

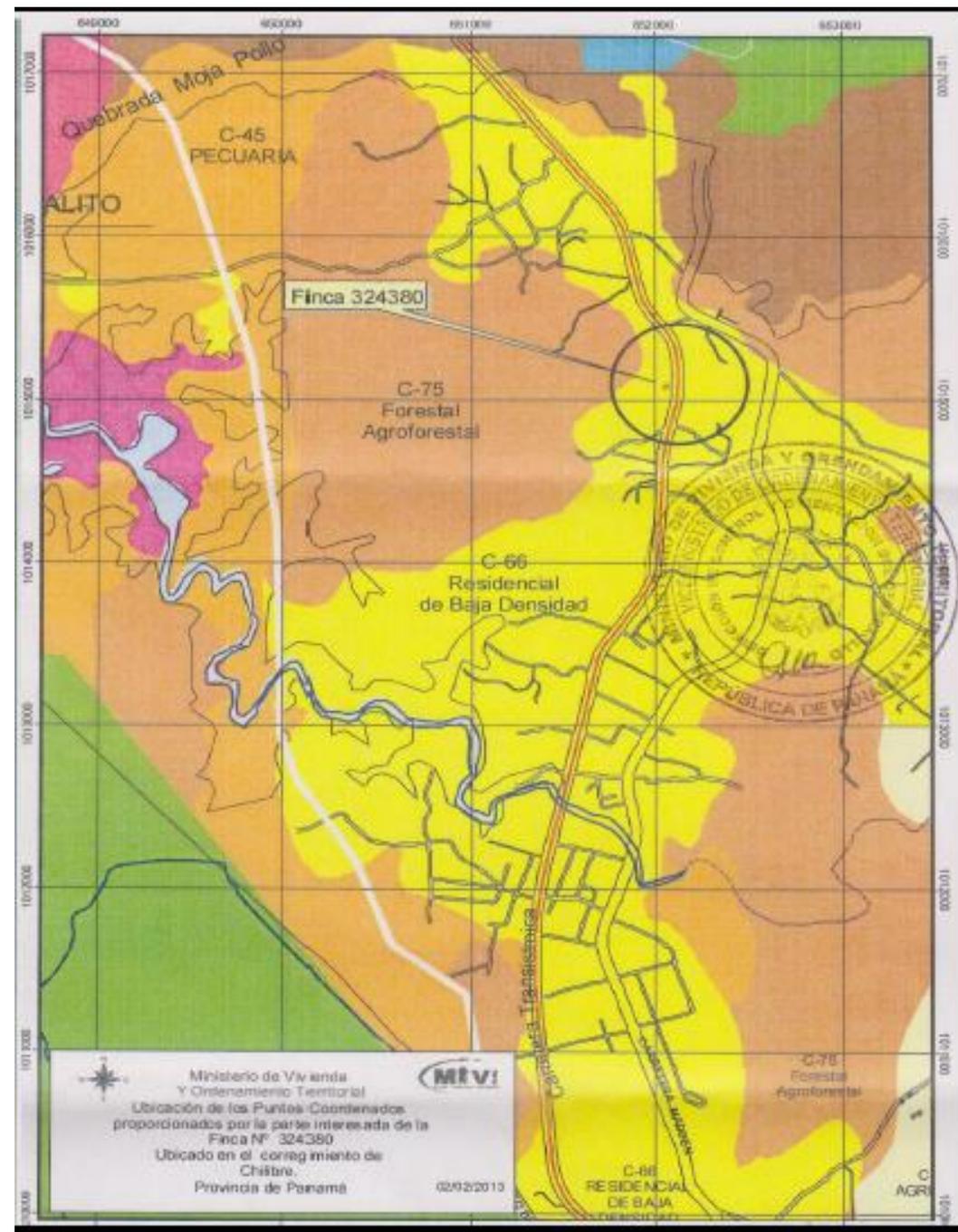
ASIGNACIÓN DEL CÓDIGO DE ZONA R1d1 (Residencial de Baja Densidad – Baja Intensidad) y Mcv1 (Mixto Comercial Vecinal – Baja Intensidad)

Fincas: N° 324380

Ubicación: Carretera Boyd Roosevelt.

Corregimiento: Chilibre

Propietarios: Xin Cai You y Qiuyun Yang de you



OBJETIVO DEL PROYECTO

El proyecto se sustenta en función de que son pocas las construcciones de establecimientos comerciales que le ofrezcan a la población circundante el alquiler o venta de productos alimenticios y otros servicios, consideramos que no existe riesgo ni afectación a las comunidades aledañas, adicional el promotor logra promover terrenos ociosos con proyectos de infraestructuras y establecimientos necesarios para el beneficio de la comunidad.

Este objetivo se realizó mediante investigación de campo para obtener información de primera mano, igualmente se realizó una investigación bibliográfica para el análisis de las fuentes secundarias existentes. Esta combinación de análisis nos permitió tener un marco amplio sobre la situación social para alcanzar los objetivos del proyecto.

SUSTENTACIÓN TECNICA

El sector donde están el lote a los cuales se le está solicitando la asignación del Código de zona carece de comercios cercanos que eviten el desplazamiento de personas hacia otros centros comerciales tanto en la ciudad de Colón como de la ciudad de Panamá y para evitar estos desplazamientos humanos como toda ciudad moderna requiere de una buena planificación que conlleven a una distribución de los usos de suelo, en la cual se desarrollen actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, etc., para así llevar un buen desarrollo urbanístico y proporcionarle a sus residentes una mejor calidad de vida.

El corredor transistmico está en constante modificaciones en cuanto a su infraestructura vial y urbana e inclusive con la construcción de la Autopista Panamá – Colón bajo su importancia y es por ello que debemos incentivar el desarrollo urbano ordenado en esta zona Transistmica para el beneficio de las comunidades que se encuentran en su entorno.

Uso de Suelo Existente:

El sector en donde se ubica nuestra finca con características rural, el desarrollo residencial que se observa es disperso por ser una zona rural, el área de los lotes en este sector es superior a los 1,000 m², las actividades comerciales e industriales que se observan sobre la carretera Transistmica sobrepasan los 1,000 m², sobre esta vía y cerca de nuestro proyecto se desarrollan ciertas actividades comerciales, algunas actividades industriales y residenciales dispersas.

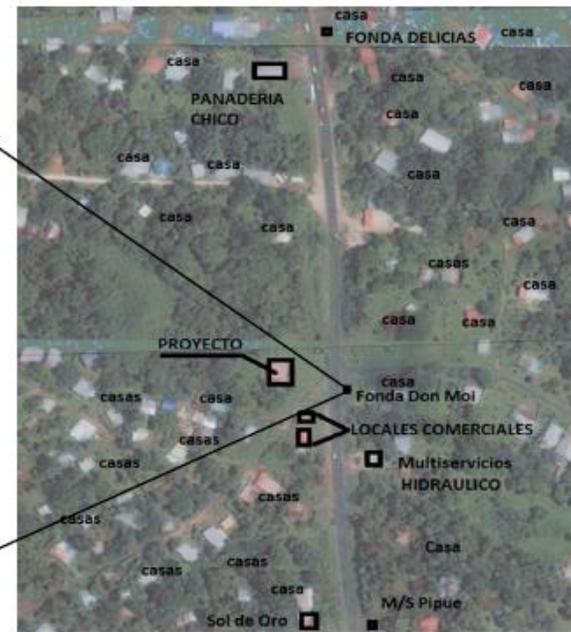
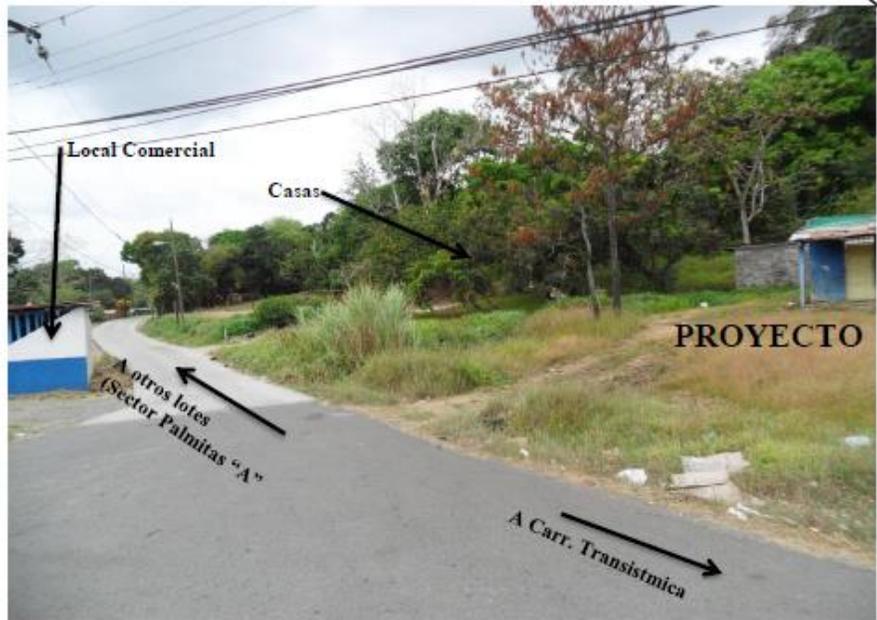
Este lote se ubica en un sector de Categoría: área Residenciales y Sub-Categoría: Vivienda Baja Densidad, según Certificación de Uso de suelo N° 68-2013, con fecha de 07 de febrero de 2013, expedido por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial Vice-Ministerio de Ordenamiento Territorial – Dirección de Control y Orientación del Desarrollo.

Infraestructura Existente:

Nuestra Finca colinda al NORTE: María de los Santos de Lenis y Cristobalina Zambrano de Monte-Negro, al SUR: Norberto Jaén y vereda, al OESTE: José Joaquín Varela, al ESTE: Servidumbre Pública, Carretera Transistmica a Panamá y a Colón, a la cual es una buena vía de acceso al proyecto, cuenta con el suministro eléctrico, sistema telefónico, agua potable, además de contar con un sistema de transporte público interprovincial.

Impacto Ambiental:

El procedimiento para la elaboración de los productos terminados es completado a través de un sistema que minimiza al máximo el impacto ambiental, el cual verá su mitigación en los estudios de impacto ambiental. Por lo que no se produce ningún impacto negativo al ambiente.





21 de julio de 2015

Señor
Xin Cai You
E. S. M.

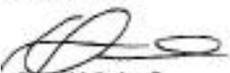
Estimado señor You:

En respuesta a su nota sin fecha, recibida en nuestras oficinas el 20 de julio de 2015, certificamos que las fincas Nos. 324380 y 84707, ambas con código de ubicación 8714, localizadas en el sector de Las Palmitas, a orillas de la carretera Transísmica, corregimiento de Chilibre, distrito y provincia de Panamá, no se encuentran dentro del Área de Compatibilidad con la Operación del Canal de Panamá y no utilizan aguas ni riberas del Canal. Sin embargo, ambas fincas se encuentran dentro de la Cuenca Hidrográfica del Canal.

Sobre el particular, le notificamos que si va a desarrollar algún proyecto sobre dichas fincas, el mismo debe ser evaluado por la división de Ambiente de la Autoridad del Canal de Panamá, para verificar que no se afecte el recurso hídrico de la Cuenca. A este respecto, debe comunicarse con el Ing. Ángel Ureña, gerente de la sección de Evaluación Ambiental, al teléfono 276-2830, correo electrónico aurena@pancanal.com, para la coordinación de su proyecto.

Por último, cabe señalar, que esta nota no los releva de la obligación de tramitar los diversos permisos (de construcción, estudios de Impacto ambiental, entre otros) requeridos por las correspondientes agencias gubernamentales y/o privadas que indican las leyes y reglamentos vigentes de la República de Panamá.

Atentamente,


Oscar Vallarino B.
Vicepresidente de Gestión Corporativa



14 de septiembre de 2015

Ingeniera
María de Los Ángeles Bajura
Directora Regional de Panamá Metropolitana
Ministerio de Ambiente (MiAmbiente)
E. S. D.

Estimada ingeniera Bajura:

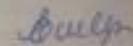
Con relación a su nota DRPM - 1093 - 2015, en la que nos remite el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL Y RESIDENCIAL", con el objetivo de verificar si cumple con Ley 21 del 2 de julio de 1997, tenemos a bien informarle que el proyecto está ubicado en la Cuenca Hidrográfica del Canal de Panamá, bajo la Categoría VI, Áreas Residenciales, Subcategoría Viviendas de baja densidad, y no rife con la concordancia de uso de suelo.

De requerir mayor información, puede comunicarse con el licenciado Ángel Ureña Vargas, Gerente de Evaluación Ambiental, al teléfono 276-2830.

Atentamente,


Lisbeth Karina Vergara P.
Gerente Ejecutivo Interino de Ambiente y
Secretario de la CICH

13.7.2015



2:28 PM 30/SEP/15

C3980-15



16 de agosto de 2016

Señor
Xin Cai You
E. S. M.

Estimado señor Xin:

En relación a su nota en la que solicita ante la Autoridad del Canal de Panamá (ACP) autorización para la modificación del proyecto denominado "Construcción de edificio residencial y comercial", ubicado en el sector de Las Palmitas, Corregimiento de Chilibre, Distrito y Provincia de Panamá, le informamos que luego de realizar varias consultas y considerando que se trata de un Estudio de Impacto Ambiental aprobado y vigente, esta solicitud de modificación debe ser tramitada a través del Ministerio de Ambiente (MiAmbiente).

Para mayor información, puede comunicarse con la licenciada Magnolia Calderón Gerente Interino de Evaluación Ambiental, al teléfono 276-2830 o al correo electrónico MCalderon@pancanal.com.

Atentamente,


Tomas Fernández L.
Gerente Ejecutivo de Ambiente
y Secretario de la CICH

SOLICITUD DE MODIFICACION
DE IMPACTO AMBIENTAL

HONORABLE
DIRECTORA REGIONAL
MINISTERIO DE AMBIENTE

Yo, XIN CAI YOU, varón, Panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal N° E-8-76151 y, yo, QIUYUN YANG de YOU, mujer, Panameña, con cédula de identidad personal N° E-8-75840, con oficinas en Mini Super You, Soberanías, Distrito de Colón, teléfono móvil 6840-9183, correo electrónico daydiyoub3@hotmail.com, propietarios de las Finca N° 324380 y Finca N° 84707, ambas con Código de Ubicación 8714, Presentamos a la autoridad que usted dirige formal solicitud de Modificación del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, tipo construcción, presentado para el proyecto denominado "CONSTRUCCION DE EDIFICIO COMERCIAL Y RESIDENCIAL", aprobado mediante Resolución Ambiental DRPM-IA-288-2015 y el cual se ubica en el Sector de Las Palmitas, Corregimiento de Chilibre, Distrito y Provincia de Panamá. Y autorizo a los profesionales, Ing. Aida Lisenia Martínez, mujer, Panameña, mayor de edad con cédula de identidad personal N° 2-710-2312 Consultor Ambiental con Resolución IRC-026-2007 y a la Ing. Yamieth Best con cédula 8-789-184, para que efectúen la Modificación respectiva al Estudio de Impacto Ambiental y realicen los trámites pertinentes ante el Ministerio de Ambiente para darlo el seguimiento al estatus y contestaciones a solicitudes adicionales.

Ajuntamos los siguientes documentos:

- > Se adjuntan original y copia impresa del estudio de impacto ambiental, cada uno con un CD en donde consta grabación digital de dicho documento.
- > Certificados expedidos por el Registro Público de Panamá, en el cual certifica la existencia de las fincas.
- > Paz y Salvo de la sociedad promotora emitido por el Ministerio de Ambiente
- > Copia de cédula cotejada ante notario de los propietarios de las fincas.

Fundamento de Derecho: Decreto Ejecutivo N° 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo N° 155 de 5 de agosto de 2011, por el cual se reglamenta el Capítulo 11 del Título IV de la Ley N° 41 de 1 de julio de 1988.

Atentamente

XIN CAI YOU

N° E-8-76151



YANG QIUYUN
QIUYUN YANG de YOU
N° E-8-75840

Yo, Leonel Arcef Gómez Torres, Notario Público, Secretario del Colegio de Panamá, con Cédula No. 0229-198.

CERTIFICADO:

Que he cotejado la (s) firma (s) anterior (es) con la que aparece en la cédula del presente y a nuestro cargo son iguales, por lo que lo considero auténtica.

Panamá,

Leonel Arcef Gómez Torres

Leonel Arcef Gómez Torres
Notario Público

REPÚBLICA DE PANAMÁ

MINISTERIO DE AMBIENTE

RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN DRPM-IA-M-001 2019

De 11 de Febrero de 2019.

Que aprueba la solicitud de modificación al Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, denominado "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL Y RESIDENCIAL", aprobado Mediante Resolución N° DRPM-IA-288-2015, del 09 de diciembre de 2015.

La suscrita Directora Regional de Panamá Norte, en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución N° DRPM-IA-288-2015, del 09 de diciembre de 2015, notificada el (14) de diciembre de 2015, se aprobó el Estudio de Impacto Ambiental (EIA), Categoría I correspondiente al proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL Y RESIDENCIAL", el cual consiste en realizar la adecuación de un terreno con una superficie de 19,776 m² comprendido por dos fincas (en mínima opción ya que la construcción pretende hacer uso oportuno de la topografía) para la construcción por etapas de un edificio de dos plantas de tipo comercial y residencial, con las siguientes características: El edificio contará con (7) locales comerciales en planta baja con dimensiones que van desde los 109 m² hasta los 613 m², donde se pretende establecer distintas actividades tales como: tiendas, abarroterías, carnicerías, botica, lavamático, sala de belleza, cyber café, entre otros. Cada local contará con servicios sanitarios, entrada en la parte frontal y de carga en la parte trasera, en adición de las instalaciones de los servicios básicos de forma independiente. Es importante mencionar que el promotor pretende desarrollar el proyecto por fases, lo que implica que el proyecto se seccionara en tres (3) etapas para la construcción de los locales comerciales, definiendo a la vez, la segregación de la finca según superficies estimadas por etapas de construcción de locales para los futuros propietarios de los locales comerciales de la siguiente manera:

ETAPA	SUPERFICIE ESTIMADA (m ²)	DESGLOSE DE AREAS (m ²)	CANTIDAD DE LOCALES
PRIMERA	613.35	613.35	1
SEGUNDA	328.7	109, 109, Y 110.70	3
TERCERA	328.7	109, 109, Y 110.70	3
Total	1,270.35	1,270.35	7

La residencia, la cual se ubicará en la segunda planta del edificio y se construirá paralela a la edificación del local que comprende la I Etapa, contará con tres (3) recámaras, dos (2) baños, sala comedor y una terraza proyectada hacia la sección frontal del edificio. En adición el edificio contará con veintiséis (27) estacionamientos distribuidos en la parte frontal del edificio, incluidos los estacionamientos para discapacitados, tinaquera, acera, carril de aceleración a la salida y desaceleración a la entrada, un sistema de tratamiento de aguas residuales por el proceso de lodos activados en cual colectará y tratará las aguas provenientes de cada local y de las residencias y un área verde en la parte frontal. El proyecto se encuentra ubicado en el Sector de Las Palmitas, corregimiento de Chilibre, distrito y provincia de Panamá, específicamente a orillas de la Carretera Transistmica, (Fojas 26 y 27 del expediente administrativo correspondiente).

Que, el proyecto "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL Y RESIDENCIAL", se ubicará en dos fincas: La primera finca es código de ubicación 8714, Folio Real No. 324380; F. de la sección de Propiedad, Provincia de Panamá, superficie de 1 Ha - 3086 m² - 25 dm², la segunda finca es código de ubicación 8714, Folio Real No. 84707

(F) de la sección de Propiedad, Provincia de Panamá, superficie de 3969 m² + 84 dm². (Foja 27 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante nota S/N del día 27 de abril de 2016, los representantes legales señores XIN CAI YOU con cédula de identidad personal No. E-8-76151 y QIUYUN YANG de YOU con cédula de identidad personal No. E-8-75840, personas naturales de nacionalidad china, presentan solicitud de modificación del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL Y RESIDENCIAL" aprobado mediante Resolución DRPM-IA-288-2015, ubicado en el Sector de Las Palmitas, corregimiento de Chilibre, distrito y provincia de Panamá. (Ver fojas 39 a la 77 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante informe Técnico DRPN-IT-APA-SEG-EsIA-No. 004-2016, con fecha de elaboración del 28 de julio del 2016, el departamento del ÁREA DE PROTECCIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL de la Dirección Regional de Panamá Norte corrobora que el proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL Y RESIDENCIAL" se encuentra VIGENTE en su fase operativa. (Ver foja 85 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante Nota S/N, con fecha del 16 de agosto de 2016, a solicitud ante la Autoridad del Canal de Panamá (ACP) para autorizar la modificación del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL Y RESIDENCIAL", de parte del representante legal señor XIN CAI YOU, la ACP señala que es un Estudio de Impacto Ambiental aprobado y vigente cuya solicitud de modificación debe ser tramitada a través del Ministerio de Ambiente (MiAmbiente). (Ver foja 103 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante nota S/N del 23 de enero de 2019, los representantes legales señores XIN CAI YOU con cédula de identidad personal No. E-8-76151 y QIUYUN YANG de YOU con cédula de identidad personal No. E-8-75840, personas naturales de nacionalidad china, presentan solicitud de modificación del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I del proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL Y RESIDENCIAL" aprobado mediante Resolución No. DRPM-IA-288-2015 de 9 de diciembre de 2015, ubicado en el Sector de Las Palmitas, corregimiento de Chilibre, distrito y provincia de Panamá, la cual consiste en cambio del nombre del proyecto a "LOCALES COMERCIALES CHILIBRE" y descripción más detallada de las actividades a realizar dentro de área aprobada de 19,775 m². Detalladas de la siguiente forma: El área total del proyecto comprendido por las fincas No. 84707 y No. 344380, el material excedente producto de la adecuación del terreno cuyo volumen aproximado de 21,794 m³ se trasladará a la finca No. 22165. Se modifica a ocho (8) locales comerciales de diferentes dimensiones con sus baños sanitarios, cercado perimetral, cuartel de policía, depósito, área de tinaquera, área de carga y descarga, setena y seis (76) estacionamientos, generados diésel, cuarto eléctrico, bomba de S.C.I y el área residencial contará con (4) recámaras con balcones, cocina, sala comedor; manteniéndose sin modificar el resto de la Resolución. (Foja 117 del expediente administrativo correspondiente)

Que, luego de efectuar la revisión integral de la solicitud de modificación presentada al Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, aprobado mediante Resolución No. DRPM-IA-288-2015 de 9 de diciembre de 2015 y notificada el (14) de diciembre de 2017, correspondiente al proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO COMERCIAL Y RESIDENCIAL", el Departamento de Evaluación y Ordenamiento Ambiental de Panamá Norte, corrobora que el mismo se encuentra vigente y en su fase operativa según señala informe Técnico de seguimiento DRPN-IT-APA-SEG-EsIA-No. 004-2016, del Departamento de Calidad Ambiental; se corrobora mediante verificación de coordenadas de la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental con fecha del 5 de febrero de 2019, que el mismo se ubica en el corregimiento de Chilibre, distrito y provincia de Panamá, por lo que mediante informe Técnico que consta en el expediente correspondiente,

Descripción del proyecto:

- **Se trata de una plaza comercial que contará con 3 edificios comerciales al servicio de la comunidad.**
 - ✓ **1º edificio comercial para Minisúper y su deposito**
 - ✓ **2º edificio comercial para 8 Locales comercios para el servicio en general**
 - ✓ **3º edificio para un futuro desarrollo**
- **La entre los locales comerciales se propone colocar:**
 - ✓ **Un Minisúper**
 - ✓ **Un Mc Donalds**
- **Se contará con la cantidad requerida de estacionamientos que determina las normas de desarrollo urbano.**

