



Licenciado  
**ERNESTO PONCE**  
Director Regional  
Ministerio de Ambiente  
David, Chiriquí  
E. S. D.



David, 05 de mayo de 2025

REPUBLICA DE PANAMA MINISTERIO DE AMBIENTE

DIRECCIÓN REGIONAL CHIRIQUÍ  
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

**RECIBIDO**  
Por: *Ryan Jack McCarthy*  
Fecha: 19/5/21 Hora: 11:45 AM

Director Ponce:

Yo, Ryann Jack Mc Carthy, varón, mayor de edad, empresario, nacionalidad estadounidense, portador de carné de residente permanente N° E-8-131469, Residencial Los Naranjos, con oficinas para recibir notificaciones ubicadas en Calle 4ta Antiguo Lavafast, David, Chiriquí, teléfono 6650-9852 o 774-0313 con correo electrónico gerencia@residencialesdelsur.com, hago constar que la persona a contactar para recibir notificaciones es la Licenciada Jilma C. Gutiérrez C., teléfono móvil 6647-6948, correo electrónico [jilmagutierrez85@gmail.com](mailto:jilmagutierrez85@gmail.com), actuando como Representante Legal de la empresa promotora **ISTMO ASSET MANAGEMENT, S.A.**, persona jurídica, inscrita desde el 29 de agosto de 2023 con Folio (Mercantil) No. 155741815, hago formal entrega del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto denominado **ISTMO FITNESS**, para su respectiva evaluación y aprobación, el mismo está ubicado en Calle F Sur, Urbanización Villa Olga, entre vía Boquete a 592 metros, y a 450 m de Ave. Belisario Porras, corregimiento de David, distrito de David, Provincia de Chiriquí, dentro del inmueble (Folio Real No. 30459749 (F) con código de ubicación 4501). El proyecto bajo estudio de impacto ambiental se enmarca dentro del sector de la industria de la construcción y ha sido elaborado por los siguientes consultores ambientales:

Consultor Principal: Lic. Jilma C. Gutiérrez

Registro No IRC-079-2019

Email: [jilmagutierrez85@gmail.com](mailto:jilmagutierrez85@gmail.com)

Teléfono: 6647-6948

Consultor Colaborador: Ing. Ariatny Ortega

Registro No IRC-040-2019

El proyecto consiste en edificar un Gimnasio. El mismo incluye la creación de un edificio con estacionamientos en planta baja con acceso por escaleras y rampa a nivel superior. En la planta nivel 100 con entrada de acceso y espacios comunes, área de máquinas (equipos de pesas, salón de aeróbicos y zumba cardio, tienda, área de niños, salón de yoga, oficina de entrenador, salón de reuniones y oficina de doctor; con servicios sanitarios y vestidores con lockers, área de masajes, lavandería, duchas, sauna y área de inmersión). En la planta del nivel 200 contará con salón de spinnig (ciclismo estático), salón de cardio cinema, salón de máquinas (equipos de ejercicios), área turf (césped sintético), espacio para DJ y pista de correr.

El estudio de impacto ambiental cuenta con los requerimientos de un **Categoría I** y conforme a lo establecido en el artículo 55, del Decreto No. 1 de 1 de marzo de 2023; el cual está compuesto por unas **252** páginas debidamente enumeradas, incluyendo los anexos. Acompañada a esta solicitud se hace entrega de un documento original con dos (2) copias en formato digital.

Fundamento de derecho: Constitución Política de la República de Panamá: Ley 41 del 1 de julio de 1998; Decreto No. 1 de 1 de marzo de 2023 modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024 y demás normas concordantes y complementarias.

Atentamente,

*Ryan Jack McCarthy*  
RYANN JACK MC CARTHY  
Representante Legal  
ISTMO ASSET MANAGEMENT, S.A.



Yo, Karinthya Chantelle Morales T.

Notaria Pública del Circuito de Chiriquí  
con cédula de identidad No. 4-774-1516

**CERTIFICO**

*Ryan Jack McCarthy*  
E-8-131469

Que aparece(n) en este documento han sido verificada(s) contra fotocopia(s) de las cédulas de lo cual doy fe, junto con los testigos que suscriben.

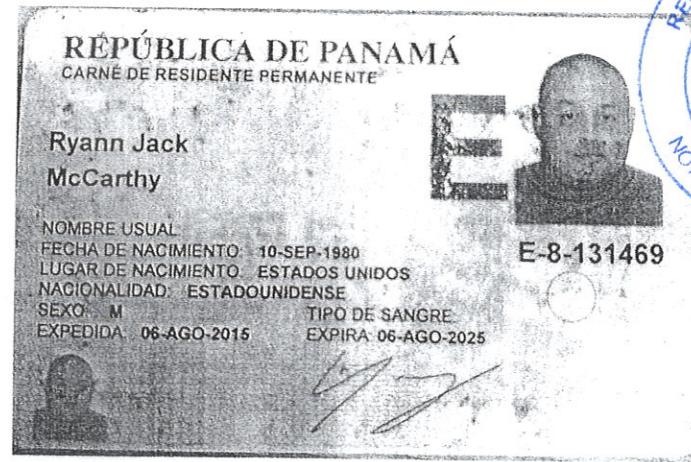
David

*25-05*

Testigo

*Karin Morales*  
Licda. Karinthya Ch. Morales T.  
Notaria Segunda





El suscrito, Karinthya Chantelle Morales Tapia, Notaria Pública Segunda del Circuito De Chiriquí, con cédula No. 4-774-1516.  
**CERTIFICO:** que este documento es Copia de su copia.

Fecha: 08/04/2025

Lida. Karinthya Ch. Morales Tapia  
 Notaria Pública Segunda

**NOTARÍA SEGUNDA-CHIRIQUI**  
*Esta autenticación no implica responsabilidad en cuanto al contenido del documento*





## Registro Público de Panamá

ESTE CERTIFICADO ES VÁLIDO PARA  
UN SOLO USO Y DEBE PRESENTARSE  
CON LA CONSTANCIA DE VALIDACIÓN.

FIRMADO POR: UMBERTO ELIAS  
PEDRESCHI PIMENTEL  
FECHA: 2025.05.12 16:25:40 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

3

### CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

192212/2025 (0) DE FECHA 12/05/2025

QUE LA PERSONA JURÍDICA

ISTMO ASSET MANAGEMENT, S.A.

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO № 155741815 DESDE EL 29 DE AGOSTO DE 2023

- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSSCRIPTOR: CLAUDIA ELISA VEGA CANDANEDO

SUSSCRIPTOR: CAMPO ELIAS VEGA CANDANEDO

DIRECTOR: JOANNA MC CARTHY

DIRECTOR: DAKOTA ROSA ROYER.

DIRECTOR: JACQUELINE ALESSANDRA ROSA

PRESIDENTE: JOANNA MC CARTHY

TESORERO: DAKOTA ROSA ROYER.

SECRETARIO: JACQUELINE ALESSANDRA ROSA

AGENTE RESIDENTE: VECAN LEGAL SERVICES AND ADVICE

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

RYANN JACK MC CARTHY

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 DÓLARES AMERICANOS

EL CAPITAL AUTORIZADO SERÁ DE DIEZ MIL DÓLARES (US\$10,000.00), DIVIDIDO EN CIEN (100) ACCIONES NOMINATIVAS, CON VALOR DE CIEN DÓLARES (US\$100.00) CADA UNA. ACCIONES: NOMINATIVAS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , CORREGIMIENTO ALTO BOQUETE, DISTRITO BOQUETE, PROVINCIA CHIRIQUÍ

### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL 12 DE MAYO DE 2025 A LAS 4:25 P. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1405149886



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: C2EC02CD-D56C-4E71-B134-E60BEC759762

Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



4

## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: BELLA MIGDALIA  
SANTOS PALACIOS  
FECHA: 2025.01.28 13:29:52 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA



### CERTIFICADO DE PROPIEDAD

#### DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 36842/2025 (0) DE FECHA 27/01/2025.D.D.G

#### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) DAVID CÓDIGO DE UBICACIÓN 4501, FOLIO REAL N° 30459749

##### ESTADO DEL FOLIO: ABIERTO

UBICADO EN CORREGIMIENTO DAVID, DISTRITO DAVID, PROVINCIA CHIRIQUÍ CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 3156 m<sup>2</sup> 5 dm<sup>2</sup> Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 3156 m<sup>2</sup> 5 dm<sup>2</sup> EL VALOR DE TRASPASO ES B/.180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL BALBOAS)  
LINDEROS: NORTE: CALLE F SUR- A SAN CARLOS- A VIA BOQUETE.SUR: RESTO LIBRE DE LA FINCA 91393 COD-4501 PROP. DE INMOBILIARIA TRIBALDOS LINARES.S.A.ESTE: CAMINO EXISTENTE A OTROS PREDIOS Y FINCA 39697 COD-4501 PROP. DE GERMAN GUERRA SANTAMARIA.OESTE: FOLIO REAL 30181683 COD- DE UBICACIÓN 4501 PROP. DE FERGIE FERNANDA DE OBALDIA SAMUDIO. Y FOLIO REAL 39312 COD-4501 PROP. DE YASIEL KATIEL SALDAÑA MIRANDA, Y CAMINO EXISTENTE A OTROS PREDIOS.NÚMERO DE PLANO: 04-06-01-97787

#### TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

ISTMO ASSET MANAGEMENT, S.A. (RUC 155741815-2-2023) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

#### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

**CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE:** DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS HIPOTECA Y ANTICRESIS A FAVOR DE INMOBILIARIA TRIBALDOS LINARES, SOCIEDAD ANÓNIMA.(RUC 22897-161-204299) POR LA SUMA DE CIENTO VEINTE MIL BALBOAS (B/.120,000.00) Y POR UN PLAZO DE 8 PAGOS TRIMESTRALES DE \$15,000.00 CADA UNO.LIMITACIONES DEL DOMINIO CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA DE MINUTA DE HIPOTECA.PAZ Y SALVO DEL INMUEBLE 303103104160PAZ Y SALVO DEL IDAAN 12222412. DEUDOR: ISTMO ASSET MANAGEMENT, S.A. CON NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: 155741815. INSCRITO AL ASIENTO 3, EL 17/04/2024, EN LA ENTRADA 138633/2024 (0)

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGА EN PANAMÁ EL DÍA MARTES, 28 DE ENERO DE 2025 11:06 A. M., POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR. NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404982506



El suscrito, Karinthya Chantelle Morales Tapia. Notaria Pública Segunda del Circuito De Chiriquí, con cédula No. 4-774-1510 CERTIFICO: que este documento es Copia de su copia.

Fecha: 08/04/2025

Licda. Karinthya Ch. Morales Tapia  
Notaria Pública Segunda

NOTARÍA SEGUNDA-CHIRIQUI  
Esta autenticación no implica  
responsabilidad en cuanto al  
contenido del documento



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: D0A504EB-C2DD-4F78-B9E0-A5B77A6CD16D

Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

Certificado de Paz y Salvo

Nº 256453

Fecha de Emisión:

13	05	2025
(día / mes / año)		

Fecha de Validez:

12	06	2025
(día / mes / año)		

La Dirección de Administración y Finanzas, certifica que la Empresa:

**ISTMO ASSET MANAGEMENT, S.A.**

Representante Legal:

**RYANN JACK MC CARTHY**

Inscrita

155741815-2-2023

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

Certificación, válida por 30 días

*Enryk P. C.*

Firma Autorizante	MINISTERIO DE AMBIENTE
REPUBLICA DE PANAMA	
DIRECCIÓN REGIONAL CHIRIQUI	

INFORMACION GENERAL

<u>Hemos Recibido De</u>	ISTMO ASSET MANAGEMENT,S.A. / 155741815-2-2023	<u>Fecha del Recibo</u>	2025-5-13
<u>Administración Regional</u>	Dirección Regional MiAMBIENTE Chiriquí	<u>Guía / P. Aprov.</u>	
<u>Agencia / Parque</u>	Ventanilla Tesorería	<u>Tipo de Cliente</u>	CONTADO
<u>Efectivo / Cheque</u>	SLIP DE DEPOSITO	<u>No. de Cheque / Trx</u>	B/. 353.00

La Suma De TRES CIENTOS CINCUENTA Y TRES BALBOAS CON 00/100 B/. 353.00

DETALLE DE LAS ACTIVIDADES

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		1.3.2	Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental	B/. 350.00	B/. 350.00
1		3.5	b. Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00
					Monto Total B/. 353.00

OBSERVACIONES

PAGO POR EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, CATEGORÍA I- PROYECTO "ISTMO FITNES" MAS PAZ Y SALVO, REPRESENTANTE LEGAL RYANN JACK MC CARTHY.

Día	Mes	Año	Hora
13	5	2025	02:54:35 PM

Firma



Nombre del Cajero Emily Jaramillo



IMP 1



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PROVINCIA DE CHIRIQUÍ  
MUNICIPIO DE DAVID

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESOLUCIÓN No.15-2024

(De 19 de Diciembre de 2024)

LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
En uso de sus facultades legales,

CONSIDERANDO:

Que, el Arquitecto Francisco Nasta Horna, con Licencia No. 2000-057-010, ha solicitado Cambio de Uso de Suelo de R-2 (Residencial de Mediana Densidad) a C-2 (Comercial Urbano) del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de David, para la Finca con Folio Real No.30459749, Código de Ubicación 4501, con una superficie de 3,156.05 m<sup>2</sup>, propiedad de ISTMO ASSET MANAGEMENT, S.A., cuyo Representante Legal es el señor Ryan Jack Mc Carthy, cédula No.E-8-812-505, ubicada en Santa Cruz (Villa Olga), Corregimiento de David cabecera, Distrito de David, Provincia de Chiriquí, para el proyecto denominado Gimnasio Ryan;

Que, la ley 6 de 1 de febrero de 2006, "Que reglamenta el Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano y dicta otras disposiciones," determina que los Municipios son autoridades urbanísticas locales y les reviste de competencia para elaborar, aprobar, modificar y ejecutar los planes locales y parciales para el ordenamiento territorial de su jurisdicción;

Que, la Ley 14 de 21 de Abril de 2015, que modifica la Ley 6 de 1 Febrero de 2006, el Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo del 2007, establece que en cada Municipio se establecerá la Junta de Planificación Municipal, la cual emitirá opinión técnica de carácter vinculante para que la Autoridad Urbanística Local apruebe o niegue los cambios o modificaciones de su competencia;

Que, mediante el Acuerdo No. 16 del 23 de junio del 2015, se crea la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del Municipio de David, como lo dicta la Ley;

Que, de conformidad al Artículo 1, Capítulo 1, del Acuerdo No. 28 del 21 de diciembre del 2016, le corresponde a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en jurisdicción del Distrito de David, la tramitación de las solicitudes como: Asignación de uso de suelo, cambio de uso de suelo o zonificación, tolerancias a las normas con un máximo de 10%, certificaciones de servidumbres viales, certificaciones de uso de suelo o zonificación;

Que, la finca 30459749 tiene en la actualidad un uso de suelo R-2 (Residencial de Mediana Densidad);





8

Pág.2  
Resol. No.15-2024

Que, en el estudio técnico señala que en las áreas cercanas se han desarrollado proyectos comerciales;

Que, el desarrollo del proyecto (gimnasio) traería beneficio al área residencial, ya que fomentaría la actividad física e incrementaría el valor del área;

Que, la Junta de Planificación mediante Nota No. JPMD-CZ-19-2024 del 18 de diciembre de 2024, recomienda Aprobar el Cambio de Uso de Suelo de R-2 (Residencial de Mediana Densidad) a C-2 (Comercial Urbano), para la Finca con Folio Real No. 30459749;

Que, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del Municipio de David, Provincia de Chiriquí, y según lo consensuado en la Junta de Planificación y tomando en cuenta todas las referencias y condiciones del proyecto se recomienda aprobar el Cambio de Zonificación para la Finca Folio Real No. 30459749, código de ubicación 4501, con una superficie de 3,156.05m<sup>2</sup>, ubicada en Santa Cruz (Villa Olga), Corregimiento de David cabecera, Distrito de David;

Que con fundamentos en lo anteriormente expuesto,

#### R E S U E L V E:

**PRIMERO:** APROBAR el Cambio de zonificación de R-2 (Residencial de Mediana Densidad) a C-2 (Comercial Urbano), del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de David, para la Finca con Folio Real No. 30459749, código de ubicación 4501, con una superficie de 3,156.05 m<sup>2</sup>, ubicada en Santa Cruz (Villa Olga), Corregimiento de David cabecera, Distrito de David, Provincia de Chiriquí, para el proyecto de construcción de un Gimnasio

**SEGUNDO:** El uso comercial deberá acogerse a las regulaciones establecidas en el Código de Zona C-2 (Comercial Urbano) del Plan del Ordenamiento Territorial del Distrito de David.

**TERCERO:** Deberá garantizar el abastecimiento de agua potable. El proyecto deberá contar con soluciones técnicas a problemas que puedan surgir con respecto al abastecimiento de agua potable, sistema sanitario, recolección de desechos sólidos y drenajes pluviales, tanque séptico individual, así como también de la infraestructura necesaria para garantizar la dotación de todos los servicios.

**CUARTO:** No se permitirá colocar o instalar sobre la acera, ningún elemento o aparatos (transformadores eléctricos, tinaqueras u otros) que obstruyan la libre circulación peatonal.

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL  
FECHA: 20/11/2025  
FIRMA: [Signature]





ALCALDÍA DE  
**DAVID**

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PROVINCIA DE CHIRIQUÍ  
**MUNICIPIO DE DAVID**  
**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

EL SUSCRITO DIRECTOR DE PLANIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE DAVID, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y A SOLICITUD DE FRANCISCO NASTA:

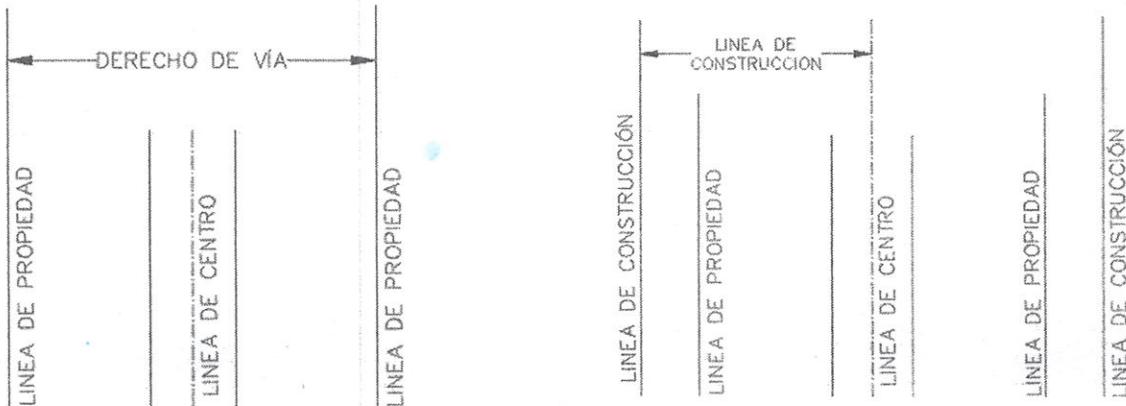
**CERTIFICA:**

Que, según el **Plan de Ordenamiento Territorial de David**, aprobado mediante Acuerdo Municipal No. 07 del 02 de marzo del 2016, publicado en Gaceta Oficial No. 28009 de 2016, y el Acuerdo Municipal No. 16 del 30 de junio del 2015, que Crea y da funciones a esta Dirección; Que, según los documentos presentados a nuestra dirección, la **Finca con Folio Real No. 30459749 (F), Código de Ubicación 4501**, propiedad de **ISTMO ASSET MANAGEMENT, S.A.**, con RUC **155741815-2-2023**, ubicado en el Corregimiento de David, Distrito de David, Provincia de Chiriquí, presenta la siguientes zonificaciones:

**ZONIFICACION**

**C2 (COMERCIAL URBANO)**  
**ÁREA MÍNIMA DE LOTE DE 600 m<sup>2</sup>**

SERVIDUMBRE	DERECHO DE VÍA	LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN
Calle existente al Norte (Vía a Los Pozos Termales)	20.00 metros	12.50 Metros desde el centro de calle.
Camino existente al Este	15.00 metros	12.50 Metros desde el centro de calle.
Camino existente al Oeste	15.00 metros	12.50 Metros desde el centro de calle.



La presente certificación se otorga en Panamá, ciudad de David, el día 07 del mes de febrero de 2025 y consta con una vigencia de 3 meses a partir de la fecha.

La Suscrita, **KARINTHYA CHANTELLE MORALES TAPIA**  
Notaria Pública Segunda del circuito de Chiriquí con  
cédula No. 4-774-1516.  
CERTIFICO Que este documento es Fiel Copia  
de su original.

Chiriquí -08 de Abril 2025 -  
Licda. Karinthya Chantelle Morales Tapia  
Notaria Pública Segunda  
Recibo de caja No. 868558

**ARQ. JUAN A. MORALES GUERRA.**  
Director de Planificación y Ordenamiento Territorial  
Distrito de David.

NOTA: La certificación no implica  
la disponibilidad en cuanto al  
correspondiente al documento

