

Provincia de Chiriquí, 21 de mayo de 2025.

Licenciado  
ERNESTO PONCE  
Director Regional  
Mi AMBIENTE -Chiriquí  
E. S. D.



REPÚBLICA DE PANAMA	MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL CHIRIQUÍ	
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	
RECIBIDO	
Por: <i>Jorge Gustavo Alvarado Marín</i>	
Fecha: 13/6/24 Hora: 2:30pm	

Respetado Director:

Solicito la evaluación del Estudio de Impacto Ambiental **Categoría I**, para el Sector -Construcción-, en la Actividad de – Centros y Locales Comerciales -, del proyecto denominado: “**LOCALES COMERCIALES MAREASA**” a desarrollarse en Calle Central y Carretera Panamericana, en el Corregimiento de La Concepción, Distrito de Bugaba, provincia de Chiriquí. El proyecto se desarrollará en la finca Folio Real **10667**, código de ubicación **4417**.

El promotor del proyecto es la **INMOBILIARIA ALVARADO TOVAR, S.A.**, persona jurídica registrada (Mercantil) al folio No. 695680, del registro público de Panamá. El presidente o representante Legal es el señor **Jorge Gustavo Alvarado Marín**, mayor de edad, ciudadano panameño, portador de la cédula de identidad Número **4-71-837**. Para notificaciones y contacto se brinda la siguiente información:

- **Domicilio Residencial:** Urbanización Santa Lucia, cerca de la Escuela Fuente de Luz, en el Corregimiento De David, Distrito de David, Provincia Panamá.
- **Domicilio Laboral:** Edificio de MAREASA, frente a la Bomba TERPEL, Carretera Interamericana, en el Corregimiento De David, Distrito de David, Provincia Panamá.
- **Correo:** [respinos@mareasa.com](mailto:respinos@mareasa.com)
- **Contacto:** 6678-7841/ 774-4407

Para cualquier comunicación con respecto al referido estudio, favor contactar al Arq. Alberto Quintero, al 6781-3939 o al correo [albertoantonioqu@hotmail.com](mailto:albertoantonioqu@hotmail.com)

El estudio consta de **185** fojas, desde la portada hasta los anexos y los consultores ambientales que participaron en la elaboración del presente estudio son:

1. **Arq. Alberto Quintero.** Registro Ambiental: IRC-031-2009 (Act. 2023)  
Número de Telefono: 6781-3939 / Correo: [albertoantonioqu@hotmail.com](mailto:albertoantonioqu@hotmail.com)
2. **Ing. Heriberto De Gracia.** Registro Ambiental: IRC-051-2019 (Act. 2022)  
Número de Telefono: 6791-5559. Correo electrónico: [hery161182.hd@gmail.com](mailto:hery161182.hd@gmail.com)

Adjuntamos a la presente solicitud los siguientes documentos:

1. *Copia de cédula notariada del Representante Legal*
2. *Certificación de Registro Público de las Propiedades (vigente)*
3. *Certificación de Registro Público de Sociedad (vigente)*
4. *Paz y Salvo original y vigente, emitido por el Ministerio de Ambiente.*
5. *Recibo original de pago en concepto de Evaluación del EsIA, emitido por el Ministerio de Ambiente.*
6. *Un (1) original del Estudio de Impacto Ambiental impreso y en espiral*
7. *Dos (2) copias digital del contenido del EsIA en formato compatible (PDF).*

**Fundamento del Derecho:** Decreto Ejecutivo N° 1 (De miércoles 01 de marzo de 2023) QUE REGLAMENTA EL CAPÍTULO III DEL TÍTULO II DEL TEXTO ÚNICO DE LEY 41 DE 1998, SOBRE EL PROCESO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES, Modificado por el Decreto Ejecutivo N° 2 (de 27 de marzo de 2024).

Atentamente;

**Jorge Gustavo Alvarado Marín**  
Representante Legal  
INMOBILIARIA ALVARADO TOVAR, S.A.





**REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL**

**Jorge Gustavo  
Alvarado Marín**

NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 26-ABR-1942  
LUGAR DE NACIMIENTO: CHIRIQUÍ, DAVID  
SEXO: M TIPO DE SANGRE: O+  
EXPEDIDA: 09-JUN-2022 EXPIRA: 09-JUN-2052



4-71-837



La Suscrita DIGNA MARÍA LISONDRO  
CEDEÑO, Primer Suplente del Notario  
Público Primero del Circuito de Chiriquí,  
con cédula No. 4-710-556.

CERTIFICO: Que este documento es Fiel  
Copia de su Original.  
Chiriquí,

*20 de Mayo 2025*  
  
 Testigos   
 Licda. Digna María Lisondro Cedeño  
 Primer Suplente del Notario Primero

**TE TRIBUNAL  
ELECTORAL**

DIRECTOR NACIONAL DE REGISTRO Y CERTIFICACIÓN



4-71-837



NOTARIA PRIMERA

Esta autenticación no implica  
responsabilidad alguna de nuestra parte,  
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.

*Yairis Santamaría*

### CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

201372/2025 (0) DE FECHA 16/05/2025

QUE LA PERSONA JURÍDICA

INMOBILIARIA ALVARADO TOVAR, S.A.

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 695680 (S) DESDE EL JUEVES, 25 DE MARZO DE 2010

- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRITOR: JORGE GUSTAVO ALVARADO MARIN

SUSCRITOR: YIRA TOVAR DE ALVARADO

SUSCRITOR: RITA JUDITH ALVARADO DE PATIÑO

DIRECTOR: JORGE GUSTAVO ALVARADO MARIN

DIRECTOR: YIRA TOVAR DE ALVARADO

DIRECTOR: RITA JUDITH ALVARADO DE PATIÑO

PRESIDENTE: JORGE GUSTAVO ALVARADO MARIN

TESORERO: RITA JUDITH ALVARADO DE PATIÑO

SECRETARIO: YIRA TOVAR DE ALVARADO

AGENTE RESIDENTE: LUIS MARTIN RODRIGUEZ

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

EL PRESIDENTE SERÁ EL REPRESENTANTE LEGAL.

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR

EL CAPITAL ESTÁ REPRESENTADO POR 10,000 ACCIONES SIN VALOR NOMINAL

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , PROVINCIA CHIRIQUÍ

### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

RÉGIMEN DE CUSTODIA: CONFORME A LA INFORMACIÓN QUE CONSTA INSCRITA EN ESTE REGISTRO, LA SOCIEDAD OBJETO DEL CERTIFICADO NO SE HA ACOGIDO AL RÉGIMEN DE CUSTODIA.

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL VIERNES, 16 DE MAYO DE 2025 A LAS 6:26 P. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1405160266



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: E084DC10-17AC-4CEC-9EA4-05BAD91E7E75

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

1/1



## Registro Público de Panamá

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

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON  
ALVARADO  
FECHA: 2025.05.19 17:19:58 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

### CERTIFICADO DE PROPIEDAD

#### DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 201398/2025 (0) DE FECHA 16/05/2025/CSS

#### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) BUGABA CÓDIGO DE UBICACIÓN 4417, FOLIO REAL N° 10667 (F)

##### ESTADO DEL FOLIO: ABIERTO

UBICADO EN CORREGIMIENTO LA CONCEPCIÓN, DISTRITO BUGABA, PROVINCIA CHIRIQUÍ  
CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 2610 m<sup>2</sup> Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 2610 m<sup>2</sup>  
MEDIDAS Y COLINDANCIAS: NORTE:COLINDA CON EL RESTO LIBRE DE LA FINCA DE LA CUAL SE SEGREGA EL  
LOTE Y MIDE 60MTS.-- SUR:COLINDA CON SERVIDUMBRE DE LA CARRETERA INTERAMERICANA Y MIDE 60MT  
ESTE:COLINDA CON LA PARTE DE LA FINCA DE LA CUAL SE SEGREGO RESERVADA POR SU DUEÑO PARA LA  
PROLONGACION DE LA CALLE CENTRAL DE LA CIUDAD DE LA CONCEPCION Y MIDE 50MTS. OESTE:COLINDA  
CON EL RESTO LIBRE DE LA FINCA DE LA CUAL SE SEGREGA Y MIDE 50MTS.--  
CON UN VALOR DE B/.100,000.00 (Cien Mil Balboas)

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

INMOBILIARIA ALVARADO TOVAR S.A.(RUC 695680)TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

#### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

**DECLARACIÓN DE MEJoras:** VALOR DE LAS MEJoras TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS BALBOAS (B/.32,500.00). DESCRIPCIÓN: CONSTAN MEJoras INSCRITAS:UNEDIFICIO DE UNA SOLA PLANTA CON PAREDES DE B LOQUES REPELLADOS,PISO DE BALDOSA DE CONCRETO VENTANAS DE VIDRIO Y ALUMINIO Y TECHO DE HORMIGON CON DIVISIONES INTERNAS PARA SALA DE VENTAS,DEPOSITOS,AREA PARA EL LLANERO.OCUPA UN AREA CERRADA DE 80MTS Y UN AREA ABIERTA DE 250MTS.UN TECHO PARA CUBRIR UNA ISLA DE EXPENDIO DE PRODUCTOS DE RIVADOS DEL PETROLEO,EDIFICIO PARA OFICINA DE UNA SOLA PLANTA CON PAREDES DE BLOQUES REPELLADOS,PISO DE BALDOSA,TECHO DE HORMIGON 80MTS,PISTA DE HORMIGON AREA DE 1,150MTS,EL COSTO TOTAL ES DE 32,500.

**ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE:** A FAVOR DE PETROLEOS DELTA, S.A., (RUC 115657) PLAZO 20 AÑOS CANON SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL BALBOAS (B/.756,000.00) CLÁUSULAS DEL CONTRATO: EL ARRENDADOR DA EN ARRENDAMIENTO A EL ARRENDATARIO UN LOTE DE TERRENO CON UNA SUPERFICIE DE (595.42M<sup>2</sup>), QUE LO PODRA UTILIZAR EL AREA ARRENDA para LA OPERACION DE UN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL DESTINADO PRINCIPALMENTE A LA VENTA DE COMBUSTIBLES Y OTROS PRODUCTOS DERIVADOS DEL PETROLEO QUE SEAN COMERCIALIZADOS EN LA REPUBLICA DE PANAMA POR EL ARRENDATARIO, SUS AFILIADOS, AGENTES, DISTRIBUIDORES Y CESIONARIOS DESIGNADOS POR ESTE ULTIMO, CON INDEPENDENCIA DE LA MARCA DE TALES PRODUCTOS, ASI COMO DEMAS SERVICIOS CONEXOS E INCIDENTALES A LOS DE UNA ESTACION DE SERVICIOS DE COMBUSTIBLE ( EN LOS SUCESIVOS LA ESTACION). INSCRITO AL ASIENTO 4, EL 22/04/2016, EN LA ENTRADA 173166/2016 (0)

**CORRECCIÓN:** POR LA SIGUIENTE CAUSA SE LE DA DE BAJA AL ACREDITOR HIPOTECARIO: PRIMER BANCO DEL ISTMO, S.A. TODA VEZ QUE LA HIPOTECA SE CANCELA Y EN SU MOMENTO NO SE LE DIO DE BAJA AL ACREDITOR HIPOTECARIO. LO CUAL CONSTA EN EL ASIENTO 335969/2015. ASIENTO 2. DE INSCRIPCION. INSCRITO AL ASIENTO 5, EL 17/05/2019, EN LA ENTRADA 181982/2019 (0)

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN VIGENTES

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGÁ EN PANAMÁ EL DÍA LUNES, 19 DE MAYO DE 2025 2:42 P. M., POR



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 7667A824-A453-4B40-8FD7-E2021BAD4C3C  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/2



## Registro Público de Panamá

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

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 1405160279



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página  
o a través del Identificador Electrónico: 7667A824-A453-4B40-8FD7-E2021BAD4C3C  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

2/2

7  
David, 10 de JUNIO de 2025.

Arquitecta

Carla Salvatierra

Directora de control y Orientación de desarrollo

MIVIOT

E. S. D.



Respetada Directora:

Por medio del siguiente escrito deseamos se pueda atender nuestra solicitud para la asignación de un uso de suelo C3, para un terreno o polígono en el área de Calle Central, en el corregimiento de La Concepción, distrito del Bugaba. Actualmente el distrito de Bugaba no cuenta con un plan de ordenamiento territorial y por esta razón buscamos esta asignación para la propiedad, se encuentra sobre la finca Folio Real N° 10667 con el código de ubicación 4417 y con una superficie de 0 HAS + 2,682.96 M2 y su propietario **INMOBILIARIA ALVARADO TOVAR, S.A** está de acuerdo con que se realicen todos los procesos necesarios para cumplir con las normas que sean dictadas para esta zona.

*[Signature]*  
Sin más que agregar agradecemos su atención a esta sustentación

---

*[Signature]*  
Jorge Gustavo Alvarado Marín

Céd. 4-71-837.

Representante legal

---

*[Signature]*  
Arq. Alberto Antonio Quintero Yángüez

Céd. 4-702-1179

Lic. 2003-001-015

El suscrito, Karinthy 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: 13/06/2025

*Karinthy Chantelle Morales Tapia*  
Lcda. Karinthy Ch. Morales Tapia  
Notaria Pública Segunda

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





REPÚBLICA DE PANAMÁ  
NOTARIA SEGUNDA DE CHIRIQUI



REPÚBLICA DE PANAMÁ

Gobierno Nacional

MINISTERIO DE VIVIENDA  
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DEPARTAMENTO DE CONTROL Y ORIENTACION DEL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO

Fecha de Ingreso: 13/6/2025 No. De Control: 235

Tipo de Trámite: Asignación de uso de Suelo C-3

Entregado por: Melba Flores

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: 13/06/2025

Kardintha Ch. Morales Tapia  
Notaria Pública Segunda



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

Certificado de Paz y Salvo

Nº 256922

Fecha de Emisión:

22	05	2025
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

21	06	2025
----	----	------

(día / mes / año)

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

**INMOBILIARIA ALVARADO TOVAR, S.A.**

Representante Legal:

**JORGE GUSTAVO ALVARADO MARIN**

Inscrita

1747689-1-695680

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

Certificación, válida por 30 días

*Eduardo Pérez C.*

Firma Autorizante



**INFORMACION GENERAL**

<u>Hemos Recibido De</u>	INMOBILIARIA ALVARADO TOVAR,S.A. / 1747689-1-695680	<u>Fecha del Recibo</u>	2025-5-23
<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>	ACH	<u>No. de Cheque / Trx</u>	B/. 353.00
<u>La Suma De</u>	TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES BALBOAS CON 00/100		B/. 353.00

**DETALLE DE LAS ACTIVIDADES**

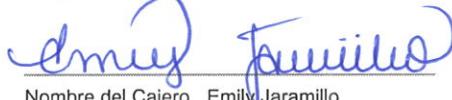
Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		1.3.2.1	Evaluaciones de Estudios Ambientales, Categoría I	B/. 350.00	B/. 350.00
1		3.5	b. Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00
					Monto Total B/. 353.00

**OBSERVACIONES**

PAGO POR PAZ Y SALVO MAS EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, CATEGORÍA I. PROYECTO LOCALES COMERCIALES MAREASA.REPRESENTANTE LEGAL.JORGE GUSTAVO ALVARADO MARÍN.

Día	Mes	Año	Hora
23	5	2025	09:05:17 AM

Firma



Nombre del Cajero Emily Jaramillo



IMP 1

Provincia de Chiriquí. 13 de junio de 2025.

//

Señores

**EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

MI AMBIENTE – Chiriquí.

E.S.D.

Respetados señores:

Las siguientes hojas del EsIA Categoría I del proyecto denominado **LOCALES COMERCIALES MAREASA**, del promotor **INMOBILIARIA ALVARADO TOVAR, S.A.** van enumeradas o foliadas con bolígrafo:

DETALLE	PÁGINAS
ANTEPROYECTO	109-110
INFORME DE AIRE AMBIENTAL (24 HRS)	117-127
INFORME DE RUIDO AMBIENTAL	129-139
PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA	141-150
ENCUESTAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y VOLANTE	152-181

Atentamente,



4-702-1179

*Arq. Alberto Quintero  
Consultor Responsable*