

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA  
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO  
AMBIENTAL DRPM-SEIA-IA-No. 044-2025

I. DATOS GENERALES

FECHA DE INFORME:	13 DE MAYO 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 DE PARQUE LEFEVRE, DISTRITO DE PANAMÁ Y PROVINCIA DE PANAMÁ.

II. OBJETIVOS

Evaluar si el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **MIRADOR CHANIS**, cumple con los siguientes aspectos:

- Requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 y el Decreto 2 de 27 de marzo de 2024.
- Identifica adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en las normativas ambientales vigentes y reglamentarias aplicables a la actividad.
- Si el Plan de Manejo, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativas, a generarse por el desarrollo de la actividad; de allí la sustentabilidad ambiental de la misma.

III. RECEPCIÓN DE LA SOLICITUD

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la Ley No. 41 del 1 de julio de 1998, en fecha 27 de febrero de 2025; la sociedad **DESARROLLO INMOBILIARIO CHANIS, S.A.**, inscrita a folio No. 155752992, de la Sección de Persona Jurídica del Registro Público; representada legalmente por el señor **JOSÉ SANTOS MOTTA LATORRACA**, varón, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal No. 8-288-265, presentó ante el Ministerio de Ambiente para el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **MIRADOR CHANIS**; 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.

IV. FASE DE ADMISIÓN DE LA SOLICITUD

En fecha 07 de marzo de 2025, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente mediante **PROVEIDO DRPM-SEIA-013-2025**, **ADMITE** la Solicitud de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado **MIRADOR CHANIS**, y **ORDENA** el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

V. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

De acuerdo a la documentación aportada por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto objeto del aludido estudio consiste en la construcción de un edificio residencial multifamiliar, el cual ha sido diseñado conforme a la normativa de zonificación vigente y respetando la densidad autorizada para el área. La edificación

(141)

contará con 83 apartamentos, distribuidos en varios niveles, y 95 estacionamientos para residentes y visitantes, distribuidos de la siguiente manera:

- Nivel 000 (PB): Estacionamientos y lobby – 1,787.42 m<sup>2</sup>
- Nivel 100: Estacionamientos – 1,550.67 m<sup>2</sup>
- Nivel 200: Apartamentos y área social – 1,572.38 m<sup>2</sup>
- Nivel 300: Apartamentos – 609.85 m<sup>2</sup>
- Niveles 400 al 900: Apartamentos – 4,390.98 m<sup>2</sup>
- Nivel 1000 (Azotea): Azotea y Área social – 735.17 m<sup>2</sup>
- Nivel 1100: Cuartos Técnicos – 85.32 m<sup>2</sup>
- Nivel 1200: Tanque de agua – 85.32 m<sup>2</sup>

El proyecto se ejecutará en una huella de **1,795.91 m<sup>2</sup>**, con respecto al área total de construcción, la misma es de **10,817.11 m<sup>2</sup>**.

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 m<sup>2</sup> cada una, haciendo un total de superficie de 2000.00 m<sup>2</sup>, de lo cual solo se utilizará una superficie de 1,795.91 m<sup>2</sup>, ubicada en la urbanización Chanis, corregimiento de Parque Lefevre, distrito y provincia de Panamá. Para más detalles, consulte el Anexo 14.5: Planos del Proyecto. El polígono de desarrollo del proyecto se encuentra circunscrito entre las coordenadas UTM (Sistema WGS-84) que se indican a continuación:

**COORDENADAS DEL POLÍGONO**

VERTICES	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

El promotor indica que el monto estimado para la construcción del proyecto es de seis millones de balboas con 00/100 (B/. 6,000,000.00).

**VI. DESCRIPCIÓN DE LOS AMBIENTES FÍSICOS, BIOLÓGICOS, SOCIECONÓMICOS E IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

**DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO**

**Caracterización del suelo**

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“Se encontró un limo arenoso (ML), compacidad medianamente densa a muy densa, plasticidad media, contenido de agua medio, color café claro, de espesor medio de 7,00 m. Finalmente se detectó una roca sana, aglomerado tobásico, de dureza moderadamente suave (RH-2), color gris”*

**Caracterización del área costera marina**

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“El Proyecto se encuentra ubicado en la Urbanización Chanis, corregimiento de Parque Lefevre, distrito de Panamá. Este punto no aplica.”*

*[Handwritten signature]*

### Descripción del uso del suelo

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica: *"El proyecto cuenta con una zonificación correspondiente a 1ZM6 (Zona Mixta de Mediana Intensidad), Permite viviendas multifamiliares, actividades comerciales, servicios al turismo, bares, restaurante, cafetería, entre otros."*

### Uso actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *"El uso actual de la tierra en los sitios colindantes al Proyecto está destinado a actividades comerciales, residenciales y educativas. En cuanto al deslinde de propiedad del área donde se desarrollará el Proyecto, se encuentra en Chanis, Calle 153 y 154, en el corregimiento de Parque Lefevre. El corregimiento de Parque Lefevre colinda al norte con el distrito de San Miguelito, al Sur con la Bahía de Panamá, al Este con el corregimiento de Tocumén y al Oeste con el corregimiento de Ancón."*

### Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *"El sector donde se desarrollará el presente proyecto, no es un sitio propenso a erosión y deslizamiento, ya que la topografía del sector mantiene pendientes moderadas en ciertas zonas, particularmente hacia el centro y extremos del terreno."*

### Descripción de la Topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *"Según el plano de movimiento de tierras, durante las actividades de nivelación y movimientos de tierra se han determinado los siguientes volúmenes para la adecuación del terreno: CORTE: 1,729.11 m<sup>3</sup> y RELLENO: 242.88 m<sup>3</sup>"*

### Hidrología

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *"El Proyecto se ubica en la cuenca No. 142 Cuenca Ríos entre el Caimito y el Juan Díaz ubicada en la provincia de Panamá"*

### Calidad de aguas superficiales

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *"Este punto no aplica, puesto que dentro del área donde será desarrollado el proyecto no se ubican cuerpos de agua."*

### Estudio Hidrológico

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *"Este punto no aplica, puesto que dentro del área donde será desarrollado el proyecto no se ubican cuerpos de agua."*

### Calidad de aire

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *"Como parte del estudio se realizó un análisis de calidad de aire en el área donde se realizará el Proyecto, utilizando un Microdust Pro Casella para (PM10). Los resultados de las mediciones realizadas se muestran a continuación: 14.0 ug/ m<sup>3</sup>"*

### Ruido

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *"Tal como se señaló anteriormente, en el área de influencia directa e indirecta en donde se estarán realizando los trabajos se ubica en una zona intervenida. Resultado LEQ: 51.4 dBA"*

## Olores

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“En la zona no se perciben olores molestos. En el área de influencia del proyecto no existen actividades que generen olores molestos.”*

## Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

*“Temperatura: Según el Atlas Ambiental de Panamá (2010), el área del Proyecto se encuentra en una zona de temperatura media anual entre 26.4 a 26.5°C.*

*Humedad: La humedad es una medida que indica la cantidad de vapor de agua en el aire. La humedad relativa, por su parte, mide la cantidad de agua existente en el agua en relación con la cantidad máxima de vapor de agua (humedad). Cuanto mayor es la temperatura, mayor es la cantidad de vapor de agua que el aire puede contener.*

*Precipitación: La temporada seca o meses con poca lluvia es notoria entre los meses de diciembre a abril, exceptuando la vertiente del Caribe donde llueve casi todo el año. El área del Proyecto se encuentra en un rango y precipitación según la Imagen N°6 de Isoyetas de la República entre 1,501 y 1,800 mm.*

*Presión atmosférica: Panamá se ubica en una región donde se perciben pocas variaciones de presión atmosféricas, dado a que la misma va ligada a las variaciones de elevaciones. El aire próximo a la superficie terrestre se calienta al estar en contacto con esta, tanto el suelo como en la superficie, los mares y oceánicos; al acercarse más las capas de aire a la superficie terrestre contienen mayor cantidad de aire por unidad de volumen, lo que se traduce a que el aire presenta mayor densidad.”*

## DESCRIPCIÓN DEL MEDIO BIOLÓGICO

### Característica de la flora

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“El terreno presenta una vegetación mixta que incluye especies de árboles, plantas frutales y una cobertura herbácea. A continuación, se describen las principales características de la flora identificada:*

#### Árboles frutales:

*Limón (Citrus limon): Un (1) ejemplar presente dentro del terreno.*

*Guarumo (Cecropia spp.): Un (1) árbol identificado dentro del terreno.*

*Papayo (Carica papaya): Tres (3) ejemplares distribuidos en el terreno.*

*Palmeras: Tres (3) palmeras dentro del terreno.*

*Dos (2) palmeras adicionales ubicadas en la servidumbre del mismo.*

*Plátano o guineo (Musa spp.): Aproximadamente quince (15) tallos distribuidos en el área del terreno.*

#### Cobertura herbácea:

*La mitad del terreno presenta paja canalera (Saccharum spontaneum), una gramínea común en áreas alteradas o de uso mixto.”*

## Inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por Ministerio de Ambiente e incluir las especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción)

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que *“El inventario forestal realizado en el sitio incluye la identificación de los siguientes ejemplares:*

*Palmeras: Tres (3) dentro del terreno y dos en la servidumbre.*

#### Árboles frutales:

- *Limón: Un (1) ejemplar.*
- *Papayo: Tres (3) ejemplares.*

*Guarumo: Un (1) ejemplar.*

*Plátano o guineo: Quince (15) tallos.*

*El levantamiento no reveló la presencia de especies de importancia forestal ni especies clasificadas bajo categorías de conservación según el Ministerio de Ambiente.”*

### **Fauna**

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“La caracterización de la fauna es sumamente importante al momento de diseñar, planificar y ejecutar las medidas de mitigación y recuperación de las comunidades de animales que serán impactadas por la ejecución del citado proyecto. Las especies de fauna silvestre generalmente están relacionadas al tipo de hábitat existente y la vegetación presente, en este caso el área a construir al momento de realizar la inspección No se han identificado especies de fauna residente en el terreno. Solo se observan aves de paso, lo cual es característico de áreas rodeadas por construcciones. No se identificaron señales de presencia de mamíferos, reptiles, anfibios u otros vertebrados.”*

### **DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO**

#### **Percepción local sobre el proyecto (a través del plan de participación ciudadana)**

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“La encuesta fue aplicada los días 24 y 28 de noviembre de 2024 y el 16 de enero de 2025, mediante una muestra representativa del área, mediante un muestreo al azar de viviendas ubicadas alrededor del polígono del Proyecto. De esta forma se toma en cuenta a los residentes del área en el plan de participación ciudadana, para la toma de decisión sobre el proyecto. Con 61 encuestas, estadísticamente, se obtiene una representación de la percepción de la comunidad, con un error de muestreo de 10 % sobre la ejecución del Proyecto...”*

#### **Resultados obtenidos de las generalidades del encuestado**

- ❖ Los resultados de esta participación ciudadana se logran a través de encuestas de opinión aplicadas a miembros de las comunidades aledañas al proyecto, entrega de volante informativa y a través de entrevistas a actores claves.
- ❖ El Proyecto cuenta con un alto nivel de aceptación y apoyo por parte de los líderes, autoridades locales y la población en general.
- ❖ La entrevista se dirigió a las personas que residen en el área de sondeo. Se observó que el 50% de los encuestados son masculinos y el 50% son mujeres.
- ❖ Los grupos predominantes son las personas de 50 a 55 años (21.67%) y 60 años o más (20.00%). Les siguen los rangos de 45 a 49 años (16.67%) y 56 a 59 años (11.67%). Grupos menores incluyen los de 30 a 34 años (10.00%), 35 a 39 años (6.67%) y 40 a 44 años (6.67%). No se registraron respuestas en los rangos de 15 a 19 años ni de 20 a 24 años, y un 5.00% no contestó.
- ❖ Los encuestados se distribuyen equitativamente entre los niveles de secundaria (48.33%) y universidad (48.33%), representando la totalidad de aquellos con educación formal.
- ❖ No se registraron respuestas en los niveles de primaria ni de sin escuela, mientras que un 3.33% de los encuestados no respondió. Esto sugiere un nivel educativo medio a alto entre los participantes.
- ❖ Un 78.33%, consideran que el proyecto afectara de alguna manera las actividades de la comunidad. Y un 21.67% reportó que el proyecto no afectará a la comunidad.
- ❖ Un 91.67%, identifican algún impacto ambiental en la actualidad, principalmente relacionado con inundaciones debido a problemas como alcantarillados saturados, colapsados, presencia de aguas negras y temas de seguridad. Por otro lado, un 8.33% de los encuestados no reporta conocer impactos ambientales en su área.
- ❖ Un 61.67%, consideran que los efectos generados por el proyecto son negativos. Por otro lado, un 28.33% califica estos efectos como positivos, mientras que un 10% opina que los efectos son ambos (positivos y negativos). Ningún encuestado (0%) manifestó no tener conocimiento al respecto.



145

- ❖ 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 alcantarillado colapsado. Por otro lado, un 14% considera que el proyecto no tendrá impacto en el ambiente.

#### **Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto**

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: *“Realizamos una evaluación arqueológica consistente en una prospección superficial y subsuperficial del área total que comprende el proyecto. Como resultado no se identificaron recursos materiales de interés patrimonial. El terreno está conformado por una superficie notablemente transformada en la cual, al menos, dos terceras partes tienen relleno o disposición aleatoria de materiales diversos (tierra, piedras, etc.). No se anticipan afectaciones al recurso patrimonial por la realización del proyecto propuesto. Ver Anexo 14.14. Informe de Prospección Arqueológica.”*

#### **IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES A GENERARSE**

##### **Impactos negativos identificados para el proyecto:**

- Afectación a la flora del área por la pérdida de la cobertura vegetal.
- Perturbación a la Fauna.
- Contaminación de Suelo por generación de desechos sólidos.
- Contaminación de Suelo por derrame de sustancias químicas
- Afectación del suelo por erosión.
- Contaminación del agua por generación de aguas residuales.
- Alteración de la calidad de agua por sedimentación.
- Afectación de la calidad del aire por partículas suspendidas
- Afectación de la calidad del aire por emisión de gases.
- Afectación a la calidad del aire por la generación de olores molestos.
- Aumento de los niveles de ruidos y vibraciones.
- Afectación de salud de los trabajadores.
- Afectación a los moradores del área.
- Cambio en el paisaje natural.

##### **Impactos positivos identificados para el proyecto:**

- Aumento de la economía local.
- Generación de Empleos directos e indirectos.

#### **VII. ANÁLISIS TÉCNICO**

##### **Documentos incluidos en el Estudio de Impacto Ambiental:**

- Nota No. 338 Cert-DNING de 06 de diciembre de 2024, emitida por el Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacional (IDAAN), a través de la cual certifica que las fincas No. 18067 y 17462, ubicadas en el corregimiento de Parque Lefevre, distrito y provincia de Panamá, cuenta con tubería de agua potable... El proyecto deberá contar con tanque de almacenamiento y demás componentes, que garanticen la dotación de agua potable; así como cuenta con sistema de alcantarillado en el área del proyecto. (Foja No. 09 del expediente administrativo)
- Copia de Resolución de Anteproyecto N° RLA-812/2 de 07 de enero de 2025 emitido por la Dirección de Obras y Construcción (DOYC) del Municipio de Panamá, Status: Aceptado. (Foja No. 10-12 de expediente administrativo).
- Copia de Certificación de Uso de Suelo No. 1275-2024 y 1274-2024 de 21 de octubre de 2024, a través de la cual la Dirección de Planificación Urbana de la Alcaldía de Panamá, certifica que el uso de suelo y código de zona que aplica para las fincas 18067 y 17462, respectivamente; es de 1ZM6 Zona Mixta de Mediana Intensidad. (Foja No. 13-16 de expediente administrativo).

File

### Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental:

En fecha 07 de marzo de 2025, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente envió vía correo electrónico al Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente, la solicitud de verificación de coordenadas del proyecto en cuanto a la localización geográfica y superficie total del polígono de desarrollo del proyecto denominado MIRADOR CHANIS.

En fecha 20 de marzo de 2025, el Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente a través del MEMORANDO GEOMATICA-EIA-CAT I-0160-2025 informan que con las coordenadas proporcionadas se genera un (1) polígono con una superficie (0 ha + 1,795.95 m<sup>2</sup>), el mismo se ubica fuera de los límites del 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, limitaciones severas, apta para pastos, bosques, tierras de reserva), ubicada en el corregimiento de Parque Lefevre, distrito y provincia de Panamá.

En fecha 27 de marzo de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-322-2025, a través de la cual emitió las siguientes observaciones al Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **MIRADOR CHANIS**:

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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> cada una, haciendo un total de 2000.00 m<sup>2</sup> 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.... 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.

Handwritten signature and initials.

- 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 indica 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 ser verán 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 (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**



148

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 fente 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.

En fecha 09 de mayo de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la nota S/N, fechada 09 de abril de 2025, presentada por la sociedad **DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.**, al respecto se realizan los siguientes comentarios:

- *Se confirma que las coordenadas proporcionadas en el Estudio de Impacto Ambiental son correctas y que el área del polígono del proyecto, generada por la Dirección de Información Ambiental (DIAM), coincide con la información registrada. Con base a lo anterior, de los 2,000 m<sup>2</sup> correspondientes a la suma total de ambas fincas, el área que ocupará la huella del proyecto será de 1,795.91 m<sup>2</sup>.*
- *En atención El proyecto "Mirador Chanis" consiste en la construcción de un edificio residencial multifamiliar, el cual ha sido diseñado conforme a la normativa de zonificación vigente y respetando la densidad autorizada para el área. La edificación contará con 83 apartamentos, distribuidos en varios niveles, y 95 estacionamientos para residentes y visitantes.*
- A continuación, se desarrolla los correspondiente a vías de acceso y transporte público:  
Vías de acceso: El sitio del proyecto está ubicado en el sector de Chanis, corregimiento de Parque Lefevre, distrito y provincia de Panamá. El acceso principal se realiza a través de la Vía Cincuentenario, una vía primaria que conecta con la red vial secundaria del área.  
Estas condiciones garantizan que el acceso al sitio no representará complicaciones logísticas significativas, ni implicará afectaciones a la vialidad existente.
- En el Plano de Movimiento de Tierra, se incluye una gráfica comparativa que ilustra las cotas topográficas actuales del terreno, previas a la intervención, y las cotas proyectadas una vez finalizado el proceso de movimiento y adecuación del mismo.
- Según el plano de movimiento de tierras, durante las actividades de nivelación y movimientos de tierra se han determinado los siguientes volúmenes para la adecuación del terreno: CORTE: 1,729.11 m<sup>3</sup> y RELLENO: 242.88 m<sup>3</sup>
- Se aclara que, actualmente, no se dispone de un sitio de botadero, por lo que este no forma parte del alcance del Estudio de Impacto Ambiental, como respuesta a la solicitud de aclaración, *se propone como opción a considerar el proyecto "Rain Forest Villas", con número de finca N°131472, ubicado en la Vía Centenario, hacia el Estadio Rod Carew, en el corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá, como posible sitio de botadero.*
- Se emplearán camiones volquetes con capacidad de 14 m<sup>3</sup>, por lo que serían necesarios unos 107 viajes aproximadamente. Todo este proceso se realizará en

149

cumplimiento con las directrices de la Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre (ATTT) y el Ministerio de Ambiente, asegurando la trazabilidad y correcta disposición del material según normativa vigente.

- Durante las fases de movimiento de tierra y construcción, se implementarán medidas específicas para prevenir la movilización de partículas de sedimentos fuera del área del proyecto, con el fin de proteger el entorno inmediato, incluyendo la vía pública, propiedades vecinas y el sistema de alcantarillado pluvial. (Se adjuntan medidas a implementar, Foja No. 49 del expediente administrativo).
- Según los criterios técnicos establecidos por la ATTT, el requerimiento de un Estudio de Tráfico aplica a proyectos que superen las 400 unidades residenciales o los 400 estacionamientos o que estén ubicados en áreas que por sus características de Tránsito y Transporte Terrestre así lo solicite (Ver información disponible en la página web <https://www.panamadigital.gob.pa/InformacionTramite/revision-de-estudios-de-transito-y-planes-de-manejo-de-transito>). El proyecto Mirador Chanis, que contempla un total de 83 apartamentos y 95 estacionamientos, no alcanza el umbral cuantitativo establecido para este requerimiento. **La respuesta emitida por la ATTT será incorporada oportunamente en el informe de seguimiento ambiental.** (Foja No. 50 y 68-69 del expediente administrativo), Ver Anexo 3: Nota Solicitud de validación dirigida a la ATTT y Anexo 4: Revisión de Estudios de Tránsito y Planes de Manejo de Tránsito.
- Se aclara que, para el desarrollo del proyecto 'Mirador Chanis, se estima la eliminación del 100% de las gramíneas presentes en el área o huella del proyecto, así como de los diferentes árboles dispersos: un (1) limón, un (1) guarumo, tres (3) papayos, cinco (5) palmeras y quince (15) plátanos.
- En cumplimiento con lo solicitado, se presenta la documentación correspondiente al número de encuestas realizadas. Estas se efectuaron conforme a la muestra representativa calculada mediante metodología estadística, en función de la población estimada a ser impactada por el proyecto.  
Ver Anexo 5: Percepción local sobre la actividad, obra proyecto, a través del Plan de participación ciudadana, conforme al número de la muestra representativa que fue calculada con la metodología estadística y en el Anexo 6. se incluyen las encuestas adicionales realizadas el 29 de abril de 2025.
- En atención al artículo 40, numeral 4 (a) del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, se presentan las principales observaciones, comentarios e inquietudes manifestadas por la ciudadanía durante el proceso de encuestas, así como las respuestas institucionales y técnicas del proyecto ante dichas percepciones.
- En cumplimiento con lo solicitado, se ha incorporado en los contenidos 8 y 9 del Estudio de Impacto Ambiental la identificación de los impactos señalados por la comunidad, recogidos *a través de las encuestas realizadas en el área de influencia del proyecto.*
- Se aclara que la valoración de los impactos ambientales y socioeconómicos fue realizada mediante una matriz de ponderación de impactos ambientales reconocida, específicamente el Método Conesa-Simplificada. Esta metodología se utiliza para clasificar los impactos ambientales más relevantes, teniendo en cuenta factores como la intensidad, la variación de la calidad ambiental, la extensión del área afectada, la persistencia, el momento en que se manifiestan, la capacidad de recuperación, la periodicidad y la relación causa-efecto.
- En el Anexo No. 7, se detalla la metodología utilizada, la cual es reconocida y conforme a lo establecido en el Artículo 6 del Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo de 2024, que contempla los siguientes parámetros: carácter, intensidad, extensión, duración, reversibilidad, recuperabilidad, acumulación y sinergia, entre otros.

*[Handwritten signature]*

150

- Ver Anexo 8, Contenido 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.
- Se han realizado las ampliaciones solicitadas al Plan de Manejo Ambiental (PMA), basadas en las consideraciones planteadas en las preguntas anteriores.

Luego de la revisión de la respuesta a la nota aclaratoria, el promotor aportó las medidas a implementar durante la etapa constructiva para llevar a cabo el manejo y disposición del excedente generado del movimiento de tierra, describió los detalles referentes a la ruta a utilizar para desalojar dicho material sólido excedente a su destino final, la cantidad de viajes a efectuar y demás. Sin embargo, deberá contar, previo la etapa constructiva, con un Informe de Estudio de Tráfico para el desarrollo del proyecto, aprobado por la Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre (ATTT), en que se determine el impacto a generarse en cuanto a la viabilidad estimada para las vías de acceso indicadas a través de la respuesta a la presente nota 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; en donde dicha autoridad indique las medidas y recomendaciones que el promotor deberá acogerse durante la construcción y la etapa operativa del proyecto.

Por otro lado, entre los *principales impactos percibidos por la comunidad* se encuentran: Inundaciones recurrentes. Obstrucción del sistema de alcantarillado. Afluencia de aguas servidas. Riesgo de colapso en la red sanitaria existente. Como respuesta, el promotor, a través de la respuesta a la nota aclaratoria indicó **medidas de prevención y mitigación previstas durante la ejecución y operación del proyecto**, los cuales el promotor, deberá cumplir; además de un contar, previo la etapa constructiva, un **Programa (Plan) de mediación comunitaria como método alternativo para solución de conflictos** que surjan durante la ejecución del proyecto con las comunidades directamente afectadas.

Una vez analizada y evaluada la información descrita en el Estudio de Impacto Ambiental; se determinó que el Estudio de Impacto Ambiental objeto de evaluación cumplió con los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto No. 2 de 27 de marzo de 2024, identificó adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en las normativas ambientales vigentes y reglamentarias aplicables a la actividad y el Plan de Manejo propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos ambientales negativos bajos o leves sobre las características físicas, biológicas, socioeconómicas y culturales del área de influencia donde se desarrolla.

#### IV. RECOMENDACIONES

Con lo antes expuesto, se recomienda **ACEPTAR** el Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **MIRADOR CHANIS**, se sugiere que en adición a las medidas y compromisos establecidos en el Plan de Manejo del Estudio de Impacto Ambiental presentado, la información aclaratoria presentada en fase de evaluación y análisis del Estudio de Impacto Ambiental, se sugiere que el promotor cumpla con las abajo señaladas recomendaciones, y que las mismas sean incluidas en la parte resolutive de la Resolución de aprobación:

- a. Informar formalmente a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente con treinta (30) días de anticipación, el inicio de la fase de

*[Firma]*



- ejecución de la actividad, obra o proyecto, la cual deberá realizarse dentro del término de los dos (2) años de vigencia de la presente resolución de aprobación.
- b. El promotor al momento de hacer entrega la nota del inicio de construcción, el promotor deberá presentar respuesta emitida por la entidad competente en referencia al *Informe de Estudio de Tráfico y un Programa (Plan) de mediación comunitaria* como método alternativo para solución de conflictos que surjan durante la ejecución del proyecto con las comunidades directamente afectadas.
  - c. Tramitar en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana el pago en concepto de Indemnización Ecológica con treinta (30) días hábiles previo inicio de la construcción. El promotor deberá contar con la aprobación de la Resolución de Indemnización Ecológica, en cumplimiento a lo establecido en la Resolución AG-0235-2003 de 12 de junio de 2003.
  - d. Colocar dentro del área del proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
  - e. Construir una cerca perimetral temporal, la cual servirá de protección al realizar las actividades contempladas en la fase de construcción del proyecto.
  - f. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada tres (3) meses una vez iniciado la etapa de construcción, un (1) informe cada seis (6) meses en la etapa de operación del proyecto y un (1) informe final al cierre del proyecto; sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta resolución.
  - g. **Incluir** dentro de estos informes resultados de los monitoreos de aire y ruido en su fase constructiva. Estos informes deberán ser elaborados por un consultor Ambiental certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).
  - h. Contar con letrinas portátiles en la fase de ejecución y **presentar en los informes de seguimiento evidencia de su disposición final**. **Cumplir** con el mantenimiento periódico de las letrinas portátiles en la fase de construcción y presentar constancias en los informes de seguimiento.
  - i. El promotor del proyecto no podrá iniciar la fase de ejecución del proyecto, si el mismo no presenta ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, documentación emitida por el Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacionales a través de la cual se indique los sistemas de acueductos instalados en el área tiene la capacidad de suministrar agua potable a la población que ocupará el proyecto y el de alcantarillado de receptor los desechos líquidos a ser generados durante la etapa de operación del proyecto.
  - j. Cualquier error u omisión en cuanto a los diseños y los cálculos realizados en los planos y estudios realizados, serán responsabilidad única y exclusiva de los del promotor y de los profesionales idóneos que efectuaron los mismos.
  - k. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (MiCULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
  - l. El promotor del proyecto deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 036-03 de 17 de septiembre de 2003, publicado en la Gaceta Oficial No. 24892 de 22 de septiembre "Por el cual se establece una Política Nacional de hidrocarburos en la República de Panamá y se toman otras medidas".
  - m. Cumplir con la Ley 6 de 11 de enero de 2007, que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional.
  - n. Responsabilizarse del **Manejo Integral de los Desechos Sólidos** que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, con su respectiva ubicación final; cumpliendo con la *Ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario*. Establecer una zona



para la disposición temporal de los desechos cumpliendo con las normativas ambientales.

- o. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2000, que reglamenta la salud, la higiene en la industria de la construcción.
- p. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2023, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente a sistemas de recolección de aguas residuales.
- q. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto.
- r. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI COPANIT 43-2001 que Adopta el Reglamento para la Higiene y Seguridad Industrial para el Control de la Contaminación Atmosférica en ambientes de Trabajo producidas por Sustancias Químicas.
- s. Cumplir con el Decreto No. 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el Reglamento para el Control de Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales o de Habitación, así como también en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.
- t. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en Ambiente de Trabajo donde se Genera Vibraciones.
- u. De presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasiona afectaciones a la población contigua al mismo, el promotor del proyecto deberá actuar siempre mostrando su mejor disposición y buena fe en función de conciliar con las partes involucradas.
- v. Contar y cumplir con todos los permisos establecidos en las disposiciones ambientales que sean requeridos de acuerdo al tipo de actividad a realizar.
- w. Cumplir con la zonificación y permisos correspondientes al uso de suelo descrito, guardando la concordancia con la naturaleza de la actividad a realizar. Previo la etapa de construcción, deberán contar con la Certificación de Uso de Suelo emitido por la autoridad competente.
- x. Todas las actividades que se realicen como parte del desarrollo del proyecto no deberán causar afectaciones a la infraestructura vial existente.
- y. Deberá realizar los trabajos necesarios para el sistema de manejo de las aguas pluviales durante el periodo de construcción y operación para evitar que el subsuelo se sature, cambie su condición de estabilidad; y a su vez ocasione afectación en el área circundante.

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

Preparado por:

ITZEL GONZÁLEZ T.  
Evaluadora

Revisado por:

JHOELY CUEVAS  
Jefa de la Sección de Evaluación de  
Impacto Ambiental

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

Refrendado por:

EDGAR R. NATERÓN N.


Director Regional de Panamá Metropolitana, encargado



DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA

MEMORANDO  
DRPM-SEIA-112-2025

PARA: **RICARDO ALFU**  
Jefe de Asesoría Legal

DE:   
**JHOELY CUEVAS**  
Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

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

ASUNTO: Resolución de Aprobación

FECHA: 13 de mayo de 2025

---

Por medio de la presente se le remite a su despacho, el expediente **IF-027-2025** del proyecto cat. I denominado **MIRADOR CHANIS**, promovido por la sociedad **DESARROLLO INMOBILIARIO CHANIS, S.A.**, para su revisión en formatos y aspectos legales de su competencia; adicional se envía por correo la resolución de aprobación para su revisión.

JC

y y  
1:29pm  
14-5-25

*Alendaza*

154

DIRECCIÓN REGIONAL PANAMÁ METROPOLITANA  
MEMORANDO  
DRPM-AL-118-2025

**PARA:** JHOELY CUEVAS  
Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

**DE:** *Ricardo Alfú*  
RICARDO ALFÚ  
Jefe de Asesoría Legal-Panamá Metropolitana

**ASUNTO:** Resolución de aprobación – “MIRADOR CHANIS”

**FECHA:** 21 de mayo de 2025

Por este medio, remitimos la resolución que aprueba el EslA, categoría I, del proyecto denominado “MIRADOR CHANIS”, cuyo promotor es la sociedad DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A., para que continúe el trámite correspondiente.

Adjunto, expediente de evaluación respectivo.

RA

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

RESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 043 -2025  
De 21 de mayo de 2025

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **MIRADOR CHANIS**, cuyo promotor es la sociedad **DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.**

El suscrito Director Regional, encargado del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, en uso de sus facultades legales y,

**CONSIDERANDO:**

Que la sociedad **DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.**, inscrita a folio No. 155752992, de la Sección de Persona Jurídica del Registro Público; representada legalmente por el señor **JOSÉ SANTOS MOTTA LATORRACA**, 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, en fecha 27 de febrero de 2025, la sociedad **DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.**, presentó ante el Ministerio de Ambiente, la solicitud de evaluación al Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I titulado **MIRADOR CHANIS**, elaborado bajo la responsabilidad de las señoras **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 en fecha 07 de marzo de 2025, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente mediante **PROVEIDO DRPM-SEIA-013-2025**, **ADMITE** la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado **MIRADOR CHANIS**, y **ORDENA** el inicio de la Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

Que, de acuerdo a la documentación aportada por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto objeto del aludido estudio consiste en la construcción de un edificio residencial multifamiliar, el cual ha sido diseñado conforme a la normativa de zonificación vigente y respetando la densidad autorizada para el área. La edificación contará con 83 apartamentos, distribuidos en varios niveles, y 95 estacionamientos para residentes y visitantes, distribuidos de la siguiente manera:

- **Nivel 000 (PB):** Estacionamientos y lobby – 1,787.42 m<sup>2</sup>
- **Nivel 100:** Estacionamientos – 1,550.67 m<sup>2</sup>
- **Nivel 200:** Apartamentos y área social – 1,572.38 m<sup>2</sup>
- **Nivel 300:** Apartamentos – 609.85 m<sup>2</sup>
- **Niveles 400 al 900:** Apartamentos – 4,390.98 m<sup>2</sup>
- **Nivel 1000 (Azotea):** Azotea y Área social – 735.17 m<sup>2</sup>
- **Nivel 1100:** Cuartos Técnicos – 85.32 m<sup>2</sup>
- **Nivel 1200:** Tanque de agua – 85.32 m<sup>2</sup>

El proyecto se ejecutará en una huella de **1,795.91 m<sup>2</sup>**, con respecto al área total de construcción, la misma es de **10,817.11 m<sup>2</sup>**.



156

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 m<sup>2</sup> cada una, haciendo un total de superficie de 2000.00 m<sup>2</sup>, de lo cual solo se utilizará una superficie de 1,795.91 m<sup>2</sup>, ubicada en la urbanización Chanis, corregimiento de Parque Lefevre, distrito y provincia de Panamá. Para más detalles, consulte el Anexo 14.5: Planos del Proyecto. El polígono de desarrollo del proyecto se encuentra circunscrito entre las coordenadas UTM (Sistema WGS-84) que se indican a continuación:

**COORDENADAS DEL POLÍGONO**

VERTICES	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

Que los días 24 y 28 de noviembre de 2024 y el 16 de enero de 2025, el promotor del proyecto aplicó encuestas y las volantes, ponderando las observaciones formuladas por la ciudadanía y comunidad afectada, en las cuales se utilizó las metodologías y técnicas establecidas en el artículo 40 del Decreto Ejecutivo 1 del 1 de marzo de 2023.

Que el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, como parte de sus contenidos incluyó los siguientes documentos:

- Nota No. 338 Cert-DNING de 06 de diciembre de 2024, emitida por el Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacional (IDAAAN), a través de la cual certifica que las fincas No. 18067 y 17462, ubicadas en el corregimiento de Parque Lefevre, distrito y provincia de Panamá, cuenta con tubería de agua potable... El proyecto deberá contar con tanque de almacenamiento y demás componentes, que garanticen la dotación de agua potable; así como cuenta con sistema de alcantarillado en el área del proyecto. (Foja No. 09 del expediente administrativo)
- Copia de Resolución de Anteproyecto N° RLA-812/2 de 07 de enero de 2025 emitido por la Dirección de Obras y Construcción (DOYC) del Municipio de Panamá, Status: Aceptado. (Foja No. 10-12 de expediente administrativo).
- Copia de Certificación de Uso de Suelo No. 1275-2024 y 1274-2024 de 21 de octubre de 2024, a través de la cual la Dirección de Planificación Urbana de la Alcaldía de Panamá, certifica que el uso de suelo y código de zona que aplica para las fincas 18067 y 17462, respectivamente; es de 1ZM6 Zona Mixta de Mediana Intensidad. (Foja No. 13-16 de expediente administrativo).

En fecha 07 de marzo de 2025, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente envió vía correo electrónico al Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente, la solicitud de verificación de coordenadas del proyecto en cuanto a la localización geográfica y superficie total del polígono de desarrollo del proyecto denominado MIRADOR CHANIS.

En fecha 24 de marzo de 2025, el Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente a través del MEMORANDO GEOMATICA-EIA-CAT I-0160-2025 informan que con las coordenadas proporcionadas se genera un (1) polígono con una superficie (0 ha + 1,795.95 m<sup>2</sup>), el mismo se ubica fuera de los límites del SINAP. De

PA

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, limitaciones severas, apta para pastos, bosques, tierras de reserva), ubicada en el corregimiento de Parque Lefevre, distrito y provincia de Panamá.

En fecha 27 de marzo de 2025, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente emitió la nota DRPM-322-2025, a través de la cual emitió las siguientes observaciones al Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **MIRADOR CHANIS:**

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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> cada una, haciendo un total de 2000.00 m<sup>2</sup> 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.... 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 indica qué especies serán afectadas para el desarrollo del proyecto, por lo que se le solicita:
    - 5.1 Indicar porcentaje (%) de vegetación y las especies que se verán 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 (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**, se presenta la tabla No. 19 Justificación de la valoración de impactos ambientales, en donde se indica que la información presentada donde la fente 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.

En fecha 09 de mayo de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la nota S/N, fechada 09 de abril de 2025, presentada por la sociedad **DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.**, al respecto se realizan los siguientes comentarios:

- *Se confirma que las coordenadas proporcionadas en el Estudio de Impacto Ambiental son correctas y que el área del polígono del proyecto, generada por la Dirección de Información Ambiental (DIAM), coincide con la información registrada. Con base a lo anterior, de los 2,000 m<sup>2</sup> correspondientes a la suma total de ambas fincas, el área que ocupará la huella del proyecto será de 1,795.91 m<sup>2</sup>.*
- *En atención El proyecto "Mirador Chanis" consiste en la construcción de un edificio residencial multifamiliar, el cual ha sido diseñado conforme a la normativa de zonificación vigente y respetando la densidad autorizada para el área. La edificación contará con 83 apartamentos, distribuidos en varios niveles, y 95 estacionamientos para residentes y visitantes.*
- A continuación, se desarrolla lo correspondiente a vías de acceso y transporte público:  
Vías de acceso: El sitio del proyecto está ubicado en el sector de Chanis, corregimiento de Parque Lefevre, distrito y provincia de Panamá. El acceso principal se realiza a través de la Vía Cincuentenario, una vía primaria que conecta con la red vial secundaria del área.  
Estas condiciones garantizan que el acceso al sitio no representará complicaciones logísticas significativas, ni implicará afectaciones a la vialidad existente.
- En el Plano de Movimiento de Tierra, se incluye una gráfica comparativa que ilustra las cotas topográficas actuales del terreno, previas a la intervención, y las cotas proyectadas una vez finalizado el proceso de movimiento y adecuación del mismo.
- Según el plano de movimiento de tierras, durante las actividades de nivelación y movimientos de tierra se han determinado los siguientes volúmenes para la adecuación del terreno: CORTE: 1,729.11 m<sup>3</sup> y RELLENO: 242.88 m<sup>3</sup>
- Se aclara que, actualmente, no se dispone de un sitio de botadero, por lo que este no forma parte del alcance del Estudio de Impacto Ambiental, como respuesta a la solicitud de aclaración, *se propone como opción a considerar el proyecto "Rain Forest Villas", con número de finca N°131472, ubicado en la Vía Centenario, hacia el Estadio Rod Carew, en el corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá, como posible sitio de botadero.*
- Se emplearán camiones volquetes con capacidad de 14 m<sup>3</sup>, por lo que serían necesarios unos 107 viajes aproximadamente. Todo este proceso se realizará en cumplimiento con las directrices de la Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre (ATTT) y el Ministerio de Ambiente, asegurando la trazabilidad y correcta disposición del material según normativa vigente.
- Durante las fases de movimiento de tierra y construcción, se implementarán medidas específicas para prevenir la movilización de partículas de sedimentos fuera del área del proyecto, con el fin de proteger el entorno inmediato, incluyendo la vía pública, propiedades vecinas y el sistema de alcantarillado pluvial. (Se adjuntan medidas a implementar, Foja No. 49 del expediente administrativo).
- Según los criterios técnicos establecidos por la ATTT, el requerimiento de un Estudio de Tráfico aplica a proyectos que superen las 400 unidades residenciales o los 400 estacionamientos o que estén ubicados en áreas que por sus características de Tránsito y Transporte Terrestre así lo solicite (Ver información disponible en la página web <https://www.panamadigital.gob.pa/InformacionTramite/revision-de-estudios-de-transito-y-planes-de-manejo-de-transito>). El proyecto Mirador Chanis, que contempla



160

un total de 83 apartamentos y 95 estacionamientos, no alcanza el umbral cuantitativo establecido para este requerimiento. La respuesta emitida por la ATTT será incorporada oportunamente en el informe de seguimiento ambiental. (Foja No. 50 y 68-69 del expediente administrativo), Ver Anexo 3: Nota Solicitud de validación dirigida a la ATTT y Anexo 4: Revisión de Estudios de Tránsito y Planes de Manejo de Tránsito.

- Se aclara que, para el desarrollo del proyecto 'Mirador Chanis, se estima la eliminación del 100% de las gramíneas presentes en el área o huella del proyecto, así como de los diferentes árboles dispersos: un (1) limón, un (1) guarumo, tres (3) papayos, cinco (5) palmeras y quince (15) plátanos.
- En cumplimiento con lo solicitado, se presenta la documentación correspondiente al número de encuestas realizadas. Estas se efectuaron conforme a la muestra representativa calculada mediante metodología estadística, en función de la población estimada a ser impactada por el proyecto.  
Ver Anexo 5: Percepción local sobre la actividad, obra proyecto, a través del Plan de participación ciudadana, conforme al número de la muestra representativa que fue calculada con la metodología estadística y en el Anexo 6. se incluyen las encuestas adicionales realizadas el 29 de abril de 2025.
- En atención al artículo 40, numeral 4 (a) del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, se presentan las principales observaciones, comentarios e inquietudes manifestadas por la ciudadanía durante el proceso de encuestas, así como las respuestas institucionales y técnicas del proyecto ante dichas percepciones.
- En cumplimiento con lo solicitado, se ha incorporado en los contenidos 8 y 9 del Estudio de Impacto Ambiental la identificación de los impactos señalados por la comunidad, recogidos *a través de las encuestas realizadas en el área de influencia del proyecto.*
- Se aclara que la valoración de los impactos ambientales y socioeconómicos fue realizada mediante una matriz de ponderación de impactos ambientales reconocida, específicamente el Método Conesa-Simplificada. Esta metodología se utiliza para clasificar los impactos ambientales más relevantes, teniendo en cuenta factores como la intensidad, la variación de la calidad ambiental, la extensión del área afectada, la persistencia, el momento en que se manifiestan, la capacidad de recuperación, la periodicidad y la relación causa-efecto.
- En el Anexo No. 7, se detalla la metodología utilizada, la cual es reconocida y conforme a lo establecido en el Artículo 6 del Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo de 2024, que contempla los siguientes parámetros: carácter, intensidad, extensión, duración, reversibilidad, recuperabilidad, acumulación y sinergia, entre otros.
- Ver Anexo 8, Contenido 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.
- Se han realizado las ampliaciones solicitadas al Plan de Manejo Ambiental (PMA), basadas en las consideraciones planteadas en las preguntas anteriores.

Por otro lado, entre los *principales impactos percibidos por la comunidad* se encuentran: Inundaciones recurrentes. Obstrucción del sistema de alcantarillado. Afluencia de aguas servidas. Riesgo de colapso en la red sanitaria existente. Como respuesta, el promotor, a través de la respuesta a la nota aclaratoria indicó medidas de prevención y mitigación previstas durante la ejecución y operación del proyecto, los cuales el promotor, deberá cumplir; además de un contar, previo la etapa constructiva, un **Programa (Plan) de mediación**

**comunitaria como método alternativo para solución de conflictos** que surjan durante la ejecución del proyecto con las comunidades directamente afectadas.

Que luego de la evaluación integral del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **MIRADOR CHANIS**, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana mediante Informe Técnico de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental, recomienda su aprobación debido a que el mismo identificó adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en las normativas ambientales vigentes y reglamentarias aplicables a la actividad y el Plan de Manejo propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos ambientales negativos bajos o leves, sobre las características físicas, biológicas, socioeconómicas y culturales del área de influencia donde se desarrollará.

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1. APROBAR** el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **MIRADOR CHANIS**, cuyo promotor es la sociedad **DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.**, con todas las medidas contempladas en el referido estudio, Informe Técnico respectivo, información aportada por el promotor en la fase de evaluación y análisis del EsIA y la presente resolución; las cuales se integran y forman parte de esta resolución.

**ARTÍCULO 2. ADVERTIR** a la sociedad **DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.**, promotora del proyecto **MIRADOR CHANIS**, que deberá incluir en todos los contratos y/o acuerdos que suscriba para su ejecución o desarrollo, el cumplimiento de la presente resolución y de la normativa ambiental vigente.

**ARTÍCULO 3. ADVERTIR** a la sociedad **DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.**, que esta resolución no constituye una excepción para el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias aplicables a la actividad correspondiente.

**ARTÍCULO 4. ADVERTIR** a la sociedad **DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.**, que, en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, tendrá que:

- a. Informar formalmente a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente con treinta (30) días de anticipación, el inicio de la fase de ejecución de la actividad, obra o proyecto, la cual deberá realizarse dentro del término de los dos (2) años de vigencia de la presente resolución de aprobación.
- b. El promotor al momento de hacer entrega la nota del inicio de construcción, el promotor deberá presentar respuesta emitida por la entidad competente en referencia al *Informe de Estudio de Tráfico y un Programa (Plan) de mediación comunitaria* como método alternativo para solución de conflictos que surjan durante la ejecución del proyecto con las comunidades directamente afectadas.
- c. Tramitar en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana el pago en concepto de Indemnización Ecológica con treinta (30) días hábiles previo inicio de la construcción. El promotor deberá contar con la aprobación de la Resolución de Indemnización Ecológica, en cumplimiento a lo establecido en la Resolución AG-0235-2003 de 12 de junio de 2003.

- d. Colocar dentro del área del proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
- e. Construir una cerca perimetral temporal, la cual servirá de protección al realizar las actividades contempladas en la fase de construcción del proyecto.
- f. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada tres (3) meses una vez iniciado la etapa de construcción, un (1) informe cada seis (6) meses en la etapa de operación del proyecto y un (1) informe final al cierre del proyecto; sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta resolución.
- g. **Incluir** dentro de estos informes resultados de los monitoreos de aire y ruido en su fase constructiva. Estos informes deberán ser elaborados por un consultor Ambiental certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).
- h. Contar con letrinas portátiles en la fase de ejecución y **presentar en los informes de seguimiento evidencia de su disposición final**. **Cumplir** con el mantenimiento periódico de las letrinas portátiles en la fase de construcción y presentar constancias en los informes de seguimiento.
- i. El promotor del proyecto no podrá iniciar la fase de ejecución del proyecto, si el mismo no presenta ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, documentación emitida por el Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacionales a través de la cual se indique los sistemas de acueductos instalados en el área tiene la capacidad de suministrar agua potable a la población que ocupará el proyecto y el de alcantarillado de receptor los desechos líquidos a ser generados durante la etapa de operación del proyecto.
- j. Cualquier error u omisión en cuanto a los diseños y los cálculos realizados en los planos y estudios realizados, serán responsabilidad única y exclusiva de los del promotor y de los profesionales idóneos que efectuaron los mismos.
- k. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (MiCULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- l. El promotor del proyecto deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 036-03 de 17 de septiembre de 2003, publicado en la Gaceta Oficial No. 24892 de 22 de septiembre "Por el cual se establece una Política Nacional de hidrocarburos en la República de Panamá y se toman otras medidas".
- m. Cumplir con la Ley 6 de 11 de enero de 2007, que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional.
- n. Responsabilizarse del **Manejo Integral de los Desechos Sólidos** que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, con su respectiva ubicación final; cumpliendo con la *Ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario*. Establecer una zona para la disposición temporal de los desechos cumpliendo con las normativas ambientales.
- o. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2000, que reglamenta la salud, la higiene en la industria de la construcción.
- p. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2023, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente a sistemas de recolección de aguas residuales.
- q. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto.
- r. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI COPANIT 43-2001 que Adopta el Reglamento para la Higiene y Seguridad Industrial para el Control de la Contaminación Atmosférica en ambientes de Trabajo producidas por Sustancias Químicas.
- s. Cumplir con el Decreto No. 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el Reglamento para el Control de Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales o de Habitación, así como también en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.

- t. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en Ambiente de Trabajo donde se Genera Vibraciones.
- u. De presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasionen afectaciones a la población contigua al mismo, el promotor del proyecto deberá actuar siempre mostrando su mejor disposición y buena fe en función de conciliar con las partes involucradas.
- v. Contar y cumplir con todos los permisos establecidos en las disposiciones ambientales que sean requeridos de acuerdo al tipo de actividad a realizar.
- w. Cumplir con la zonificación y permisos correspondientes al uso de suelo descrito, guardando la concordancia con la naturaleza de la actividad a realizar. Previo la etapa de construcción, deberán contar con la Certificación de Uso de Suelo emitido por la autoridad competente.
- x. Todas las actividades que se realicen como parte del desarrollo del proyecto no deberán causar afectaciones a la infraestructura vial existente.
- y. Deberá realizar los trabajos necesarios para el sistema de manejo de las aguas pluviales durante el periodo de construcción y operación para evitar que el subsuelo se sature, cambie su condición de estabilidad; y a su vez ocasione afectación en el área circundante.

**ARTÍCULO 5. ADVERTIR** al promotor que una vez iniciada las fases de ejecución (construcción y operación) y de cierre del proyecto, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana, a través de la Sección de Verificación del Desempeño Ambiental del Ministerio de Ambiente, supervisarán, controlarán, fiscalizarán conjuntamente con las unidades ambientales sectoriales municipales el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental, sobre la base del programa de seguimiento, vigilancia y control, establecidos en el Plan, la totalidad del Estudio de Impacto Ambiental aprobado, la Resolución Ambiental y en las normas ambientales vigentes.

**ARTÍCULO 6. ADVERTIR** a la sociedad **DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.**, que si decide desistir de manera definitiva del proyecto, obra o actividad, deberán comunicarlo por escrito a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, antes de la fecha en que pretende iniciar la implementación de su Plan de Recuperación Ambiental y de Abandono.

**ARTÍCULO 7. ADVERTIR** a la sociedad **DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.**, que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto **MIRADOR CHANIS**, de conformidad con el artículo 75 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

**ARTÍCULO 8. ADVERTIR** a la sociedad **DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.**, que si infringe la presente resolución o de otra forma provoca riesgo o daño al ambiente, se procederá con la investigación y sanción que corresponda, conforme a lo dispuesto en el Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, sus reglamentos y normas complementarias.

**ARTÍCULO 9. ADVERTIR** a la sociedad **DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.**, que la presente resolución tendrá una vigencia de hasta dos (2) años, no prorrogables contados a partir de la notificación de la misma, para el inicio de la fase de ejecución de la actividad, obra o proyecto, una vez que el promotor cuente con los permisos y autorizaciones otorgados por las autoridades competentes de conformidad con la normativa aplicable.

**ARTÍCULO 10. NOTIFICAR** a la sociedad **DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.**, el contenido de la presente resolución.



164

**ARTÍCULO 11. ADVERTIR** a la sociedad **DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.**, que contra la presente resolución, podrán interponer el recurso de reconsideración dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de su notificación.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Texto Único de la Ley No.41 de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto 2 de 27 de marzo de 2024 y demás normas complementarias y concordantes.

Dada en la ciudad de Panamá, a los veintinueve (21) días, del mes de mayo, del año dos mil veinticinco (2025).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

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

  
**EDGAR R. NATERÓN N.**

Director Regional Panamá Metropolitana, encargado





**JHOELY CUEVAS**

Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental



MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCIÓN METROPOLITANA  
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL  
Hoy 22 de mayo de 2025, siendo la  
12:05 de la tarde, Notifiqué  
personalmente a José Motta Latorraca  
de la presente Resolución  
Por escrito  
Notificado Cédula 8-288-245  
Quién Notifica Cédula 7-713-1531

ADJUNTO

Formato para el letrero  
Que deberá colocarse dentro del área del Proyecto

Al establecer el letrero en el área del proyecto, el promotor cumplirá con los siguientes parámetros:

1. Utilizará lámina galvanizada, calibre 16, de 6 pies x 3 pies.
2. El letrero deberá ser legible a una distancia de 15 a 20 metros.
3. Enterrarlo a dos (2) pies y medio con hormigón.
4. El nivel superior del tablero, se colocará a ocho (8) pies del suelo.
5. Colgarlo en dos (2) tubos galvanizados de dos (2) y media pulgada de diámetro.
6. El acabado del letrero será de dos (2) colores, a saber: verde y amarillo.
  - El color verde para el fondo.
  - El color amarillo para las letras.
  - Las letras del nombre del promotor del proyecto para distinguirse en el letrero, deberán ser de mayor tamaño.
7. La leyenda del letrero se escribirá en cinco (5) planos con letras formales rectas, de la siguiente manera:

Primer Plano: PROYECTO: **MIRADOR CHANIS**

Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN.

Tercer Plano: PROMOTOR: **DESARROLLO INMOBILIARIA CHANIS, S.A.**

Cuarto Plano: ÁREA: **1,795.91 m<sup>2</sup>**

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I,  
APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE  
RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA- 043 -2025 DE 21 DE  
mayo DE 2025.

JOSE MOTTA LATORRACA

Nombre y apellidos  
(en letra de molde)

Por escrito

Firma

8-288-265

No. de Cédula de I.P.

22 mayo 2025

Fecha

Panamá, 20 de mayo de 2025

Ingeniero  
Edgar Naterón  
Dirección Regional, Panamá Metropolitana  
MINISTERIO DE AMBIENTE  
E.S.D

Estimado Ing. Naterón:

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 Resolución No. DRPM-SEA-043-2025, mediante la cual se aprueba el 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 Rosa Luque con cédula de identidad personal No. 9-721-718 y/o Marlon Mikhail Segismund con cédula de identidad personal No. 8-818-847 para retirar el documento indicado.

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 lo que la consideramos auténtica. \*\*\*\*

**21 MAY 2025**

Panamá

Testigo

Testigo


**Lic. Gabriel E. Fernández de Marco**  
Notario Público Décimo



**REPUBLICA DE PANAMA**  
**TRIBUNAL ELECTORAL**

**Mario Mikhail**  
**Segusmond Mera**

NOBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 16-MAR-1987  
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMA, PANAMA  
SEX: M DONANTE TIPO DE SANGRE:  
EXPIRA: 15-ENE-2016 EXPIRA: 15-ENE-2026



**8-818-847**

*[Handwritten signature]*

