTTA LATORRACA**, varón panameño mayor de edad, con cédula de identificación personal 8-288-265, en mi condición de Representante Legal de la empresa **DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.**, sociedad inscrita en el registro Público en (Mercantil) a Folio N°155752992, comparezco ante su despacho, dentro del término de la ley, con el fin de notificarme por escrito de la **Nota No. DRPH- 322- 2025**, mediante la cual se solicita aclaraciones al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I del proyecto “**MIRADOR CHANIS**”, ubicado en Chanis, corregimiento de Parque Lefevre, distrito y provincia de Panamá. A su vez, autorizo a Mitzeyla Rodríguez, con cédula de identidad personal No. 9.718-1209, Rosa Luque con cédula de identidad personal No. 9-721-718 y a Marlon Mikhail Segismond con cédula de identidad personal No. 8-818-847 a retirar el documento antes mencionado.

Sin más que agregar,

Atentamente,



JOSE MOTTA LATORRACA

CIP. No. 8-288-265

Representante Legal

DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS

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. ****

18 ABR 2025

Panamá

Testigo

Testigo

Testigo

Lic. Gabriel E. Fernández de Marco
Notario Público Décimo

40



DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.

 Dobán 
DEA 9MAY25 2:05PM

Panamá, 06 de mayo de 2025

Ingeniero

Edgar Nateron

Dirección Regional Encargado, Panamá Metropolitana

MINISTERIO DE AMBIENTE

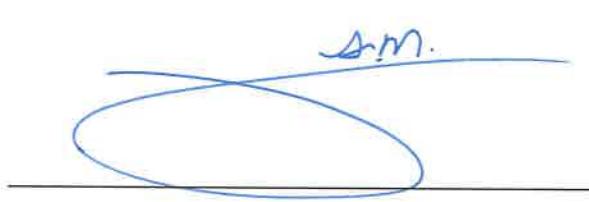
E.S.D

Estimado Ing. Nateron:

Por medio de la presente yo, **JOSE MOTTA LATORRACA**, varón panameño mayor de edad, con cédula de identificación personal 8-288-265, en mi condición de Representante Legal de la empresa **DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.**, sociedad inscrita en el registro Público en (Mercantil) a Folio N°155752992, comparezco ante su despacho, dentro del término de la ley, con el fin de realizar la entrega de la respuesta a la Nota de Ampliación N°DRPM-322-2025 para el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I del proyecto “**MIRADOR CHANIS**”, ubicado en Chanis, corregimiento de Parque Lefevre, distrito y provincia de Panamá.

Sin más que agregar,

Atentamente,


JOSE MOTTA LATORRACA

CIP. No. 8-288-265

Representante Legal

DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS

