

David, Chiriquí, 12 de junio de 2024.

**Ingeniero**  
**Milciades Concepción**  
**Ministro de Ambiente**  
**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
**Panamá, República de Panamá**  
**E. S. D.**

Respetado Ing. Concepción:

481 J.M. 2/7/24



REPUBLICA DE PANAMÁ  
GOBIERNO NACIONAL

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

RECIBIDO

Por: *Soyuz*

Fecha: *28/06/2024*

Hora: *10:52am*

La Solicitud de Modificación al Estudio de Impacto Ambiental Categoría II que se presenta, para su debida evaluación, corresponde al proyecto denominado “PARQUES DE SAN PABLO”, aprobado mediante Resolución DEIA-IA-065-2019 (de 07 de junio de 2019); el cual se está desarrollando en Corregimiento de San Pablo Viejo, Distrito de David, provincia de Chiriquí.

El promotor del proyecto es la sociedad **URBETOWN, S.A.**, sociedad registrada bajo el Folio Mercantil N°800304 del Registro Público de Panamá, representado legalmente por el señor **Alberto Jurado Rosales**, con cédula de identidad personal No. 3-66-1003, con domicilio laboral en San Pablo Viejo, a orillas de la carretera Panamericana, oficina de Ventas Residencial Llano Dorado, en el Distrito de David, Provincia de Chiriquí. Para notificaciones contactar a:

- Persona a contactar: **Arq. Sydne Guevara Rodriguez.**
- Domicilio: San Pablo Viejo, a orillas de la carretera Interamericana, oficina de Proyectos y Desarrollos Estructurales S.A., en el Distrito de David, Provincia de Chiriquí.
- Números de teléfonos: 709-2087
- Correo electrónico: [sydneg10@gmail.com](mailto:sydneg10@gmail.com)
- Página web: No posee

La solicitud de modificación se fundamenta en el aumento de la cantidad de lotes, por ende, cambios en el cuadro de áreas general, cambio de zonificación de R1 a R2, y la construcción de ocho (8) apartamentos de una sola planta en el lote comercial. Es importante resaltar que la modificación a realizar se lleva a cabo dentro del polígono aprobado en el EsIA original. Los detalles de la modificación que se propone los presentamos en la información adjunta.

El documento de modificación consta de 127 páginas, desde la portada hasta los anexos y los consultores ambientales que participaron en la elaboración de la modificación propuesta son:

**Ing. Christopher González R.** Registro Ambiental: DEIA-IRC-028-2020 (Act. 2023)  
Número de contacto: 6490-1641 / Correo: [cgrodriguez507@gmail.com](mailto:cgrodriguez507@gmail.com)

**Ing. Gisela Santamaría.** Registro Ambiental: IAR-010-98 (Act. 2023)  
Número de contacto: 6506-5018 / Correo: [giseberroa850@hotmail.com](mailto:giseberroa850@hotmail.com)

Adjuntamos a la presente solicitud:

- Copia de cédula del Representante Legal debidamente notariada.
- Certificación de Registro Público de la empresa Promotora
- Certificación de Registro Público de las Propiedades
- Copia de Resolución de aprobación del EsIA (DEIA-IA-065-2019)
- Recibo de Pago correspondiente al 50% del total del costo de la evaluación del estudio principal, según la Categoría.
- Paz y salvo emitido por el departamento de Finanzas de MIAMBIENTE.
- Descripción de la modificación a realizar comparándola con el alcance del EsIA aprobado (plano con la modificación propuesta).





- 8) Descripción de los factores físicos, biológicos, socioeconómicos del área de influencia directa del proyecto, obra o actividad.
- 9) Coordenadas del área aprobada en e EsIA aprobado y de la modificación propuesta.
- 10) Cuadro comparativo de los impactos descritos en el EsIA aprobado versus los mpactos de la modificación propuesta.
- 11) Cuadro comparativo de las medidas de mitigación descritos en el EsIA aprobado vs las medidas que pueda generar la modificación propuesta.
- 12) Firma de los consultores ambientales, según establece el artículo 84 (mínimo dos consultores ambientales).
- 13) Vigencia del Estudio de Impacto Ambiental, emitida por DIVEDA de Mi Ambiente.

Atentamente,

*Alberto Jurado Rosales*

**Alberto Jurado Rosales**

**Representante legal**

**URBETOWN, S.A.**



Yo, Glendy Castillo de Osigian  
 Notaria Pública Tercera del Circuito de Chiriquí  
 con cédula 4-728-2468  
 CERTIFICO

Que la(s) firma(s) estampada(s) de: *Alberto Jurado Rosales*  
*Mosales un cédula 3-66-1003*

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

David *[Signature]*  
*Glendy Castillo de Osigian*  
 Licda. Glendy Castillo de Osigian  
 Notaria Pública Tercera

*[Signature]* Testigo





4042



## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: UMBERTO ELIAS  
PEDRESCHI PIMENTEL  
FECHA: 2024.06.19 15:50:56 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

### CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

245692/2024 (0) DE FECHA 19/06/2024

QUE LA PERSONA JURÍDICA

URBETOWN,S.A

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 800304 (S) DESDE EL MARTES, 16 DE ABRIL DE 2013

- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: ENRIQUE ELIECER ELIZONDO AGUILAR

SUSCRIPTOR: ROSEMARIE JUSTAVINO DE ELIZONDO

PRESIDENTE: ALBERTO JURADO ROSALES

DIRECTOR: ALBERTO JURADO ROSALES

DIRECTOR: ALBERTO JURADO RODRIGUEZ

DIRECTOR: KAREN JURADO RODRIGUEZ

TESORERO: ALBERTO JURADO RODRIGUEZ

SECRETARIO: ALBERTO JURADO ROSALES

FISCAL: KAREN JURADO RODRIGUEZ

AGENTE RESIDENTE: LIC. ERIC NORIEL SANTAMARIA RIOS

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 BALBOAS

EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD SERA DE B/.10,000.00 DIVIDIDOS EN 100 ACCIONES COMUNES NOMINATIVAS, CON UN VALOR NOMINAL DE B/.100.00 CADA UNA, ESTABLE CIENDOSE QUE LAS ACCIONES SERAN SOLAMENTE NOMINATIVAS, PROHIBIENDO LA EMISION DE ACCIONES AL PORTADOR. ACCIONES: NOMINATIVAS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , PROVINCIA CHIRIQUÍ

### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

**EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL MIÉRCOLES, 19 DE JUNIO DE 2024A LAS 2:25 P. M..**

**NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404663803**



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: CCA31FBB-6AEF-45F9-A3C3-16FA498A274E  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

405



## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON  
ALVARADO  
FECHA: 2024.06.20 18:06:20 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

### CERTIFICADO DE PROPIEDAD

#### DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 245708/2024 (0) DE FECHA 19/06/2024. YALBO

#### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) DAVID CÓDIGO DE UBICACIÓN 4510, FOLIO REAL Nº 88713 (F) UBICADO EN LOTE : 0147 ,  
BARRIADA SAN PABLO VIEJO ABAJO, CORREGIMIENTO SAN PABLO VIEJO, DISTRITO DAVID, PROVINCIA  
CHIRIQUÍ

CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 3 ha 8917 m<sup>2</sup> 17 dm<sup>2</sup> Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 10 ha  
4731 m<sup>2</sup> 61 dm<sup>2</sup>

COLINDANCIAS: NORTE FINCA 7187, SUR FINCA 16440, 32000, CAMINO DE TIERRA Y FINCA 84957, ESTE  
QUEBRADA EXISTENTE FINCA 84957, OESTE CALLE EXISTENTE

CON UN VALOR DE B/.23,171.52 (VEINTITRÉS MIL CIENTO SETENTA Y UNO BALBOAS CON CINCUENTA Y DOS) Y  
UN VALOR DE TERRENO B/.24.00 (VEINTICUATRO BALBOAS)

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

URBETOWN, S.A., (RUC 800304) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

#### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

NO CONSTA GRAVAMENES VIGENTES INSCRITAS A LA FECHA

**RESTRICCIONES:** ESTA ADJUDICACION QUEDA SUJETA A LAS RESTRICCIONES LEGALES DEL CODIGO AGRARIO  
DEL CODIGO ADMINISTRATIVO DE LA LEY 1 DEL 3 DE FEBRERO DE 1994, DE LA LEY N 41 DEL 1 DE JULIO DE  
1998 DE LA AUTORIDAD NACIONAL DEL AMBIENTE DEL DECRETO DE GABINETE N 35 DEL 6 DE FEBRERO DE  
1969 Y DEMAS DISPOSICIONES LEGALES QUE LE SEAN APLICABLES.-FECHA DE REGISTRO: 20090529

**OBSERVACIONES:** ESTA ADJUDICACION QUEDA SUJETA DURANTE TRES AÑOS A PARTIR DE SU INSCRIPCION EN  
EL REGISTRO PUBLICO AL CUMPLIMIENTO DE ESTABLECER LA IDENTIDAD DEL POSEEDOR PARA SU EFECTIVA  
ADJUDICACION. DURANTE ESTE PLAZO, EL MINISTERIO DE DESARROLLO AGROPECUARIO NO PODRA DISPONER  
DEL BIEN INMUEBLE.-PARA EL CUMPLIMIENTO DE ESTABLECER LA IDENTIDAD DEL POSEEDOR, SE TOMARA EN  
CUENTA LA INFORMACION QUE CONSTA EN EL EXPEDIENTE LEVANTADO DEL PREDIO OBJETO DE  
ADJUDICACION, IDENTIFICADO COMO EL Nº PREDIO SPV268, UBICADO EN LA COMUNIDAD DE SAN PABLO  
VIEJO ABAJO, CORREGIMIENTO DE SAN PABLO VIEJO, DISTRITO DE DAVID, PROVINCIA DE CHIRIQUI. FECHA DE  
REGISTRO: 20090529

**CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE:** SE ESTABLECE LA OBLIGACION DE DEJAR: UNA SERVIDUMBRE VIAL DE  
6.40MTS DE ANCHO, DESDE EL LINDERO SUR Y OESTE DEL GLOBO DE TERRENO ADJUDICADO HASTA EL EJE  
CENTRAL DEL CAMINO DE TIERRA A OTROS PREDIOS, DEBIDO A QUE LA SERVIDUMBRE VIAL EN SU TOTALIDAD  
ES DE 12.80MTS.-FECHA DE REGISTRO: 20090529 INSCRITO EL 29/05/2009, EN LA ENTRADA TOMO DIARIO:  
2009 ASIENTO DIARIO: 97096

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

**LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA JUEVES, 20 DE JUNIO DE 2024  
12:03 P. 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 1404663831**



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página  
o a través del Identificador Electrónico: 51CA1F4C-B9FA-4B5B-A189-D4365CEBEDC4  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

19/6



## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON  
ALVARADO  
FECHA: 2024.06.20 18:10:31 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

### CERTIFICADO DE PROPIEDAD

#### DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 245726/2024 (0) DE FECHA 19/06/2024. YALBO

#### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) DAVID CÓDIGO DE UBICACIÓN 4510, FOLIO REAL N° 463559 (F) UBICADO EN CORREGIMIENTO SAN PABLO VIEJO, DISTRITO DAVID, PROVINCIA CHIRIQUÍ  
CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 45 ha 5161 m<sup>2</sup> 65 dm<sup>2</sup> Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 43 ha 8017 m<sup>2</sup>

COLINDANCIAS: NORTE: CAMINO DE TIERRA A LA CARRETERA INTERAMERICANA A SAN PABLO VIEJO ARRIBA;  
SUR: TERRENOS NACIONALES OCUPADOS POR: ENRIQUE ELIECER ELIZONDO AGUILAR, FINCA 61463, ROLLO 1, DOC. 1 PROPIEDAD DE VICTOR MANUEL GOMEZ NUÑEZ; ESTE: TERRENOS NACIONALES OCUPADOS POR PAULINA MUÑOZ DE CHUNG Y OTROS; OESTE: FINCA 7187 REDI (390070) PROP. DE TOWNHOUSE DAVID,S.A., FINCA 324830 DOCUMENTO REDI (189453 PROP DE URBETOWN,S.A.  
CON UN VALOR DE B/.4,811.66 (CUATRO MIL OCHOCIENTOS ONCE BALBOAS CON SESENTA Y SEIS)

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

URBETOWN, S.A., (RUC 800304) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

#### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

NO CONSTA GRAVAMENES VIGENTES INSCRITAS A LA FECHA

**RESTRICCIONES:** ESTA ADJUDICACION QUEDA SUJETA A LAS RESTRICCIONES LEGALES DE LA LEY 37 DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 1962 CODIGO ADMINISTRATIVO DECRETO DE GABINETE 35 DE 6 DE FEBRERO DE 1969 Y DEMAS DISPOSICIONES QUE LE SEAN APLICABLES. SE ADVIERTE AL ADJUDICATARIO QUE ESTA EN LA OBLIGACION DE DEJAR UNA DISTANCIA DE 7.50MTS POR LO MENOS DESDE LA CERCA DE LA PARCELA DE TERRENO ADJUDICADA HASTA EL EJE DEL CAMINO DE TIERRA A LA CARRETERA INTERAMERICANA A SAN PABLO VIEJO ARRIBA CON EL CUAL COLINDA POR EL LADO NORTE Y ESTE PARA MAS DETALLE VEASE DOCUMENTO REDI....FECHA DE REGISTRO: 20140407.

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

**LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA JUEVES, 20 DE JUNIO DE 2024 12:47 P. 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 1404663846**



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 4FC5E004-B423-43C5-B91A-1F623B9B63BF  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: DAMARIS GOMEZ  
AVENDAÑO  
FECHA: 2024.06.20 10:49:38 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: CHIRIQUI, PANAMA

### CERTIFICADO DE PROPIEDAD (CON LINDEROS Y MEDIDAS)

#### DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 245737/2024 (0) DE FECHA 19/JUN./2024

#### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) DAVID CÓDIGO DE UBICACIÓN 4510, FOLIO REAL N° 7187 (F) UBICADO EN CORREGIMIENTO SAN PABLO VIEJO, DISTRITO DAVID, PROVINCIA CHIRIQUÍ CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 30 ha 1050 m<sup>2</sup> Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 10 ha 9816 m<sup>2</sup>. CON UN VALOR DE B/.5,000.00 (CINCO MIL BALBOAS) Y UN VALOR DE TERRENO B/.3,000.00 (TRES MIL BALBOAS) .

**MEDIDAS Y COLINDANCIAS:** NORTE: DANIEL SANCHEZ SUR: CAMINO REAL DE DAVID A CONCEPCION ESTE: CAMINO REAL DE SAN PANLO A SAN CARLOS, VICTOR GOMEZ Y PABLO LEZ CANO. OESTE: CAMINO REAL DE SAN PABLO YG. **FECHA INSCRIPCIÓN: 14/05/1958.**

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

URBETOWN, S.A.,(RUC 800304)TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

\*FECHA DE ADQUISICIÓN: 06/07/2015

#### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

\***RESTRICCIONES:** SOLO PESAN LAS RESTRICCIONES DE LEY.

\***DECLARACIÓN DE MEJORAS:** DESCRIPCIÓN: QUE EL SEÑOR MAMERTO ANTONIO BARROSO, DECLARA MEJORAS QUE CONSISTE EN SI EMBRA DE PASTO, CONFECCION DE CERCAS, CORALES Y GALERAS TODOS LOS CUAL UNIDO AL AUMENTO DE VALOR DE LA TIERRA CIRCUNVECINA PRODUCE UN AUMENTO DE VALOR DE LA PROPIEDAD VALOR UNIDO AL YA DECLARADO LO ESTIMA EN B/3,000. 00 BALBOAS. PANAMA 29 DE AGOSTO DE 1962.

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

\*SOBRE ESTE FOLIO A LA FECHA NO SE ENCUENTRAN ENTRADAS EN PROCESO

**LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA JUEVES, 20 DE JUNIO DE 2024 9:30 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 1404663860**



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 10019E44-C323-4B1B-82CE-DDEF9FD3232C  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

400



# Ministerio de Ambiente

R.U.C.: 8-NT-2-5498 D.V.: 75

Dirección de Administración y Finanzas

Recibo de Cobro

No.

4047662

### Información General

<b>Hemos Recibido De</b>	URBETOWN, S.A / 2367803-1-800304 DV 82	<b>Fecha del Recibo</b>	2024-6-14
<b>Administración Regional</b>	Dirección Regional MiAMBIENTE Chiriquí	<b>Guía / P. Aprov.</b>	
<b>Agencia / Parque</b>	Ventanilla Tesorería	<b>Tipo de Cliente</b>	Contado
<b>Efectivo / Cheque</b>		<b>No. de Cheque</b>	
	Slip de deposito No.		B/. 628.00
<b>La Suma De</b>	SEISCIENTOS VEINTIOCHO BALBOAS CON 00/100		<b>B/. 628.00</b>

### Detalle de las Actividades

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		1.3.2.2	Evaluaciones de Estudios Ambientales, Categoría II	B/. 625.00	B/. 625.00
1		3.5	Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00

**Monto Total B/. 628.00**

### Observaciones

PAGO POR MODIFICACION DE EIA CAT 2. PAZ Y SALVO, R/L ALBERTO JURADO ROSALES . PROYECTO RESIDENCIAL.

Día	Mes	Año	Hora
14	06	2024	09:46:31 AM

### Firma

  
 Nombre del Cajero: Marcelys Marín



IMP 1

489



MINISTERIO DE AMBIENTE

República de Panamá  
**Ministerio de Ambiente**  
Dirección de Administración y Finanzas

**Certificado de Paz y Salvo**  
**N° 239639**

Fecha de Emisión:

14	06	2024
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

14	07	2024
----	----	------

(día / mes / año)

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

**URBETOWN, S.A.**

Representante Legal:

**ALBERTO JURADO ROSALES**

Inscrita

Tom o	Folio	Asiento	Rollo
Ficha	Imagen	Documento	Finca
2367803	1	800304 DV 82	

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

Certificación, válida por 30 días

Firmado

Director Regional



4920

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE AMBIENTE

RESOLUCIÓN No. <sup>DEIA</sup> 1A-065-2019  
De 7 de junio de 2019.

Que aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, correspondiente al proyecto "PARQUES DE SAN PABLO".

El suscrito Ministro de Ambiente, en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que la sociedad URBETOWN, S.A. cuyo representante legal es el señor ALBERTO JURADO ROSALES, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal N°3-66-1003, se propone realizar el proyecto denominado PARQUES DE SAN PABLO;

Que en virtud de lo anterior, el veintiséis (26) de abril de 2018, el señor ALBERTO JURADO ROSALES, presentó ante el Ministerio de Ambiente el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría II, denominado "PARQUES DE SAN PABLO" a desarrollarse en el corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí, elaborado bajo la responsabilidad de GISELA SANTAMARÍA y CINTYA SÁNCHEZ, personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Ambientales, para elaborar EsIA que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante las Resoluciones IAR-010-98 e IAR-074-98, respectivamente (fs.1-11);

Que de acuerdo al EsIA, el proyecto consiste en el desarrollo de 711 lotes para la construcción de viviendas unifamiliares en terrenos que son desde 600 m<sup>2</sup>, bajo la norma R-1, Residencial de Baja Densidad con un área de 460 955.64 m<sup>2</sup>. El residencial contará con calles de carpeta asfáltica, 13 áreas destinadas a uso público (PV-Parque Vecinal – Área: 47 920. 00 m<sup>2</sup>); 4 lotes para parvulario, 1 lote para capilla, 1 lote para Centro de Salud, 1 lote para la estación de Policía, 1 lote para Escuela Primaria y 1 lote para Centro Comunal (SIU1-Servicio Institucional Urbano – Área: 11 601. 40 M<sup>2</sup>); lotes para tanques/pozos de agua (ESV-Servicio Básico Vecinal – Área: 1 930.10 m<sup>2</sup>); 2 lotes para uso comercial (MCU-1 Zona Mixta Comercio Urbano – Área:5 184.31 m<sup>2</sup>); 6 áreas verdes (PND-Área Verde No Desarrollable) (Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado bajo Resolución No. 525-2016 de 4 de octubre de 2016, Modificación al Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado bajo Resolución No. 460-2017 de 19 de octubre de 2017, documento visible en las fojas 370 a 376 del EsIA). Además, el servicio básico de agua potable será obtenida de cuatro (4) pozos y para el manejo de las aguas residuales cada casa tendrá su tanque séptico; en el área del proyecto se ubica una quebrada sin nombre la cual será intervenida para colocar dos (2) alcantarillas circulares de concreto para la conectividad de las calles internas del residencial cuya dimensión para la Alcantarilla #1 es de 1.50 metros de diámetro con superficie de 40 m<sup>2</sup>, la Alcantarilla #2 es de 2.10 metros de diámetros con superficie de 64.15 m<sup>2</sup>, y se canalizará parcialmente 660 metros (desde la estación 0k +120 a 0k+780). El proyecto se desarrollará en un área de 71 hectáreas +7043.13 m<sup>2</sup>, sobre las Fincas 324830 con un resto libre de 11 hectáreas + 3148 m<sup>2</sup> + 31 dm<sup>2</sup>, Finca 88713 con resto libre de 3 hectáreas + 8917 m<sup>2</sup> + 17 dm<sup>2</sup>, Finca 7187 con resto libre de 10 hectáreas + 9816 m<sup>2</sup>, Finca 463559 con resto libre de 45 hectáreas + 5161 m<sup>2</sup> + 65 dm<sup>2</sup> (Registros Públicos visible desde la foja 4 a 8 del expediente administrativo); se ubica en el corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí, en las siguientes coordenadas UTM (DATUM WGS-84):

Handwritten notes and arrows on the left side of the page.

Handwritten notes and signatures on the right side of the page.

491

Polígono del Proyecto		
Superficie: 71 hectáreas +7043.13 m <sup>2</sup>		
Estación	Norte	Este
1-2	935795.71	333125.06
10-11	936273.09	332935.74
20-21	936822.58	333055.94
30-31	936852.01	333441.69
41-42	936339.73	333690.18
75-76	935798.46	333135.81

Coordenadas de Canalización		
Longitud: 660 metros		
Punto	Este	Norte
Inicio	333434.200	935963.030
Final	333149.444	936519.677

Coordenadas de Pozo		
Pozo	Este	Norte
1	333078.9362	936823.3621
2	332973.3714	936533.3456
3	333351.0896	936803.2316
4	333691.1033	936500.6299

Coordenadas de Alcantarillas Circulares de Concreto		
Alcantarillado	Este	Norte
1	333185.068	936496.898
2	333295.033	936212.237

Bosque de Galería a No Afectar al inicio de la Quebrada Sin Nombre		
Estación	Norte	Este
L96	936872.455	936862.007
L105	936716.119	936711.182
L115	936597.124	936621.625
L120	936671.479	936673.391
L125	936717.776	936751.057
L133	936880.762	936872.455

Bosque de Galería a No Afectar al final de la Quebrada Sin Nombre		
Estación	Norte	Este
L1	935859.421	935881.357
L3	935910.177	935917.525
L5	935956.773	935963.996
L7	935935.429	935921.115
L9	935918.360	935899.908
L11	935875.921	935859.421

El resto de coordenadas que conforman al polígono del proyecto y el bosque de galería a mantener, son visibles desde la página 43 a 46 del EsIA y en la foja 414 del expediente administrativo correspondiente, respectivamente.

Que luego de verificar que el estudio presentado, cumpliera con los contenidos mínimos, se elaboró el Informe de Revisión de Contenidos Mínimos de Estudio de Impacto Ambiental calendarado cuatro (4) de mayo de 2018, mediante el cual se recomienda la admisión de solicitud de evaluación del EsIA Categoría II. En virtud de lo anterior, mediante el **PROVEIDO-DIEORA-086-0405-18**, del tres (3) de agosto de 2018, mediante el cual ordena el inicio de la fase de evaluación y análisis del EsIA (fs.17-18);

Que, como parte del proceso de evaluación, se remitió EsIA, a la **Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Chiriquí, Dirección de Gestión Integrada de Cuencas Hidrográficas** ahora Dirección de Seguridad Hídrica (DSH), **Dirección de Gestión Forestal** ahora Dirección Forestal (DIFOR) y a la **Dirección de Sistema de Información Ambiental (DASIAM)** ahora Dirección de Información Ambiental (DIAM), mediante **MEMORANDO-DEIA-0341-0805-18** y se remitió el estudio a las Unidades Ambientales Sectoriales (UAS) de: **Ministerio de Salud (MINSA), Instituto de Acueductos y Alcantarillados (IDAAN), Sistema**

*Le*

Nacional de Protección Civil (SINAPROC), Instituto Nacional de Cultura (INAC), Ministerio de Obras Públicas (MOP) y Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), mediante nota **DIEORA-DEIA-UAS-0119-0805-18** (fs. 19- 28);

Que, mediante nota **099-SDGSA-UAS** recibido el 16 de mayo de 2018, el **MINSA**, remite sus sugerencias sobre la evaluación del EsIA, donde los comentarios van dirigidos a las reglamentaciones y normas que debe cumplir el promotor durante las fases de desarrollo del proyecto (fs. 29-31);

Que, mediante **MEMORANDO-DIFOR-264-2018**, recibida el 18 de mayo de 2018, la Dirección Forestal recomienda, verificar en campo el inventario con el objeto que coincida con lo presentado, una vez se demarquen físicamente las áreas reales a intervenir. Indicar en la resolución de aprobación de EIA, que el mantenimiento de la reforestación por compensación (de ser requerida) es de 5 años (f. 32);

Que, mediante **MEMORANDO-DASIAM-0454-2018**, recibido el 18 de mayo de 2018, la Dirección de Sistema de Información Ambiental (actualmente la Dirección de Información Ambiental), informa que: *"De las coordenadas enviadas adjunto al memorando definidas bajo el Sistema de Referencia Espacial DATUM WGS-84, se generó un polígono con superficie de 71 ha = 7.041.34 m2. De acuerdo a los datos políticos administrativos del Censo del año 2010, del Instituto de Estadísticas y Censo de Contraloría General de la República, el polígono del proyecto se encuentra en el corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí. De acuerdo al límite de cuencas hidrográficas, el polígono del proyecto se encuentra ubicado en la cuenca N°108, del río Chiriquí. De acuerdo a la hoja topográfica escala 1:50,000 el polígono se localiza a 169 m del Río Platanal. De acuerdo al límite del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP), el proyecto se localiza fuera del mismo."* (ver fojas 33 a la 35 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante **MEMORANDO-DEIA-0370-1705-18**, la Dirección de Evaluación y Ordenamiento Territorial (actualmente Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental) informa que realizara inspección ocular al área del proyecto (f.36);

Que, mediante **Informe Técnico de Inspección S/N**, realizado el 30 de mayo de 2018, se hacen algunas observaciones luego de la visita a campo realizada por técnicos de la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental Sede Central y Regional de Chiriquí, UAS del IDAAN y MICI, representante de la empresa promotora, y consultora. En la misma se realizó la verificación en campo del área propuesta para el desarrollo del proyecto (fs. 38-43);

Que las **UAS INAC Y MIVIOT**, emitieron sus comentarios de manera extemporánea, mientras que la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Chiriquí y las **UAS del SINAPROC, IDAAN y MOP**, no emiten comentarios respecto al EsIA presentado, por lo que se entiende que no tienen objeción conforme a lo normado en el artículo 42 del Decreto Ejecutivo 123 de 2009;

Que en cumplimiento de los artículos 33 y 35 del Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, mediante nota **No.14-URB-18**, recibida el 12 de junio de 2018, **URBETOWN, S.A.**, hace entrega de la constancia del extracto del aviso publicado en la sección de Clasificados del 5 y 7 de junio de 2018. Asimismo, aportó el aviso fijado y desfijado en el Municipio del distrito de David y Corregiduría de San Pablo Viejo, para la consulta pública del estudio referido, sin embargo, no fueron recibidos comentarios en dicho periodo (fs. 48-58);

Que, mediante **Memorando DSH-098-2018**, recibida el 27 de junio de 2018, la Dirección de Seguridad Hídrica, remite observaciones técnicas en cuanto al EsIA, indicando que "El agua requerida para los servicios de agua potable se obtendrá de 4 pozos subterráneos para lo cual se debe garantizar el cumplimiento de la concesión de agua permanente correspondiente en el Ministerio de Ambiente – Regional de Chiriquí para que se cumpla con lo establecido en el Decreto Ley No. 35 de 22 de septiembre de 1966, "Por la cual se reglamenta el uso de las aguas" que señala en su artículo 32 que el derecho de usar aguas o a descargar aguas usadas puede ser adquirido por permiso, por concesión transitoria o por concesión permanente. El Decreto Ejecutivo 70, de 27 de julio de 1973, que reglamenta el otorgamiento de permisos de uso y concesiones de agua. Resolución N° AG-145-2004. Que establece los requisitos para iniciar una concesión de agua. No se menciona si el agua requerida para los procesos constructivos para el manejo adecuado de polvo

*de*

y partículas en suspensión se obtendrá de alguna fuente superficial cercana y si es el caso, se debe garantizar el cumplimiento de los permisos temporales correspondientes (cisternas) para mitigación de partículas de polvo, ante el Ministerio de Ambiente- Regional de Chiriquí y cumplir con las normas señaladas en el párrafo anterior." (fs. 59-60);

Que, mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0124-0407-18**, debidamente notificada el 20 de julio de 2018, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, solicita al promotor la primera información aclaratoria del EsIA en evaluación (fs. 61-66);

Que, mediante nota **No. 16-URB-18**, recibida el 9 de agosto de 2018, el promotor entrega la información aclaratoria solicitada a través de la nota **DEIA-DEEIA-AC-0124-0407-18** (fs. 67-358);

Que, mediante **MEMORANDO-DEIA-0609-1008-18** del 10 de agosto de 2018, se le remite la respuesta de la primera información aclaratoria a la Dirección Regional de Chiriquí, a la Dirección Información Ambiental y a la Dirección de Seguridad Hídrica (fs. 359-361);

Que, mediante **MEMORANDO DIAM-0855-18**, recibido el 21 de agosto de 2018, **DIAM** informa que: "[...] de acuerdo a coordenadas presentadas, el punto definido como área del proyecto (punto color rojo, mapa adjunto) esta coordenada se define fuera del Sistema Nacional de Áreas Protegida, de acuerdo a mapa de cobertura boscosa y uso de la tierra 2012, se encuentra dentro de la categoría de: Otro Cultivo Anual. En relación a las coordenadas de Pozos (4) estas se definen fuera del Sistema Nacional de Áreas Protegidas [...] Las coordenadas de Alcantarillas (2) estas se definen fuera del Sistema Nacional de Áreas Protegidas [...] Las coordenadas del Eje de Quebrada sin nombre (4), definen un alineamiento de aproximadamente 994.30 metros, estas se definen fuera del Sistema Nacional de Áreas Protegidas [...] Este afluente sin nombre, tiene una longitud de aproximadamente 570.31 metros, atraviesa horizontalmente los polígonos de los proyectos. Este alineamiento difiere del presentado en memo adjunto, por la cantidad de coordenadas proporcionadas (fs. 362-364);

Que, mediante **MEMORANDO-DEIA-0667-2808-18** del 28 de agosto de 2018, se solicita a **DIAM** generar una cartografía considerando el conjunto de coordenadas verificadas mediante **MEMORANDO-DASIAM-0454-18** (f. 365);

Que, mediante **MEMORANDO DIAM-0940-2018**, recibido el 5 de septiembre de 2018, **DIAM** informa que: "Las coordenadas enviadas con el memorando DEIA-0341-0805-218, correspondientes al polígono y el sondeo arqueológico. El punto N°49 del sondeo se localiza fuera del polígono. Los datos enviados con el memorando DEIA-0609-1008-2018, correspondiente a los pozos, alcantarillas, eje de la quebrada sin nombre y medición de ruido. Todos los datos verificados se localizan dentro del polígono. Que, de acuerdo al Censo del año, 2010, los datos del proyecto se localizan en el corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí. Que, de acuerdo al límite de cuencas hidrográficas, los datos se encuentran en la cuenca N° 108 del río Chiriquí Viejo. Que de acuerdo al límite de las áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP), los datos se encuentran fuera" (fs.366-368);

Que, mediante **MEMORANDO-DEIA-0745-0210-18** del 02 de octubre de 2018, se solicita a **DIAM** generar una cartografía considerando el conjunto de coordenadas relacionadas con el EsIA Categoría I denominado "Parques de San Pablo Fase I" aprobado bajo Resolución DRCH-IA-154-2016 (f.369);

Que, mediante **MEMORANDO-DIAM-1102-18**, recibido el 16 de octubre de 2018, **DIAM** informa que: Al respecto, le informamos que de acuerdo a coordenadas presentadas (9), se define un polígono (color negro con trazados rojo, ver mapa adjunto), con superficie verificables de aproximadamente 9 ha+4.553m2, este se define fuera del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, en la Cuenca Hidrográfica No. 108 (Río Chiriquí). Adicional se incorporó la cartografía definida mediante **MEMORANDO: DEIA-0667-2808-2018, 0609-1008-2018 y 0341-0805-2018**, para el análisis correspondiente (fs. 370-371);

Que, mediante **MEMORANDO-DEIA-0842-3110-18** del 31 de octubre de 2018, se solicita a la Dirección de Seguridad Hídrica opinión técnica según su competencia de la respuesta de la primera nota aclaratoria del presente EsIA (ver foja 372 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante **MEMORANDO DSH-0441-2018**, recibido el 15 de noviembre de 2018, la Dirección de Seguridad Hídrica indica que en cuanto a la fuente de agua subterránea (pozo), que

Lo

utilizarán en el proyecto, la empresa debe solicitar una concesión de agua en la oficina Regional del Ministerio de Ambiente en la provincia de Chiriquí, Ley 35 de septiembre de 1966: En los trabajos realizados cerca del cauce de la quebrada, se debe respetar el área de protección de acuerdo a lo que indica la Ley 1 Forestal, Artículos 23 y 24; De realizarse alguna obra en cauce en los cuerpos de agua existente, el promotor tiene que solicitar los permisos correspondientes en el Ministerio de Ambiente, en la provincia de Chiriquí, Resolución AG-0342-2005 (fs. 373-374);

Que la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Chiriquí, no emite comentarios respecto a la primera información aclaratoria presentada, por lo que se entiende que no tienen objeción conforme a lo normado en el artículo 42 del Decreto Ejecutivo 123 de 2009;

Que, mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0263-1712-18**, del 17 de diciembre de 2018, debidamente notificada el 4 de febrero de 2019, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, solicita al promotor la segunda información aclaratoria del EsIA en evaluación (fs. 375-379);

Que, mediante nota **No.02-URB-19**, recibida el 22 de febrero de 2019, el promotor entrega las respuestas de la segunda información aclaratoria solicitada a través de la nota **DEIA-DEEIA-AC-0263-1712-18** (fs. 380 a la 428);

Que, mediante **MEMORANDO-DEIA-0150-2702-19**, del 27 de febrero de 2019, se remite respuesta de la segunda información aclaratoria a la Dirección Regional de Chiriquí, a la Dirección de Seguridad Hídrica y al Dirección de Información Ambiental (fs. 429-431);

Que, mediante **MEMORANDO-DIAM-0300-2019**, recibido el 21 de marzo de 2019, DIAM adjunta cartografía (mapa) y tabla adjunto con los valores calculados. Adicional, se incorporó la cartografía definida mediante Memorando: **DEIA-0341-0805-18**, **DEIA-0609-1008-2018**, para el análisis correspondiente (fs. 432-434);

Que, mediante **Informe Técnico de Inspección S/N**, realizado el 17 de abril de 2019, se realizó la verificación en campo de la ubicación del punto inicial a canalizar de la Quebrada Sin Nombre que atraviesa el polígono del proyecto (fs. 435-441);

Que, mediante **MEMORANDO-DEIA-0297-1704-19**, del 17 de abril de 2019, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, remite las coordenadas del inicio y final de la canalización, adjuntas en el informe técnico S/N a la Dirección de Información Ambiental (**DIAM**) (ver foja 442 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante **MEMORANDO-DIAM-0448-2019**, recibido el 29 de abril de 2019, **DIAM** remite su informe con la cartografía resultado de respuesta a los **MEMORANDO DEIA-0297-1704-19** para el análisis correspondiente (fs. 443 - 445);

Que, mediante **MEMORANDO DSH-328-2019**, recibido el 10 de mayo de 2019, la Dirección de Seguridad Hídrica indica que se encuentran conformes con las respuestas y no tienen comentarios al respecto (f. 446);

Que, mediante **MEMORANDO-DEIA-0382-2005-19**, del 20 de mayo de 2019, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, remite las coordenadas del polígono, canalización, pozos, alcantarilla circular y Fase I de Parques de San Pablo a la Dirección de Información Ambiental (**DIAM**) (f.447);

Que, mediante **MEMORANDO-DIAM-0587-2019**, recibido el 28 de mayo de 2019, **DIAM** remite su informe con la cartografía resultado de respuesta a los **MEMORANDO-DEIA-0382-2005-19** para el análisis correspondiente (fs. 448-450);

Que la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Chiriquí, no emite comentarios respecto a la segunda información aclaratoria presentada, por lo que se entiende que no tienen objeción conforme a lo normado en el artículo 42 del Decreto Ejecutivo 123 de 2009;

Que, luego de la evaluación integral e interinstitucional del EsIA, Categoría II, correspondiente al proyecto denominado "**PARQUES DE SAN PABLO**", la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental del Ministerio de Ambiente, mediante Informe Técnico, calendado 29 de mayo de 2019, recomienda su aprobación, fundamentándose en que el mencionado Estudio cumple los

requisitos dispuestos para tales efectos por el Decreto Ejecutivo No.123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 del 05 de agosto de 2011 y el mismo se hace cargo adecuadamente de los impactos producidos por el desarrollo de la actividad;

Que mediante la Ley 8 del 25 de marzo de 2015, se crea el Ministerio de Ambiente como la entidad del estado en materia de protección, conservación, preservación y restauración del ambiente y el uso sostenible de los recursos naturales para asegurar el cumplimiento y aplicación de las leyes, los reglamentos y la Política Nacional del Ambiente;

Que el Decreto Ejecutivo No. 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por los Decretos Ejecutivos No. 155 del 05 de agosto de 2011 y No. 975 del 23 de agosto de 2012, se establecen las disposiciones por las cuales se regirá el proceso de evaluación de impacto ambiental, de acuerdo a lo provisto en la Ley 41 del 01 de julio de 1998, General de Ambiente de la República de Panamá;

#### RESUELVE:

**Artículo 1. APROBAR** el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, correspondiente al proyecto denominado "PARQUES DE SAN PABLO", con todas las medidas contempladas en el referido Estudio, información aclaratoria y en el Informe técnico de decisión, las cuales se integran y forman parte de esta Resolución.

**Artículo 2. ADVERTIR** al promotor, que deberá incluir en todos los contratos y/o acuerdos que suscriba para su ejecución o desarrollo, el cumplimiento de la presente Resolución Ambiental y de la normativa ambiental vigente.

**Artículo 3.** Advertir al promotor, que esta Resolución no constituye una excepción para el cumplimiento de las normativas legales y reglamentarias aplicables a la actividad correspondiente.

**Artículo 4. ADVERTIR** a URBETOWN, S.A. que, en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental, la primera información aclaratoria y en Informe Técnico de aprobación, el promotor del proyecto, tendrá que:

- a. 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.
- b. Cumplir previo inicio de obras, con la Resolución 1052 de 30 de octubre de 2014 y presentar en el informe de seguimiento correspondiente, la documentación que compruebe que los 711 lotes para la construcción de viviendas unifamiliares, los 4 lotes para parvulario, el lote (1) para capilla, el lote (1) para Centro de Salud, el lote (1) para la estación de Policía, el lote (1) para Escuela Primaria y el lote (1) para Centro Comunal tiene capacidad de infiltración y no representan un riesgo de afloramiento de aguas residuales.
- c. Solicitar previo inicio de obra, los permisos de exploración y concesión de uso de agua ante la Dirección de Seguridad Hídrica (DSH), basado en el Decreto Ejecutivo 70 de 27 de julio de 1973, y también deberá cumplir con la Ley de Uso de Agua N° 35 de 22 de septiembre de 1966 y la Resolución No. AG-145-2004.
- d. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 21-393-99, "Agua. Calidad de agua. Toma de muestra", Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 22-394-99, "Agua. Calidad de agua. Toma de muestra para análisis biológico, y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 23-395-99, "Agua. Agua potable. Definiciones y requisitos generales.
- e. Contar con las concesiones para los cuatro (4) pozos otorgadas por la Dirección de Seguridad Hídrica del Ministerio de Ambiente e incluirlas en el primer informe de seguimiento.
- f. Solicitar los permisos correspondientes, de acuerdo a lo establecido en el artículo 13 del Decreto Ley No. 2 de 7 de enero de 1997 "Por el cual se dicta el marco regulatorio e institucional para la prestación de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario", el artículo 67 de la Ley No. 77 de 28 de diciembre de 2001 "Que reorganiza y moderniza el

4910

Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales y dicta otras disposiciones” y la Resolución JD-3286 de 22 de abril de 2002.

- g. Contar, previo inicio de obra, con la aprobación de los planos de construcción, aprobado por las entidades que conforman la Dirección Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
- h. Efectuar el pago en concepto de indemnización ecológica, de conformidad con la Resolución No. AG-0235-2003, del 12 de junio de 2003; por lo que contará con treinta (30) días hábiles, una vez la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Chiriquí, le dé a conocer el monto a cancelar.
- i. Mantener medidas efectivas de protección y de seguridad para los transeúntes y vecinos que colindan con el proyecto, mantener siempre informada a la comunidad de los trabajos a ejecutar, señalar el área de manera continua hasta la culminación de los trabajos, con letreros informativos y preventivos, con la finalidad de evitar accidentes.
- j. Contar con la aprobación de la Dirección de Áreas Protegidas y Biodiversidad, del Plan de Rescate y Reubicación de Flora y Fauna, de acuerdo a lo estipulado en la Resolución AG- 0292-2008 "Por la cual se establecen los requisitos para los Planes de Rescate y Reubicación de Fauna Silvestre" (Gaceta Oficial 26063).
- k. Contar con los permisos de tala/poda de árboles/arbustos, otorgada por la Dirección Regional de Chiriquí; cumplir con la Resolución N° AG-0107-2005 del 17 de febrero de 2005.
- l. Reportar de inmediato al Instituto Nacional de Cultura, INAC, el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- m. Hacerse responsable del manejo integral de los desechos sólidos que se producirán en el área del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono, cumpliendo con lo establecido en la Ley No. 66 de 10 noviembre de 1946 – Código Sanitario.
- n. Contar con el Plan de Reforestación por compensación (sin fines de aprovechamiento), en donde por cada árbol talado, deberán plantarse 10 (diez) plántones, con un mínimo de 70% rendimiento, aprobado por la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Chiriquí, cuya implementación será monitoreada por esta Dirección, y el promotor se responsabiliza a darle mantenimiento a la plantación en un período no menor de cinco (5) años.
- o. Contar con los permisos de obra en cauce otorgado por la Dirección Regional de Chiriquí, de acuerdo a lo que estipula la Resolución AG-0342 del 27 de junio de 2005. "Que establece los requisitos para la autorización de obras en cauce naturales y se dictan otras disposiciones", necesarias para la construcción de dos (2) Alcantarillas Circulares de Concreto y canalización desde la Estación 0k +120 a 0k+780 e incluirlo en el informe de seguimiento respectivo.
- p. Contar, con la aprobación de las servidumbres por la Dirección ejecutiva de Estudios y Diseños-Departamentos de Revisión y aprobación de Planos, por el Manual de Especificaciones Ambientales, Manual de Especificaciones Técnicas Generales para la Construcción de Carreteras y Puentes del Ministerio de Obras Públicas (MOP), e incluirlo en el informe de seguimiento respectivo.
- q. Contar con la aprobación del Estudio Hidrológico e Hidráulico aprobado por el Ministerio de Obras Públicas (MOP), e incluirlo en el informe de seguimiento respectivo
- r. Contar con la aprobación de los planos de la obra por parte del Departamento de Estudios y Diseños del MOP y el Estudio Hidrológico (especificando la servidumbre de las calles y cuerpos de agua), antes de iniciar la obra, para la construcción de las calles internas, obras de drenaje, etc.
- s. Realizar monitoreo de ruido, calidad de aire, cada seis (6) meses, durante la etapa de construcción y presentar los resultados en los informes de seguimientos.

RE

- 497
- t. Realizar análisis de calidad de agua de la Quebrada Sin Nombre, cada seis (6) meses, durante la etapa de construcción y operación del proyecto, presentar los resultados en los informes de seguimiento que se entregue a la Regional de MI AMBIENTE de Chiriquí.
  - u. Proteger, mantener, conservar y enriquecer los bosques de galería y/o servidumbre de la Quebrada Sin Nombre, ubicado en el área de influencia directa e indirecta del desarrollo del proyecto; cumplir con el acápite 2 del Artículo 23 de la Ley 1 de 3 de febrero de 1994, el cual establece "En los ríos y quebradas, se tomará en consideración el ancho del cauce y se dejará a ambos lados una franja de bosque igual o mayor al ancho del cauce que en ningún caso será menor de diez (10) metros" y cumplir con la Resolución JD-05-98, del 22 de enero de 1998, que reglamenta la Ley 1 de 3 de febrero de 1994. El promotor deberá ceñir el desarrollo del proyecto solamente en la sección de las dos (2) alcantarillas circulares de concreto (Alcantarilla #1 333185.068E, 936496.898N; Alcantarilla #2 333295.033E, 936212.237N), y en el tramo a canalizar (333434.200E, 935963.030N - 333149.444E, 936519.677N), identificadas en la primera y segunda nota aclaratoria al EsIA, respectivamente.
  - v. Mantener la calidad y flujo de los cuerpos de agua que se encuentra en el área de influencia directa del proyecto.
  - w. Cumplir con la Ley No. 6 del 11 de enero 2007, "Que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional" y la Resolución No.CDZ-003/99, "Manual técnico de seguridad para instalaciones, almacenamiento, manejo, distribución y transporte de productos derivados del petróleo".
  - x. Cumplir con el Decreto Ejecutivo N° 38 de 3 de junio de 2009, "que dictan Normas Ambientales de Emisiones para vehículos automotores".
  - y. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000, "Higiene y Seguridad Industrial Condiciones de Higiene y Seguridad en Ambientes de Trabajo donde se genere Ruido" y DGNTI-COPANIT-45-2000, "Higiene y Seguridad Industrial Condiciones de Higiene y Seguridad en Ambientes de Trabajo donde se genere vibraciones".
  - z. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2000, "Descarga de efluentes líquidos directamente a cuerpos y masas de agua superficiales y subterráneas", DGNTI-COPANIT 47-2000 "Agua. Usos y disposición final de lodos" y Resolución AG-0466-2002 de 30 de enero de 2002.
  - aa. Notificar por escrito, previamente, a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Chiriquí, la implementación del sistema tratamiento aguas residuales.
  - bb. Presentar en el primer Informe sobre la Implementación de las medidas de prevención y mitigación, el Manual de Operación y Mantenimiento del Tanque Séptico.
  - cc. Contar con la aprobación de la memoria técnica de los tanques sépticos, por parte de las autoridades competentes.
  - dd. Cumplir con el Decreto Ejecutivo N°2 de 15 de febrero de 2000, "Por el cual se reglamenta la seguridad, salud e higiene en la industria de la construcción". Remediar y subsanar conflictos y afectaciones durante las diferentes etapas del proyecto en lo que respecta a la población afectada con el desarrollo del mismo.
  - ee. Presentar ante la Dirección Regional del MINISTERIO DE AMBIENTE de Chiriquí un (1) informe de seguimiento las medidas de mitigación contempladas en los planes de manejo ambiental, aclaraciones, informes técnicos de decisión, y en las resoluciones de aprobación del EsIA categoría I y II; cada seis (6) meses, durante la etapa de construcción y uno (1) cada año durante la etapa de operación, por un periodo de cinco (5) años; en un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (Cd). Este informe deberá ser elaborado por un profesional idóneo e independiente del promotor del Proyecto.
  - ff. Cumplir con las leyes, normas, permisos y reglamentos emitidos por las autoridades e instituciones competentes en este lugar y tipo de proyecto

**Artículo 5. ADVERTIR** al promotor que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación, adición o cambio de las técnicas y/o medidas que no estén contempladas en el proyecto **PARQUES DE SAN PABLO** con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Decreto Ejecutivo N° 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por los Decretos Ejecutivos 155 de 5 de agosto de 2011 y 975 de 23 de agosto de 2012.

**Artículo 6. ADVERTIR** al promotor 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 al Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, sus reglamentos y normas complementarias.

**Artículo 7. ADVERTIR** al promotor, que si durante las etapas de construcción o de operación del proyecto, el promotor decide abandonar la obra, deberá comunicar por escrito al Ministerio Ambiente, dentro de un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles previo a la fecha en que pretende efectuar el abandono.

**Artículo 8. ADVERTIR** a **URBETOWN S.A.**, que la presente resolución empezará a regir a partir de su ejecutoria y tendrá una vigencia de dos (2) años para el inicio de la ejecución del proyecto, contados a partir de la notificación de la misma.

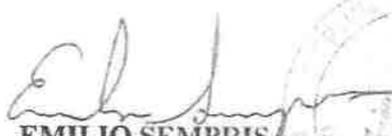
**Artículo 9. NOTIFICAR** a **URBETOWN S.A.**, el contenido de la presente resolución.

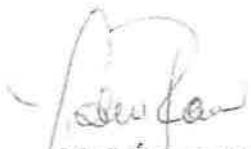
**Artículo 10. ADVERTIR** que, contra la presente resolución, **URBETOWN S.A.**, podrá interponer el recurso de reconsideración dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de su notificación.

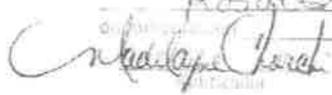
**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Ley 41 del 01 de julio de 1998; Decreto Ejecutivo No. 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 del 05 de agosto de 2011 y demás normas concordantes y complementarias.

Dada en la ciudad de Panamá, a los (7) días, del mes de junio, del año dos mil diecinueve (2019).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**EMILIO SEMPRIS**  
Ministro de Ambiente.

  
**MALÚ RAMOS**  
Directora de Evaluación de Impacto Ambiental.

**MI AMBIENTE DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN**  
Hoy 14 de Junio de 2019  
siendo las 10:47 de la mañana  
se notificó por escrito a Alberto Jurado  
Rosales de la presente  
Resolución  
  
Retirado por MARCO AARZ  
47501387

499

DEPARTAMENTO DE CONTROL Y VERIFICACIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL

[www.miambiente.gob.pa](http://www.miambiente.gob.pa)

Albrook, Edificio 804  
Apartado C-0843 - Balboa, Ancón - Rep. de Panamá,

Teléfono: 500-0837

Panamá, 29 de mayo de 2024

**DIVEDA-380-2024**

Señor

**ALBERTO JURADO ROSALES**

Representante Legal

Urbetown, S.A.

En su despacho

No. Control: c-682-24

Señor Jurado Rosales:

En atención a su Nota sin número, recibida en nuestro despacho el 09 de abril de 2024, donde solicita la vigencia del Estudio de Impacto Ambiental - Categoría II del proyecto denominado "Parques de San Pablo", aprobado mediante Resolución DEIA-IA-065-2019, de 07 de junio de 2019, cuyo promotor es Urbetown, S.A., ubicado en el corregimiento de San Pablo, distrito de David, provincia de Chiriquí, le informamos lo siguiente:

- Que el Informe Técnico No. 040-05-2024, del 03 de mayo de 2024, de la Dirección Regional de Chiriquí, recibido el 28 de mayo de 2024, indica:

**"... DESARROLLO DE LA INSPECCIÓN:**

*Siendo las 9:00 a.m. del 26 de abril de 2024, se procede a dar inicio a la inspección de fiscalización ambiental al Proyecto Parques de San Pablo. El personal técnico de la Sección d Verificación del Desempeño Ambiental del Ministerio de Ambiente-Chiriquí, procede a realizar la inspección al área del proyecto en conjunto con personal técnico de la empresa promotora, donde se realiza el recorrido se observa y recopila la siguiente información:*

- *Durante la inspección se observa la colocación del letrero de aprobación del Estudio de Impacto Ambiental la cual se encuentra deteriorada.*
- *Inicio construcción en julio de 2019.*
- *La empresa ha construido 83 viviendas la cual ha entregado y se encuentra tres (3) residencias en construcción. El proyecto desarrolla 6 modelos de residencias.*
- *Se evidencia que se ha realizado trabajo en la construcción de la calle de accesos asfaltada, aceras, cunetas, tanque de almacenamiento de agua y perforación de pozo, áreas de uso público, electrificación en el residencial, hidrante de emergencia.*

*f*

500

DIVEDA-380-2024 / Pág. 2 de 3

Continuación...

- Durante la inspección se evidencia personal laborando en construcción de tres (3) residencias, calles asfaltadas.
- Se señala que se cuenta con un avance de 10%. En el cual se ha desarrollado 9 has. Se observa área gramínea en el área del proyecto.
- Se cuenta con 50 personas laborando.
- Se evidencia la franja boscosa en la fuente hídrica.

**CONCLUSIONES:**

- Producto de la inspección de seguimiento ambiental, aplicación del protocolo de verificación y de la revisión del expediente del proyecto se concluye que el promotor del proyecto denominado Parques de San Pablo, aprobado mediante Resolución DEIA-IA-065-2019, del 07 de junio, y al Plan de Manejo Ambiental aprobado presenta un (1) hallazgo de incumplimiento ambiental relacionado a la entrega de los informes de eficiencia ambiental y dos (2) hallazgos de observación referente a letrero de impacto ambiental deteriorado y presentación del plan de reforestación...”

Dado que el Informe Técnico No. 040-05-2024, evidencia que el proyecto inicio ejecución, le comunicamos que la Resolución No. DEIA-IA-065-2019, de 07 de junio de 2019, se encuentra vigente.

De acuerdo a la inspección técnica realizada al proyecto el 26 de abril de 2024, se evidencia algunos de hallazgos, por lo que deberá dirigirse a la Dirección Regional de Chiriquí, a fin de:

- Entregar en el periodo establecido por la resolución de aprobación, los Informes de Cumplimiento Ambiental con las medidas de mitigación, tal como lo establece el acápite *ee.* de la Resolución de Aprobación.
- Evidenciar la instalación del letrero informativo del proyecto aprobado (actual deteriorado).
- Evidenciar la entrega del Plan de Reforestación por compensación (sin fines de aprovechamiento), tal como lo establece el acápite *m.* de la Resolución de Aprobación.

Además, le informamos, que las medidas del instrumento de gestión ambiental, de la Resolución de aprobación, de las normativas ambientales que apliquen a la actividad son de estricto cumplimiento. Por último, le recordamos que el Texto Único de la Ley 41, del 01 de julio de 1998, señala en su Artículo 107: “El incumplimiento de las normas de calidad ambiental, del estudio de impacto ambiental, su Plan de Manejo Ambiental o su resolución de aprobación, del Programa de Adecuación y Manejo Ambiental, de la presente Ley, las leyes y demás normas complementarias constituyen infracción administrativa. Dicha infracción será sancionada por el Ministerio de Ambiente con amonestación escrita y/o suspensión temporal o definitiva de la empresa y/o multa, según sea el caso y la gravedad de la infracción, sin perjuicio de las sanciones principales dispuestas en las normas complementarias existentes”.

501

**DIVEDA-380-2024 / Pág. 3 de 3**  
Continuación...

Cualquier adición o modificación, que no esté incluida en el Estudio de Impacto Ambiental, deberá cumplir con la normativa ambiental que rige el proceso de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental, siendo presentada y evaluada por el Ministerio de Ambiente.

Destacamos que la presente nota no exime al promotor y sus contratistas del cumplimiento de las normativas, procedimientos, permisos, autorizaciones o cualquier otro trámite que aplique a la actividad frente al Ministerio de Ambiente u otras autoridades e instituciones con competencia en el proyecto aprobado. El Ministerio de Ambiente se reserva el derecho de realizar inspecciones ambientales cuando así considere necesario.

Cualquier consulta adicional agradecemos establecer comunicación a los números 500-0837 (ext. 6019 / 6819).

Atentamente,



**MIGUEL ÁNGEL FLORES**  
Director de Verificación del Desempeño Ambiental

*MAF*  
MAF junj ro



c. c.: Kristly Quintero – Directora Regional de Chiriquí, encargada



502

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**RESOLUCIÓN No. 535-2022**

(De 21 de Junio de 2022)

“Por la cual se aprueba la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **PARQUES DE SAN PABLO**, ubicado en el corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí.”

**EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,**

**CONSIDERANDO:**

Que es competencia del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de conformidad con el artículo 2 de la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, en los ordinales:

*“11. Disponer y ejecutar los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y de vivienda aprobados por el Órgano Ejecutivo, y velar por el cumplimiento de las disposiciones legales sobre la materia.*

*12. Establecer las normas sobre zonificaciones, consultando a los organismos nacionales, regionales y locales pertinentes.*

*14. Elaborar los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y de vivienda a nivel nacional y regional con la participación de organismos y entidades competentes en la materia, así como las normas y los procedimientos técnicos respectivos.”*

Que es función de esta institución por conducto de la Dirección de Ordenamiento Territorial, proponer normas reglamentarias sobre desarrollo urbano y de vivienda y aplicar las medidas necesarias para su cumplimiento;

Que el Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **PARQUES DE SAN PABLO**, fue aprobado mediante la Resolución No.525-2016 de 4 de octubre de 2016 y modificado a través de la Resolución No.460-2017 de 19 de octubre de 2017;

Que formalmente fue presentada a la Dirección de Ordenamiento Territorial de este Ministerio, para su revisión y aprobación la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **PARQUES DE SAN PABLO**, ubicado en el corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí, que se desarrollará sobre los siguientes folios reales:

FOLIO REAL	CÓDIGO DE UBICACIÓN	SUPERFICIE	PROPIETARIO
463559 (F)	4510	43 ha + 8017 m <sup>2</sup>	URBETOWN, S.A.
7187 (F)	4510	10 ha + 9816 m <sup>2</sup>	URBETOWN, S.A.
88713 (F)	4510	10 ha + 4731 m <sup>2</sup> + 61 dm <sup>2</sup>	URBETOWN, S.A.





Resolución No. 535-2022  
De Junio de 2022  
Página No. 2

502

Que la citada modificación consiste en el cambio de código de zona o uso de suelo R-1 (Residencial de Baja Densidad) a R-2 (Residencial de Mediana Densidad). Se mantiene el Plan Vial;

Que a fin de cumplir con el proceso de participación ciudadana, de conformidad a lo dispuesto en la Ley 6 de 22 de enero de 2002, la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007 y su modificación, el Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de diciembre de 2010, se procedió a realizar los avisos de convocatoria a los que había lugar, sin que dentro del término, para este fin establecido, se recibiera objeción alguna por parte de la ciudadanía;

Que revisado el expediente objeto, para la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **PARQUES DE SAN PABLO**, se pudo verificar que cumple con todos los requisitos establecidos en la Resolución No.732-2015 de 13 de noviembre de 2015, y que contiene el Informe Técnico No.34-2022 de 26 de mayo de 2022, que considera viable la solicitud presentada;

Que con fundamento en lo anteriormente expuesto,

### RESUELVE

**PRIMERO: APROBAR** la propuesta de modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **PARQUES DE SAN PABLO**, ubicado en el corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí, que se desarrollará sobre los siguientes folios reales:

FOLIO REAL	CÓDIGO DE UBICACIÓN	SUPERFICIE	PROPIETARIO
463559 (F)	4510	43 ha + 8017 m <sup>2</sup>	URBETOWN, S.A.
7187 (F)	4510	10 ha + 9816 m <sup>2</sup>	URBETOWN, S.A.
88713 (F)	4510	10 ha + 4731 m <sup>2</sup> + 61 dm <sup>2</sup>	URBETOWN, S.A.

6 hectáreas  
256461 m<sup>2</sup>

**SEGUNDO: APROBAR** la propuesta de modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **PARQUES DE SAN PABLO**, la cual consiste en el cambio de código de zona o uso de suelo R-1 (Residencial de Baja Densidad) a R-2 (Residencial de Mediana Densidad), quedando así:

USO DE SUELO	FUNDAMENTO LEGAL
R-2 - Residencial de Mediana Densidad	- Resolución No.79-2016 de 29 de febrero de 2016.

#### Parágrafo:

- Se mantienen los usos de suelo o códigos de zona, al igual que el plan vial aprobados mediante la Resolución No.525-2016 de 4 de octubre de 2016 y modificado a través de la Resolución No.460-2017 de 19 de octubre de 2017, exceptuando el cambio propuesto.
- Todo cambio a lo aprobado en esta Resolución, requerirá de la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando este sujeto a los lineamientos de la Resolución No.732-2015 de 13 de noviembre de 2015.
- El aumento y reducción de macrolotes no requieren de la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando mantengan los usos de suelo o códigos de zona.



Handwritten signatures and initials

504



Resolución No. 535-2022  
de Juris de 2022  
Página No. 3

**TERCERO:** El documento y los planos de la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **PARQUES DE SAN PABLO**, cuya propuesta ha sido aprobada en el artículo primero de este instrumento legal, servirán de consulta y referencia, en la ejecución del proyecto y formarán parte de esta Resolución.

**CUARTO:** Enviar copia de esta Resolución a la Dirección Nacional de Ventanilla Única de este ministerio, al Municipio correspondiente y a la Dirección de Estudios y Diseños del Ministerio de Obras Públicas.

**QUINTO:** Esta Resolución se encuentra sujeta a la veracidad de los documentos aportados por el profesional idóneo y responsable del proyecto.

**SEXTO:** Esta Resolución no otorga permiso para movimiento de tierra, de construcción, ni de segregación de macrolotes, sobre el Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **PARQUES DE SAN PABLO**.

**SÉPTIMO:** Contra esta Resolución cabe el Recurso de Reconsideración ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, dentro de un período de cinco (5) días hábiles contado a partir de su notificación.

**FUNDAMENTO LEGAL:** Ley 6 de 22 de enero de 2002; Ley 6 de 1 de febrero de 2006; Ley 61 de 23 de octubre de 2009; Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007; Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de diciembre de 2010; Decreto Ejecutivo No.150 de 16 de junio de 2020; Resolución No.732-2015 de 13 de noviembre de 2015; Resolución No.79-2016 de 29 de febrero de 2016.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**ROGELIO PAREDES ROBLES**  
Ministro

**ARQ. JOSÉ A. BATISTA G.**  
Viceministro de Ordenamiento Territorial



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

La Suscrita, GLENDY CASTILLO DE OSIGIAN, Notaria Publica Tercera del Circuito de Chiriquí, con cedula N° 4-728-2468  
CERTIFICO: Que este documento es copia de copia

Chiriquí, 19/06/2024

Glendy Castillo de Osigian  
Notaria Pública Tercera del Circuito de Chiriquí

SECRETARÍA GENERAL  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
24/06/2022



El presente Colejo NO implica la validez o eficacia del contenido de este documento ni el de su original. Art. 1739 CCJ

505

David, 26 de junio de 2024.

Señores

**DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

Nivel Central

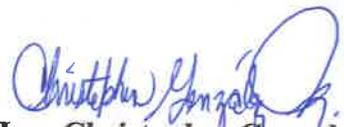
MI AMBIENTE.

Respetados señores:

Las siguientes hojas de documento de solicitud de Modificación del EsIA aprobado Categoría II del proyecto **“PARQUES DE SAN PABLO”** del promotor **URBETOWN, S.A.** van enumeradas o foliadas con bolígrafo:

<b>DETALLE</b>	<b>PÁGINAS</b>
Plano de anteproyecto del EsIA original aprobado	39
Plano de anteproyecto del EsIA modificación	41
Modificación a plan de esquema de ordenamiento territorial PARQUES DE SAN PABLO	70-87
Plano del esquema de ordenamiento territorial PARQUES DE SAN PABLO	89
Plano de los apartamentos a construir en el lote comercial c-3, aprobado por bomberos.	91-94
Memoria técnica del sistema de distribución de agua potable para todo el proyecto PARQUES DE SAN PABLO	96-127

Atentamente,



**Ing. Christopher Gonzalez R.**

**Consultor Ambiental**

**IRC-028-2020**



**SOLICITUD DE MODIFICACIÓN  
AL ESTUDIO DE IMPACTO  
AMBIENTAL CATEGORIA II  
“PARQUES DE SAN PABLO”**

**APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN DE IA-  
IA-065-2019**

**UBICACIÓN: Corregimiento de San Pablo Viejo, Distrito de David,  
Provincia de Chiriquí**

**PROMOTOR DEL EsIA APROBADO:  
URBETOWN, S.A.**

**Ing. Christopher González R.  
Registro Ambiental: DEIA-IRC-028-2020.**

**Ing. Gisela Santamaría.  
Registro Ambiental: IAR-010-98 (Act. 2020)**

**JUNIO 2024**

507

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

**Tabla de contenido**

<b>1.0. Descripción de la modificación a realizar confrontándola con el alcance del Estudio de Impacto Ambiental aprobado. Adjuntar plano que ilustre la modificación propuesta.</b>	<b>2</b>
<b>2.0. Descripción de los factores físicos, biológicos y socioeconómicos del área de influencia directa del proyecto, obra o actividad (línea base actual).</b>	<b>15</b>
<b>3.0. Coordenadas del área aprobada en el Estudio de Impacto Ambiental, modificaciones previas, y de la modificación propuesta.</b>	<b>19</b>
<b>4.0. Cuadro comparativo de los impactos descritos en el Estudio de Impacto Ambiental Aprobado vs los impactos de la modificación propuesta.</b>	<b>23</b>
<b>5.0. Cuadro comparativo de las medidas de mitigación descritas en el EsIA aprobado vs las medidas de mitigación de la modificación propuesta.</b>	<b>28</b>
<b>6.0. FIRMA DE LOS CONSULTORES AMBIENTALES.</b>	<b>32</b>
<b>7.0. VIGENCIA DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, EMITIDA POR LA DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN Y DESEMPEÑO AMBIENTAL DEL MINISTERIO DE AMBIENTE.</b>	<b>33</b>
<b>8.0. Anexos</b>	<b>37</b>

509

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

**1.0. Descripción de la modificación a realizar confrontándola con el alcance del Estudio de Impacto Ambiental aprobado. Adjuntar plano que ilustre la modificación propuesta.**

La solicitud de modificación se fundamenta en el aumento de la cantidad de lotes (de 711 lotes a 830 lotes - 119 LOTES NUEVOS), por ende, cambios en el cuadro de áreas general; cambio de norma o zonificación de Residencial de baja Densidad (R-1) a Residencial de mediana Densidad (R-2) en las etapas que aún no han sido desarrolladas, adecuando las áreas y manteniendo las manzanas y las servidumbres originales, por lo que los lotes contarán con un área mayor a la mínima que estable la norma R-2. Se cambia la nomenclatura de los usos de suelo comercial e insitucional, para equiparar a la utilizada en el Plan de Ordenamiento Territorial de David, manteniendo las caracteristicas y requisitos de las normas propuestas en el Esquema apropiado. Adicional se realizará la construcción de ocho (8) nuevos apartamentos de una sola planta en el lote comercial C-3, sobre una superficie de 4,500.44 m<sup>2</sup> y cada apartamento contiene gareje, portal, sala-comedor, lavandería, 02 recámaras, 02 baños y terraza posterior, área verde y estacionamientos. El manejo de las aguas residuales será con el sistema de tanque séptico.

El proyecto se desarrollará sobre las siguientes fincas:

- **Finca 88713.** Código de ubicación 4510. Superficie actual registrada: 10 has + 4,731.61 m<sup>2</sup> → 3/4 hectáreas
- **Finca 463559.** Código de ubicación 4510. Superficie actual registrada: 43 has + 8,017.00 m<sup>2</sup>
- **Finca 7187.** Código de ubicación 4510. Superficie actual registrada: 10 has + 9,816.00 m<sup>2</sup>

La finca 324830, con código de ubicación 4510, ya no forma parte del proyecto debido a que se unió a la finca 88713.

La superficie inicial y aprobada con las 4 fincas, sumaban **71 has + 7,043.13 m<sup>2</sup>**. Actualmente debido a los lotes segregados de las viviendas construidas y vendidos de la primera fase, las 3 fincas suman un total de 65 has + 2,564.61 m<sup>2</sup> todas de la sociedad promotor **URBETOWN, S.A.** Es importante resaltar que las características físicas y biológicas de la superficie total a desarrollar fue evaluada en el EsIA presentado y los cambios realizados se llevarán a cabo dentro del polígono aprobado y con las mismas coordenadas. Presentamos la tabla con la descripción y el desglose de áreas presentado en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado, comparándola con la nueva descripción sometida a modificación y la tabla de desglose de áreas.

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

**CUADRO 1. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN A REALIZAR**

<p align="center">Descripción Aprobada Resolución DEIA-IA-065-2019</p>	<p align="center">Nueva Descripción de la Modificación propuesta</p>
<p>De acuerdo al EsIA, el proyecto consiste en el desarrollo de 711 lotes para la construcción de viviendas unifamiliares en terrenos que son desde 600 m<sup>2</sup>, bajo la R-1, Residencial de Baja Densidad con un área de 460,955.64 m<sup>2</sup>. El residencial contará con calles de carpeta asfáltica, <b>13 áreas destinadas a uso público</b> (PV- Parque Vecinal- Área: 47 920.00 m<sup>2</sup>); <b>4 lotes para parvulario, 1 lote para capilla, 1 lote para Centro de Salud, 1 lote para la estación de Policía, 1 lote para Escuela Primaria y 1 lote para Centro Comunal</b> (SIU1- Servicio Institucional Urbano – Área: 11 601.40 m<sup>2</sup>); lotes para tanques/pozos de agua (ESV- Servicio Básico Vecinal – Área: 1 930.10 m<sup>2</sup>); <b>2 lotes para uso comercial</b> (MCU-1 Zona Mixta Comercio Urbano-Área:5 184.31 m<sup>2</sup>); <b>6 áreas verdes</b> (PND-Área Verde No Desarrollable) (Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado bajo Resolución No. 525-2016 de 4 de octubre de 2016. Modificación al Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado bajo Resolución No. 460-2017 de 19 de octubre de 2017, documento visible en las fojas 370 a 376 de EsIA). Además, el servicio básico de agua potable será obtenida de <b>cuatro (4) pozos</b> y para el manejo de las aguas residuales cada casa tendrá su tanque séptico; en el área del proyecto se ubica una quebrada sin nombre la cual será intervenida para colocar <b>dos (2) alcantarillas circulares de concreto</b> para la conectividad de las calles internas del residencial cuya dimensión para la Alcantarilla #1 es de 1.50 metros de diámetro con superficie de</p>	<p>De acuerdo a la modificación propuesta, el proyecto consiste en el desarrollo de <b>830 lotes</b> para la construcción de viviendas unifamiliares en terrenos que son desde 500 m<sup>2</sup>, bajo la R-2, Residencial de Mediana Densidad con un área de 455,643.01 m<sup>2</sup>. El residencial contará con calles de carpeta asfáltica (147,563.17 m<sup>2</sup>), 13 áreas destinadas a uso público (PV- Parque Vecinal- Área: 52,287.45 m<sup>2</sup>); 4 lotes para parvulario (In-1 A), 1 lote para capilla (In-1B), 1 lote para Centro de Salud (In-1 A), 1 lote para la estación de Policía (In-1C), 1 lote para Escuela Primaria (In-1B ) y 1 lote para Centro Comunal (In-1A ) (SIU1- Servicio Institucional Urbano – Área: 12,591.13 m<sup>2</sup>); <b>4 lotes</b> para tanques/pozos de agua (ESV- Servicio Básico Vecinal – Área: 1,743.41 m<sup>2</sup>); <b>2 lotes para uso comercial</b> (C-2 de 700.39 m<sup>2</sup> y C-3 de <b>4,500.44 m<sup>2</sup> para la construcción de 8 unidades de apartamentos de una sola planta</b>) Área: 5,200.83 m<sup>2</sup>); 6 áreas verdes (PND-Área Verde No Desarrollable) (Modificación al Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado bajo Resolución No. 535-2022 de 21 de junio de 2022. Además, el servicio básico de agua potable será obtenida de cuatro (4) pozos y para el manejo de las aguas residuales cada casa tendrá su tanque séptico; en el área del proyecto se ubica una quebrada sin nombre la cual será intervenida para colocar dos (2) alcantarillas circulares de concreto para la conectividad de las calles internas del residencial cuya dimensión para la Alcantarilla #1 es de 1.50 metros</p>

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

<p>40 m<sup>2</sup>, la Alcantarilla #2 es de 2.10 metros de diámetros con superficie de 64.15 m<sup>2</sup>, y se canalizará parcialmente 660 metros (desde la estación 0k + 120 a 0k + 780). El proyecto se desarrollará en un área de 71 hectáreas + 7043.13 m<sup>2</sup>, sobre las Fincas 324830 con un resto libre de 11 hectáreas + 3,148 m<sup>2</sup> + 31 dm<sup>2</sup>, Finca 88713 con resto libre de 3 hectáreas + 8917 m<sup>2</sup> + 17 dm<sup>2</sup>, Finca 7187 con resto libre de 10 hectáreas + 9816 m<sup>2</sup>, Finca 463559 con resto libre de 45 hectáreas + 5161 m<sup>2</sup> + 65 dm<sup>2</sup></p>	<p>de diámetro con superficie de 40 m<sup>2</sup>, la Alcantarilla #2 es de 2.10 metros de diámetros con superficie de 64.15 m<sup>2</sup>, y se canalizará parcialmente 660 metros (desde la estación 0k + 120 a 0k + 780). El proyecto se desarrollará sobre las siguientes fincas: <b>Finca 88713</b>. Código de ubicación 4510. Superficie actual registrada: 10 has + 4,731.61 m<sup>2</sup>; <b>Finca 463559</b>. Código de ubicación 4510. Superficie actual registrada: 43 has + 8,017.00 m<sup>2</sup>; <b>Finca 7187</b>. Código de ubicación 4510. Superficie actual registrada: 10 has + 9,816.00 m<sup>2</sup>. La finca 324830, con código de ubicación 4510, ya no forma parte del proyecto debido a que se unió a la finca 88713.</p>
--	---

570

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

**CUADRO 2. DESGLOSE DE AREA APROBADO VS DESGLOSE DE AREAS MODIFICACIÓN**

CUADRO DE AREAS (APROBADO)				CUADRO DE AREAS (MODIFICACIÓN)			
RESUMEN DE ÁREAS				RESUMEN DE ÁREAS			
USO DE SUELO	ÁREA (m2)	% DEL TOTAL		USO DE SUELO	ÁREA (m2)	% DEL TOTAL	
R-1 RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	460,955.64	64.29		USO RESIDENCIAL	455,643.01	63.55	
MCU-1 ZONA MIXTA COMECIO URBANO	5,184.31	0.72		R-1 RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	89,869.45	12.53	
Comercial #1	4,483.92			R-2 RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	365,773.56	51.02	
Comercial #2	700.39			USO COMERCIAL	5,200.83	0.73	
PND ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE	30,099.00	4.20		C-2	700.39	0.10	
PV PARQUE VECINAL	47,920.00	6.68		C-3	4,500.44	0.06	
USO PÚBLICO #1	1,811.90			PND- ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE	85,66.27	1.19	
USO PÚBLICO #2	2,969.48			PV - PARQUE VECINAL	52,287.45	7.29	
USO PÚBLICO #3	1,061.53			USO PÚBLICO #1	1621.23	0.23	
USO PÚBLICO #4	2,346.04			USO PÚBLICO #2	2963.28	0.41	
USO PÚBLICO #5	8,778.68			USO PÚBLICO #3	1061.46	0.15	
USO PÚBLICO #6	3,028.55			USO PÚBLICO #4	1999.54	0.28	
USO PÚBLICO #7	1,173.46			USO PÚBLICO #5	9158.54	1.28	
USO PÚBLICO #8	6,839.06			USO PÚBLICO #6	3109.95	0.43	
USO PÚBLICO #9	1,742.97			USO PÚBLICO #7	1,171.09	0.16	
USO PÚBLICO #10	3,666.00			USO PÚBLICO #8	7,562.73	1.05	
USO PÚBLICO #11	3,308.44			USO PÚBLICO #9	1,627.36	0.23	
USO PÚBLICO #12	4,586.40			USO PÚBLICO #10	3,816.00	0.53	
USO PÚBLICO #13	3,937.80			USO PÚBLICO #11	4,129.91	0.58	
ÁREA VERDE #1	574.26			USO PÚBLICO #12	5,584.45	0.78	
ÁREA VERDE #2	354.92			USO PÚBLICO #13	3,948.73	0.55	
ÁREA VERDE #3	332.54			ÁREA VERDE #1	833.27	0.12	
ÁREA VERDE #4	447.41			ÁREA VERDE #2	596.14	0.08	
ÁREA VERDE #5	430.87			ÁREA VERDE #3	549.30	0.08	
				ÁREA VERDE #4	1,280.73	0.18	

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

ÁREA VERDE #6	529.69		ÁREA VERDE #5	379.14	0.05
<b>ESV- SERVICIO BÁSICO VECINAL</b>	<b>1,930.10</b>	<b>0.27</b>	ÁREA VERDE #6	894.60	0.12
ÁREA DE TANQUE #1	600.55		<b>ESV- SERVICIO BÁSICO VECINAL</b>	<b>1,743.41</b>	<b>0.24</b>
ÁREA DE TANQUE #2	363.01		ÁREA DE TANQUE #1	600.75	0.08
ÁREA DE TANQUE #3	541.52		ÁREA DE TANQUE #2	398.80	0.06
ÁREA DE TANQUE #4	425.02		ÁREA DE TANQUE #3	457.30	0.06
<b>SIU1 - SERVICIO INSTITUCIONAL URBANO</b>	<b>11,601.40</b>	<b>1.62</b>	ÁREA DE TANQUE #4	286.56	0.04
PARVULARIO #1	645.20		<b>INSTITUCIONAL</b>	<b>12,591.13</b>	<b>1.76</b>
PARVULARIO #2	646.08		In-1A PARVULARIO #1	651.66	0.09
PARVULARIO #3	611.00		In-1A PARVULARIO #2	646.22	0.09
PARVULARIO #4	660.10		In-1A PARVULARIO #3	661.12	0.09
CAPILLA	2,000.00		In-1A PARVULARIO #4	670.80	0.09
CENTRO DE SALUD	650.77		In-1B CAPILLA	2544.00	0.35
POLICÍA	695.37		In-1A CENTRO DE SALUD	650.84	0.09
ESCUELA PRIMARIA	5,017.27		In-1C POLICÍA	703.87	0.10
CENTRO COMUNAL	675.61		In-1B ESCUELA PRIMARIA	5334.40	0.74
<b>QUEBRADA SIN NOMBRE</b>	<b>10,756.64</b>	<b>1.50</b>	In-1A CENTRO COMUNAL	728.22	0.10
<b>SERVIDUMBRE VIAL</b>	<b>148,602.04</b>	<b>20.72</b>	<b>QUEBRADA SIN NOMBRE (INCLUYE SERVIDUMBRE)</b>	<b>32,812.57</b>	<b>4.58</b>
<b>POLÍGONO</b>	<b>717,043.13</b>	<b>100.00</b>	<b>CANALES PLUVIALES</b>	<b>579.66</b>	<b>0.08</b>
<b>CANTIDAD DE LOTES RESIDENCIALES: 711</b>			<b>SERVIDUMBRE VIAL</b>	<b>147,563.17</b>	<b>20.58</b>
EL USO PÚBLICO TOTAL REPRESENTA EL 10.39% DEL ÁREA ÚTIL DE LOTES.			<b>POLÍGONO DEL PROYECTO</b>	<b>716,987.50</b>	<b>100.00</b>
			<b>ÁREA SEGREGADA DE LA PRIMERA FASE</b>	<b>64,422.89</b>	<b>8.99</b>
			<b>ÁREA INSCRITA</b>	<b>652,564.61</b>	<b>91.01</b>
			<b>CANTIDAD DE LOTES RESIDENCIALES: 830</b>		
			EL USO PÚBLICO TOTAL REPRESENTA EL 11.51% DEL ÁREA ÚTIL DE LOTES.		

5/2

MODIFICACIÓN DEL ESA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II

CUADRO 3. COMPARATIVO DE LOTES

APROBADO	MODIFICACIÓN																
LOTE	ÁREA (m2)																
1	797.61	1	806.67	201	797.48	201	513.15	401	606.45	401	521.52	601	622.00	601	724.07	801	479.10
2	860.86	2	860.30	202	929.93	202	513.15	402	606.45	402	521.52	602	622.00	602	676.24	802	521.96
3	884.15	3	880.23	203	992.37	203	466.12	403	606.45	403	521.52	603	622.00	603	533.78	803	514.80
4	1424.24	4	1,424.83	204	965.14	204	513.15	404	606.45	404	521.52	604	622.04	604	533.78	804	561.60
5	686.98	5	714.94	205	890.51	205	513.15	405	622.00	405	521.52	605	682.36	605	533.78	805	769.40
6	701.88	6	669.05	206	904.17	206	513.15	406	622.00	406	521.52	606	617.52	606	533.78	806	537.80
7	697.33	7	669.38	207	695.08	207	513.15	407	622.00	407	521.52	607	620.28	607	533.78	807	501.00
8	694.34	8	692.36	208	636.00	208	513.15	408	622.00	408	521.52	608	620.43	608	533.78	808	501.00
9	677.71	9	675.01	209	635.93	209	513.15	409	622.00	409	519.96	609	620.60	609	533.78	809	501.00
10	663.17	10	641.64	210	635.96	210	513.15	410	630.16	410	521.52	610	620.76	610	533.78	810	671.61
11	649.53	11	625.18	211	635.89	211	513.15	411	606.45	411	521.52	611	620.93	611	533.78	811	537.66
12	632.69	12	608.71	212	635.89	212	513.15	412	606.45	412	521.52	612	621.09	612	533.78	812	501.00
13	616.01	13	600.83	213	635.87	213	513.15	413	606.45	413	521.52	613	621.25	613	533.78	813	500.99
14	652.26	14	607.84	214	635.85	214	613.17	414	606.45	414	521.52	614	621.42	614	533.78	814	501.00
15	613.85	15	601.15	215	635.94	215	624.94	415	622.00	415	521.52	615	621.58	615	724.07	815	642.82
16	602.00	16	614.63	216	830.06	216	638.85	416	622.00	416	521.52	616	637.29	616	450.00	816	537.80
17	620.00	17	620.00	217	658.00	217	646.22	417	622.00	417	521.52	617	619.74	617	450.00	817	501.00
18	620.00	18	620.00	218	658.00	218	653.58	418	622.00	418	521.52	618	618.6	618	467.80	818	501.00
19	620.00	19	620.00	219	658.00	219	660.95	419	622.00	419	521.52	619	622.29	619	577.98	819	500.89
20	620.00	20	620.00	220	658.00	220	668.31	420	630.16	420	519.96	620	622.26	620	533.77	820	607.52
21	620.00	21	620.00	221	658.00	221	676.13	421	619.45	421	499.29	621	622.24	621	533.77	821	537.78
22	620.00	22	620.00	222	658.00	222	684.63	422	622.09	422	504.03	622	622.22	622	533.77	822	501.00
23	620.00	23	620.00	223	658.00	223	693.81	423	622.16	423	504.03	623	622.19	623	533.77	823	501.00
24	612.25	24	604.50	224	658.00	224	923.70	424	622.24	424	504.03	624	622.17	624	533.77	824	501.00
25	604.50	25	604.50	225	943.26	225	995.39	425	622.32	425	504.03	625	622.15	625	533.77	825	584.38

MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II

APROBADO	MODIFICACIÓN																
LOTE	ÁREA (m2)																
26	600.00	26	614.63	226	1065.69	226	563.01	426	622.39	426	504.03	626	622.13	626	533.77	826	527.19
27	620.00	27	620.00	227	990.11	227	533.77	427	622.47	427	504.03	627	622.11	627	533.77	827	486.45
28	620.00	28	620.00	228	833.68	228	533.77	428	622.54	428	507.97	628	637.64	628	533.77	828	481.92
29	620.00	29	620.00	229	656.40	229	533.77	429	622.62	429	651.10	629	619.82	629	533.77	829	477.40
30	620.00	30	620.00	230	605.90	230	533.77	430	622.70	430	499.29	630	750.17	630	533.77	830	518.19
31	620.00	31	620.00	231	629.90	231	533.77	431	616.81	431	504.03	631	668.65	631	533.77		
32	620.00	32	620.00	232	625.29	232	533.77	432	619.45	432	504.03	632	692.58	632	545.21		
33	620.00	33	612.25	233	650.11	233	533.77	433	622.00	433	504.03	633	750.17	633	533.78		
34	612.25	34	612.25	234	654.21	234	533.77	434	622.00	434	504.03	634	668.65	634	533.78		
35	604.50	35	604.50	235	647.86	235	533.77	435	622.00	435	504.03	635	726.07	635	533.78		
36	1146.06	36	1147.44	236	675.11	236	533.77	436	622.00	436	504.03	636	670.32	636	533.78		
37	776.26	37	776.26	237	637.84	237	671.10	437	622.00	437	551.76	637	622.00	637	533.78		
38	734.57	38	734.57	238	641.65	238	533.77	438	622.00	438	524.70	638	622.00	638	533.78		
39	735.93	39	735.93	239	640.79	239	533.77	439	622.00	439	524.70	639	622.00	639	533.78		
40	772.87	40	766.22	240	660.25	240	533.70	440	622.00	440	524.70	640	622.00	640	533.78		
41	813.69	41	759.04	241	660.84	241	533.77	441	622.00	441	524.70	641	622.00	641	533.78		
42	608.71	42	608.93	242	659.45	242	533.77	442	694.63	442	524.70	642	622.00	642	533.78		
43	600.00	43	600.00	243	655.97	243	533.78	443	809.90	443	524.70	643	660.46	643	533.78		
44	600.00	44	600.00	244	652.54	244	533.78	444	622.00	444	524.70	644	645.84	644	533.78		
45	600.00	45	600.00	245	897.47	245	533.78	445	622.00	445	524.70	645	600.03	645	545.21		
46	600.00	46	600.00	246	678.92	246	533.78	446	622.00	446	524.70	646	600.03	646	676.22		
47	600.00	47	600.00	247	622.00	247	533.78	447	622.00	447	524.70	647	600.03	647	533.77		
48	600.00	48	600.00	248	622.00	248	517.30	448	622.00	448	551.76	648	600.02	648	533.77		
49	600.00	49	600.00	249	622.00	249	513.15	449	622.00	449	524.70	649	600.01	649	533.77		
50	600.00	50	600.00	250	774.12	250	513.15	450	622.00	450	524.70	650	600.01	650	533.77		
51	600.00	51	600.00	251	644.00	251	513.15	451	622.00	451	524.70	651	829.09	651	533.77		

514

MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II

APROBADO	MODIFICACIÓN														
LOTE	ÁREA (m2)														
52	601.03	52	601.50	252	644.00	252	550.47	452	682.36	452	524.70	652	669.28	652	533.77
53	600.00	53	605.93	253	644.00	253	524.85	453	809.90	453	524.70	653	621.97	653	533.77
54	600.00	54	603.00	254	644.00	254	511.50	454	622.00	454	524.70	654	621.97	654	533.77
55	600.00	55	600.00	255	659.91	255	511.50	455	622.00	455	524.70	655	621.97	655	533.77
56	600.00	56	600.00	256	720.00	256	511.50	456	622.00	456	524.70	656	621.97	656	533.77
57	600.00	57	600.00	257	600.00	257	511.50	457	622.00	457	524.70	657	621.97	657	533.77
58	600.00	58	600.00	258	600.00	258	542.50	458	620.41	458	524.70	658	621.98	658	533.77
59	600.00	59	600.00	259	600.00	259	558.00	459	623.57	459	729.16	659	670.27	659	724.07
60	600.00	60	600.00	260	600.00	260	801.92	460	622.00	460	519.37	660	630.00	660	676.22
61	600.00	61	600.00	261	600.00	261	618.48	461	622.00	461	519.37	661	630.00	661	533.77
62	600.00	62	600.00	262	600.00	262	509.92	462	682.36	462	519.37	662	630.00	662	533.77
63	605.33	63	601.50	263	600.00	263	509.92	463	619.55	463	519.37	663	630.00	663	533.77
64	602.11	64	606.00	264	893.73	264	511.94	464	622.00	464	519.37	664	755.42	664	533.77
65	1114.38	65	1012.23	265	868.39	265	519.42	465	622.00	465	519.37	665	678.15	665	533.77
66	611.00	66	608.08	266	622.00	266	527.20	466	622.00	466	519.37	666	630.00	666	533.77
67	611.00	67	601.83	267	622.00	267	562.30	467	622.00	467	519.37	667	630.00	667	533.77
68	611.00	68	601.83	268	622.00	268	514.83	468	622.00	468	519.37	668	630.00	668	533.77
69	611.00	69	601.83	269	622.00	269	496.27	469	622.00	469	519.37	669	853.71	669	533.77
70	611.00	70	601.83	270	622.00	270	461.66	470	622.00	470	519.37	670	706.31	670	533.77
71	611.00	71	611.00	271	622.00	271	423.10	471	622.00	471	523.96	671	669.17	671	533.77
72	611.00	72	601.83	272	622.00	272	440.32	472	622.00	472	519.37	672	640.49	672	533.77
73	611.00	73	601.83	273	622.00	273	452.43	473	637.55	473	519.37	673	656.10	673	724.07
74	626.27	74	626.27	274	747.06	274	472.20	474	637.55	474	519.37	674	622.14	674	490.30
75	611.00	75	600.30	275	610.68	275	468.85	475	619.55	475	519.37	675	623.51	675	500.00
76	626.27	76	600.30	276	713.80	276	471.85	476	622.00	476	519.37	676	600.00	676	497.80
77	611.00	77	611.00	277	609.68	277	480.74	477	622.00	477	519.37	677	600.01	677	500.00

575

MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II

APROBADO	MODIFICACIÓN														
LOTE	ÁREA (m2)														
78	600.00	78	608.08	278	605.88	278	466.46	478	622.00	478	519.37	678	600.01	678	561.05
79	611.00	79	601.83	279	656.73	279	478.67	479	622.00	479	519.37	679	600.01	679	519.37
80	611.00	80	601.83	280	626.59	280	476.81	480	622.00	480	519.37	680	600.27	680	519.37
81	611.00	81	601.83	281	630.00	281	474.95	481	622.00	481	519.37	681	601.51	681	519.37
82	611.00	82	601.83	282	693.00	282	473.09	482	622.00	482	519.37	682	602.83	682	519.37
83	611.00	83	611.00	283	833.88	283	473.09	483	622.00	483	523.96	683	604.16	683	519.37
84	611.00	84	601.83	284	1000.31	284	517.10	484	622.00	484	523.96	684	637.42	684	519.37
85	611.00	85	601.22	285	625.58	285	504.07	485	637.55	485	519.37	685	907.60	685	519.37
86	626.75	86	626.04	286	625.58	286	504.07	486	637.55	486	519.37	686	841.92	686	519.37
87	611.00	87	600.30	287	856.35	287	504.07	487	647.00	487	519.37	687	659.9	687	519.37
88	626.27	88	600.30	288	663.02	288	504.07	488	647.00	488	519.37	688	644.97	688	519.37
89	611.00	89	611.00	289	617.81	289	504.07	489	647.00	489	519.37	689	645.11	689	519.37
90	642.82	90	643.14	290	676.74	290	504.07	490	647.00	490	519.37	690	660.00	690	523.99
91	614.36	91	617.92	291	710.79	291	504.07	491	647.00	491	519.37	691	770.69	691	519.37
92	604.26	92	612.27	292	736.74	292	504.07	492	647.00	492	519.37	692	731.50	692	519.37
93	603.74	93	611.50	293	645.00	293	504.07	493	647.00	493	519.37	693	659.93	693	519.37
94	600.00	94	603.18	294	688.06	294	669.67	494	647.00	494	519.37	694	659.92	694	519.37
95	611.15	95	605.08	295	722.82	295	517.15	495	647.00	495	519.37	695	644.94	695	519.37
96	610.85	96	611.20	296	619.55	296	504.07	496	647.00	496	616.02	696	645.00	696	519.37
97	611.00	97	611.20	297	622.00	297	504.07	497	710.50	497	523.96	697	660.07	697	519.37
98	611.00	98	611.20	298	622.00	298	504.07	498	647.00	498	519.37	698	660.04	698	519.37
99	611.00	99	611.20	299	622.00	299	504.07	499	647.00	499	519.37	699	695.96	699	519.37
100	610.94	100	611.20	300	622.00	300	504.07	500	647.00	500	519.37	700	645.00	700	519.37
101	610.81	101	611.20	301	619.55	301	504.07	501	647.00	501	519.37	701	660.04	701	519.37
102	626.15	102	626.48	302	619.55	302	504.07	502	647.00	502	519.37	702	600.11	702	523.96
103	610.74	103	611.20	303	622.00	303	504.07	503	647.00	503	519.37	703	720.00	703	648.36

5/10

MODIFICACION DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II

512

APROBADO	MODIFICACION												
LOTE	ÁREA (m2)												
104	610.88	104	610.80	304	622.00	304	504.07	504	647.00	504	519.37	704	519.37
105	621.37	105	635.55	305	622.00	305	504.07	505	647.00	505	519.37	705	519.37
106	633.00	106	626.47	306	622.00	306	504.07	506	647.00	506	519.37	706	519.37
107	633.00	107	623.31	307	619.55	307	464.55	507	647.00	507	519.37	707	519.37
108	633.00	108	632.80	308	618.13	308	507.51	508	710.50	508	519.37	708	519.37
109	633.00	109	632.80	309	622.71	309	470.00	509	645.17	509	702.98	709	519.37
110	633.00	110	632.80	310	624.50	310	453.54	510	647.00	510	606.43	710	519.37
111	633.00	111	632.80	311	619.50	311	454.08	511	647.00	511	566.06	711	519.37
112	633.00	112	632.80	312	622.00	312	476.25	512	647.00	512	528.70	712	519.37
113	648.83	113	648.62	313	667.11	313	518.76	513	647.00	513	528.70	713	519.37
114	633.00	114	632.80	314	618.13	314	500.33	514	647.00	514	528.70	714	519.37
115	633.00	115	632.80	315	624.12	315	477.32	515	647.00	515	528.70	715	519.37
116	604.16	116	609.41	316	622.83	316	514.50	516	647.00	516	528.70	716	622.92
117	606.14	117	612.65	317	621.17	317	544.50	517	647.00	517	528.70	717	648.36
118	617.61	118	626.52	318	622.00	318	718.17	518	647.00	518	528.70	718	519.37
119	655.95	119	685.93	319	925.60	319	640.75	519	663.18	519	528.70	719	519.37
120	616.43	120	610.11	320	654.09	320	527.83	520	645.17	520	528.70	720	519.37
121	622.00	121	622.00	321	701.22	321	480.00	521	645.17	521	566.57	721	519.37
122	622.00	122	622.00	322	700.29	322	480.00	522	647.00	522	606.39	722	519.37
123	608.94	123	622.00	323	700.98	323	480.00	523	647.00	523	566.06	723	519.37
124	626.42	124	622.00	324	699.27	324	596.72	524	647.00	524	528.70	724	519.37
125	622.00	125	622.00	325	721.04	325	511.53	525	647.00	525	528.70	725	519.37
126	622.00	126	622.00	326	619.55	326	546.17	526	647.00	526	528.70	726	519.37
127	622.00	127	622.00	327	622.00	327	650.20	527	647.00	527	528.70	727	519.37
128	622.00	128	622.00	328	622.00	328	662.44	528	647.00	528	528.70	728	519.37
129	622.00	129	622.00	329	622.00	329	504.76	529	647.00	529	528.70	729	519.37

MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II

APROBADO	MODIFICACIÓN										
LOTE	ÁREA (m2)										
130	622.00	130	622.00	330	622.00	330	507.04	530	647.00	530	528.70
131	627.53	131	634.08	331	619.55	331	448.57	531	663.18	531	528.70
132	600.00	132	600.00	332	619.55	332	455.62	532	645.17	532	528.70
133	600.00	133	600.00	333	622.00	333	453.49	533	690.41	533	566.57
134	600.95	134	600.00	334	622.00	334	572.46	534	727.92	534	523.96
135	607.58	135	600.00	335	622.00	335	557.60	535	883.64	535	519.37
136	600.00	136	600.00	336	622.00	336	528.70	536	861.17	536	519.37
137	600.00	137	600.00	337	619.55	337	528.70	537	647.00	537	519.37
138	600.00	138	600.00	338	610.22	338	528.70	538	647.00	538	519.37
139	600.00	139	600.00	339	614.22	339	528.70	539	647.00	539	519.37
140	600.00	140	600.00	340	614.22	340	528.70	540	647.00	540	519.37
141	600.00	141	600.00	341	614.22	341	555.06	541	647.00	541	519.37
142	630.34	142	601.17	342	738.62	342	557.60	542	647.00	542	519.37
143	602.48	143	611.00	343	929.70	343	528.70	543	647.02	543	519.37
144	600.00	144	610.98	344	610.22	344	528.70	544	647.02	544	519.37
145	600.00	145	504.07	345	614.22	345	528.70	545	710.51	545	519.37
146	600.00	146	504.07	346	614.22	346	528.70	546	647.00	546	519.37
147	600.00	147	504.07	347	614.22	347	528.70	547	647.00	547	528.70
148	600.00	148	504.08	348	614.22	348	555.06	548	647.00	548	523.96
149	600.00	149	504.08	349	614.22	349	555.06	549	647.00	549	519.37
150	600.00	150	504.07	350	614.50	350	528.70	550	647.02	550	519.37
151	600.00	151	504.07	351	719.98	351	528.70	551	646.98	551	519.37
152	625.70	152	504.08	352	600.00	352	528.70	552	647.00	552	519.37
153	625.63	153	697.20	353	600.00	353	528.70	553	647.00	553	519.37
154	622.00	154	611.00	354	600.00	354	528.70	554	647.02	554	519.37
155	622.00	155	611.00	355	600.00	355	578.61	555	647.02	555	519.37

510

MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II

SP1

APROBADO	MODIFICACIÓN												
LOTE	ÁREA (m2)												
156	622.00	156	504.08	356	600.00	356	555.06	556	710.51	556	519.37	756	510.19
157	622.00	157	504.08	357	600.00	357	528.70	557	645.18	557	519.37	757	618.88
158	622.00	158	504.07	358	600.00	358	528.70	558	647.00	558	519.37	758	517.15
159	622.00	159	504.07	359	607.23	359	528.70	559	647.00	559	519.37	759	510.19
160	622.00	160	504.08	360	606.31	360	528.70	560	647.00	560	519.37	760	510.18
161	803.81	161	504.08	361	622.00	361	575.35	561	647.00	561	528.70	761	510.19
162	621.38	162	504.07	362	622.00	362	817.23	562	647.00	562	533.78	762	510.19
163	622.00	163	531.21	363	622.00	363	450.00	563	647.00	563	533.78	763	510.19
164	623.29	164	513.15	364	622.00	364	450.00	564	647.00	564	533.78	764	510.19
165	620.71	165	513.15	365	622.00	365	450.00	565	647.02	565	533.78	765	510.18
166	622.00	166	513.15	366	622.00	366	450.00	566	647.02	566	533.78	766	533.30
167	684.20	167	478.94	367	622.00	367	450.00	567	661.15	567	533.78	767	526.05
168	790.32	168	477.70	368	609.16	368	472.80	568	645.17	568	533.78	768	526.05
169	905.47	169	477.70	369	608.27	369	557.60	569	645.18	569	533.78	769	526.05
170	622.00	170	477.70	370	611.00	370	528.70	570	647.00	570	533.78	770	526.05
171	622.00	171	477.70	371	611.00	371	528.70	571	647.00	571	533.78	771	526.05
172	622.00	172	477.70	372	611.00	372	528.70	572	647.00	572	533.78	772	843.39
173	622.00	173	495.45	373	611.00	373	528.70	573	647.00	573	533.78	773	530.76
174	622.00	174	626.23	374	611.00	374	528.70	574	647.00	574	545.21	774	526.05
175	684.20	175	513.15	375	815.07	375	555.06	575	647.00	575	533.77	775	526.05
176	790.32	176	513.15	376	608.27	376	557.60	576	647.00	576	533.77	776	526.05
177	663.03	177	513.15	377	611.00	377	528.70	577	647.00	577	533.77	777	526.05
178	607.40	178	478.94	378	611.00	378	528.70	578	653.07	578	533.77	778	801.96
179	609.06	179	477.70	379	611.00	379	528.70	579	657.11	579	533.77	779	600.74
180	609.92	180	477.70	380	611.00	380	528.70	580	645.17	580	533.77	780	519.41
181	601.93	181	477.70	381	611.00	381	528.70	581	700.17	581	533.77	781	451.04

MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II

620

APROBADO	MODIFICACIÓN												
LOTE	ÁREA (m2)												
182	641.24	182	477.70	382	607.25	382	555.06	582	647.00	582	533.77	782	483.01
183	716.64	183	477.70	383	600.00	383	523.96	583	700.17	583	533.77	783	414.49
184	633.00	184	495.41	384	600.00	384	513.15	584	647.00	584	533.77	784	461.15
185	625.09	185	495.81	385	600.00	385	513.15	585	641.05	585	533.77	785	500.89
186	625.09	186	460.01	386	600.00	386	513.15	586	734.60	586	533.78	786	505.31
187	625.09	187	462.81	387	600.00	387	513.15	587	622.00	587	545.21	787	499.97
188	625.09	188	469.76	388	600.00	388	513.15	588	622.00	588	676.24	788	501.26
189	625.09	189	484.60	389	600.00	389	513.15	589	622.00	589	533.78	789	500.72
190	625.09	190	494.06	390	600.00	390	538.91	590	622.00	590	533.77	790	500.18
191	633.00	191	507.51	391	609.30	391	523.96	591	622.00	591	533.77	791	500.98
192	640.06	192	534.88	392	622.00	392	513.15	592	622.00	592	533.77	792	510.55
193	610.56	193	563.60	393	622.00	393	513.15	593	622.00	593	533.77	793	511.44
194	603.36	194	559.80	394	622.00	394	513.15	594	622.00	594	533.77	794	512.35
195	603.36	195	513.15	395	622.00	395	513.15	595	682.36	595	533.77	795	616.64
196	603.36	196	513.15	396	622.00	396	513.15	596	734.60	596	533.77	796	655.95
197	603.36	197	513.15	397	622.00	397	513.15	597	622.00	597	533.77	797	832.87
198	603.36	198	513.15	398	622.00	398	718.93	598	622.00	598	533.77	798	558.90
199	603.36	199	513.15	399	622.00	399	521.52	599	622.00	599	533.77	799	474.96
200	610.81	200	513.15	400	772.97	400	521.52	600	622.00	600	533.77	800	475.20

**2.0. Descripción de los factores físicos, biológicos y socioeconómicos del área de influencia directa del proyecto, obra o actividad (línea base actual).**

La modificación propuesta se mantendrá dentro del polígono aprobado.

- **Factores físicos:**

El proyecto se desarrollará en una superficie total de 71 Has+7,043.13 m<sup>2</sup> la cual se encuentra cubierta por pastos, uso ganadero, cercas vivas, arboles dispersos en potreros. Dentro del área del proyecto se ubica una quebrada, la vegetación será conservada, únicamente será intervenida para la construcción de pasos vehiculares mediante cajón pluvial o el diseño que apruebe el Ministerio de Obras Públicas.

El área del proyecto cuenta con una capacidad agrologica de clase II y III, presentándose suelos arables con algunas limitaciones en la selección de las plantas, por lo cual requiere conservación moderada, y suelos arables con severas limitaciones en la selección de las plantas, se requiere de conservaciones especiales o ambas.

El uso actual del suelo donde se desarrollará el proyecto urbanístico se dedica a uso pecuario, potreros para el pastoreo de ganado bovino, encontrándose en su mayoría vegetación gramínea, cercas vivas, árboles y arbustos dispersos en potreros. En gran extensión se encuentra cubierta por pasto Brachiaria.

El terreno presenta una topografía sinuosa, con pendientes planas y suaves ondulaciones hacia la quebrada que se ubica dentro del proyecto la cual será intervenida para canalizarla (mejorar la profundidad y los bordes), las características topográficas del terreno permiten la construcción y desarrollo del proyecto residencial, construcción de calles, aceras, y demás.

El proyecto Parques de San Pablo se encuentra ubicado dentro de la Cuenca N°108, cuyo Río principal es el Río Chiriquí, con una longitud aproximada de 130 Km. Dentro del área del proyecto transcurre una quebrada que recibe las aguas de escorrentía del área, la fuente de agua posee un área de drenaje de 34 hectáreas. La realización del proyecto Parques de San Pablo, requerirá la conformación de los bordes y profundidad del cauce de la quebrada, se conservará la vegetación que la bordea, salvo para dar paso la colocación de cajones (alcantarillas) que unirán las calles del residencial. Durante la fase de planificación se llevó a cabo el muestreo y análisis de la calidad de agua superficial de la quebrada, que

## **MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

se ubica dentro del proyecto residencial. La norma aplicable fue el Decreto Ejecutivo N°75 de 2008, el parámetro más relevante fue la demanda bioquímica de oxígeno (DBO 5) con un resultado de 4.0 mg/l

En el área del proyecto se perforaron 4 pozos para el abastecimiento de agua potable de los pobladores del proyecto residencial, esta agua cumple con todos los parámetros de calidad para su uso potable.

Durante la fase de construcción del proyecto, la calidad del aire se verá afectada por parte de las emisiones generadas por los equipos y maquinarias pesadas, lo cual será un impacto no significativo, y de forma temporal, será mitigable mediante el mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos y maquinarias, mientras dure la fase de construcción.

La principal fuente de generación de ruido es el constante tráfico vehicular por la carretera interamericana la cual se ubica a unos 700 metros de distancia del área del proyecto, durante la fase de construcción, las emisiones de ruido serán generadas por el uso de los equipos y maquinarias pesada, lo cual será en un corto periodo de tiempo y de forma temporal, el promotor del proyecto deberá proporcionar a sus trabajadores el equipo de protección personal auditiva para contrarrestar los efectos del ruido sobre la salud de los trabajadores, con el fin de cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000, Higiene y Seguridad Industrial, condiciones de higiene y seguridad en ambientes de trabajo donde se genere ruido.

No se determinó ninguna fuente de generación de mal olor, la ejecución y desarrollo del proyecto residencial, no generara malos olores que puedan perturbar la salud de los pobladores y los trabajadores.

- **Factores biológicos:**

En el área donde se desarrollará el proyecto se registraron 57 especies de plantas, de las cuales 40 pertenecen a 20 familias de la clase Magnoliopsida (dicotiledóneas) y 17 pertenecientes a nueve familias de la clase Liliopsida (monocotiledóneas).

La cobertura vegetal del área de estudio, en toda su extensión, está representada en su totalidad por la vegetación de gramínea, que se caracteriza por estar formada por potreros que presentan árboles y arbustos dispersos. Esta vegetación se encuentra bajo uso de ganadería, donde la cobertura está dominada por especies de pasturas introducidas como los pastos braquiarias. En estos potreros se

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

observan principalmente árboles de caña fistula (*Cassia fistula*), chumico (*Curatella americana*), arrayán (*Eugenia sp.*), nance (*Byrsonimia crassifolia*), ente otros. Esta condición se encuentra en las áreas altas y planas donde se construirán las principales infraestructuras del proyecto.

A lo largo de una quebrada sin nombre que drena en dirección norte-sur dentro del área de estudio, la vegetación de gramínea se presenta con árboles aislados o pequeñas aglomeraciones de árboles, arbustos y hierbas ocupando las orillas de esta. En los bordes altos y bien drenados de la quebrada se observan principalmente árboles de espavé (*Anacardiun excelsum*), aramo (*Acacia farnesiana*), alcabú (*Xanthoxylum sp.*), arbustos de madroño (*Garcinia madruno*), uvita de río (*Ardisia revoluta*), hierbas como chichica (*Heliconia latispatha*), bijao (*Calathea lutea*); algunas de estas especies son propias de la vegetación ribereña.

En las zonas más bajas y planas del curso de esta quebrada, donde la corriente se extiende ampliamente sobre un substrato fangoso, las especies son herbáceas y arbustos pequeños y están mejor adaptadas a ambientes saturados de humedad entre las que se observan el pasto pará (*Brachiaria mutica*), la especie más conspicua, así como las hierbas de clavo (*Ludwigia leptocarpa* y *Ludwigia octovalvis*), junquillo (*Eleocharis intersticta*), tibuchina (*Tibouchina urvilleana*), laureño (*Senna alata*) y cucharón (*Equinodorus grandiflorus*).

El inventario de fauna reporta 71 especies distribuidos en tres peces, dos anfibios, siete reptiles, 53 aves y seis mamíferos. Estas especies pertenecen a tres familias de peces, dos familias de anfibios, seis familias de reptiles, 23 familias de aves y tres familias de mamíferos. Las familias que presentaron mayor cantidad de especies son de la clase Aves, siendo éstas Tyrannidae con nueve especies, Columbidae con cinco e Icteridae con cuatro especies.

El área del proyecto no presenta hábitats o ecosistemas terrestres únicos o de importancia para la conservación ni rasgos naturales significativos.

• **Factor socioeconómico:**

El proyecto "PARQUES DE SAN PABLO", es un proyecto que se desarrollara en el corregimiento de San Pablo Viejo, el cuarto corregimiento del distrito de David con mayor población (10,088 habitantes); en el lugar poblado conocido como San Pablo Viejo Abajo. El área del proyecto está a escaso 10 minutos

524

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

en auto del centro urbano de David.

Los moradores ubicados en las inmediaciones del proyecto deberán interactuar con la población flotante asociada a la actividad de construcción del proyecto, pudiendo ser afectados por el tránsito de personas, vehículos, equipo y materiales, la generación de polvo, ruidos, todas estas molestias temporales pero también podrán beneficiarse con nuevas oportunidades de empleo, venta de comidas; alquileres para los trabajadores y el beneficio mayor que se concentra en el aumento de la plusvalía de sus terrenos al establecerse un residencial de nivel medio alto, con áreas comerciales que brindaran servicio a todos los moradores.

El área actual donde se desarrollará la modificación del proyecto **PARQUES DE SAN PABLO**, permanece cubierto de pasto mejorado (*Brachiaria sp.*) en el área de lotes aun sin construir y en las áreas ya intervenidas el promotor ha realizado la construcción de viviendas y calles.



525

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

**3.0. Coordenadas del área aprobada en el Estudio de Impacto Ambiental, modificaciones previas, y de la modificación propuesta.**

**CUADRO 4. COORDENADAS DEL AREA APROBADA VS ÁREA DE MODIFICACIÓN**

COORDENADAS DEL ÁREA APROBADA DEL ESIA			COORDENADAS DEL ÁREA DE MODIFICACIÓN DEL ESIA		
PUNTOS	ESTE	NORTE	PUNTOS	ESTE	NORTE
1	333125.06	935795.71	1	333125.06	935795.71
2	333122.41	935806.28	2	333122.41	935806.28
3	333062.71	936024.86	3	333062.71	936024.86
4	333056.63	936040.24	4	333056.63	936040.24
5	333021.79	936119.62	5	333021.79	936119.62
6	333004.79	936156.73	6	333004.79	936156.73
7	332992.70	936179.11	7	332992.70	936179.11
8	332974.52	936214.20	8	332974.52	936214.20
9	332973.39	936215.92	9	332973.39	936215.92
10	332935.74	936273.09	10	332935.74	936273.09
11	332898.18	936346.33	11	332898.18	936346.33
12	332880.30	936380.72	12	332880.30	936380.72
13	332865.27	936402.14	13	332865.27	936402.14
14	332865.51	936431.07	14	332865.51	936431.07
15	332882.74	936453.49	15	332882.74	936453.49
16	332907.59	936515.60	16	332907.59	936515.60
17	332934.98	936589.83	17	332934.98	936589.83
18	332989.58	936703.27	18	332989.58	936703.27
19	333015.51	936750.39	19	333015.51	936750.39
20	333055.94	936822.58	20	333055.94	936822.58
21	333095.73	936858.24	21	333095.73	936858.24
22	333114.33	936868.59	22	333114.33	936868.59
23	333140.60	936880.10	23	333140.60	936880.10
24	333154.55	936884.68	24	333154.55	936884.68
25	333202.51	936883.67	25	333202.51	936883.67
26	333307.66	936863.34	26	333307.66	936863.34
27	333380.51	936849.25	27	333380.51	936849.25

520

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

COORDENADAS DEL ÁREA APROBADA DEL ESIA			COORDENADAS DEL ÁREA DE MODIFICACIÓN DEL ESIA		
28	333409.81	936845.80	28	333409.81	936845.80
29	333420.59	936846.71	29	333420.59	936846.71
30	333441.69	936852.01	30	333441.69	936852.01
31	333537.46	936882.59	31	333537.46	936882.59
32	333636.72	936914.29	32	333636.72	936914.29
33	333682.33	936790.22	33	333682.33	936790.22
34	333688.71	936763.47	34	333688.71	936763.47
35	333710.26	936635.31	35	333710.26	936635.31
36	333716.57	936593.59	36	333716.57	936593.59
37	333716.11	936577.17	37	333716.11	936577.17
38	333697.99	936496.54	38	333697.99	936496.54
39	333681.95	936485.50	39	333681.95	936485.50
40	333689.59	936465.99	40	333689.59	936465.99
41	333690.18	936339.73	41	333690.18	936339.73
42	333685.56	936335.53	42	333685.56	936335.53
43	333665.70	936318.94	43	333665.70	936318.94
44	333670.71	936290.65	44	333670.71	936290.65
45	333685.22	936194.66	45	333685.22	936194.66
46	333693.66	936196.01	46	333693.66	936196.01
47	333700.86	936056.81	47	333700.86	936056.81
48	333698.96	936056.08	48	333698.96	936056.08
49	333684.20	936050.49	49	333684.20	936050.49
50	333655.41	936040.72	50	333655.41	936040.72
51	333646.21	936038.64	51	333646.21	936038.64
52	333638.86	936037.68	52	333638.86	936037.68
53	333616.46	936035.60	53	333616.46	936035.60
54	333585.54	936032.91	54	333585.54	936032.91
55	333563.02	936027.16	55	333563.02	936027.16
56	333556.37	936022.79	56	333556.37	936022.79
57	333553.54	936019.79	57	333553.54	936019.79
58	333540.30	936002.61	58	333540.30	936002.61
59	333532.84	935990.16	59	333532.84	935990.16

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

528

<b>COORDENADAS DEL ÁREA APROBADA DEL ESIA</b>			<b>COORDENADAS DEL ÁREA DE MODIFICACIÓN DEL ESIA</b>		
60	333509.34	935950.82	60	333509.34	935950.82
61	333506.29	935947.54	61	333506.29	935947.54
62	333500.55	935941.89	62	333500.55	935941.89
63	333476.56	935920.51	63	333476.56	935920.51
64	333443.05	935892.45	64	333443.05	935892.45
65	333438.75	935889.63	65	333438.75	935889.63
66	333452.45	935828.00	66	333452.45	935828.00
67	333459.39	935800.18	67	333459.39	935800.18
68	333471.89	935771.73	68	333471.89	935771.73
69	333479.13	935756.18	69	333479.13	935756.18
70	333486.68	935741.11	70	333486.68	935741.11
71	333397.70	935670.12	71	333397.70	935670.12
72	333340.55	935667.15	72	333340.55	935667.15
73	333277.88	935824.38	73	333277.88	935824.38
74	333173.43	935805.59	74	333173.43	935805.59
75	333135.81	935798.46	75	333135.81	935798.46

# MAPA DE UBICACIÓN GEOGRÁFICA

## SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE ESIA

**NOMBRE DEL PROYECTO:**  
"PARQUES DE SAN PABLO"

**PROMOTORA:**  
URBETOWN, S.A.

**LOCALIZACIÓN:**  
CORREGIMIENTO DE SAN PABLO VIEJO, DISTRITO DE DAVID, PROVINCIA DE CHIRIQUÍ.

**LEYENDA**

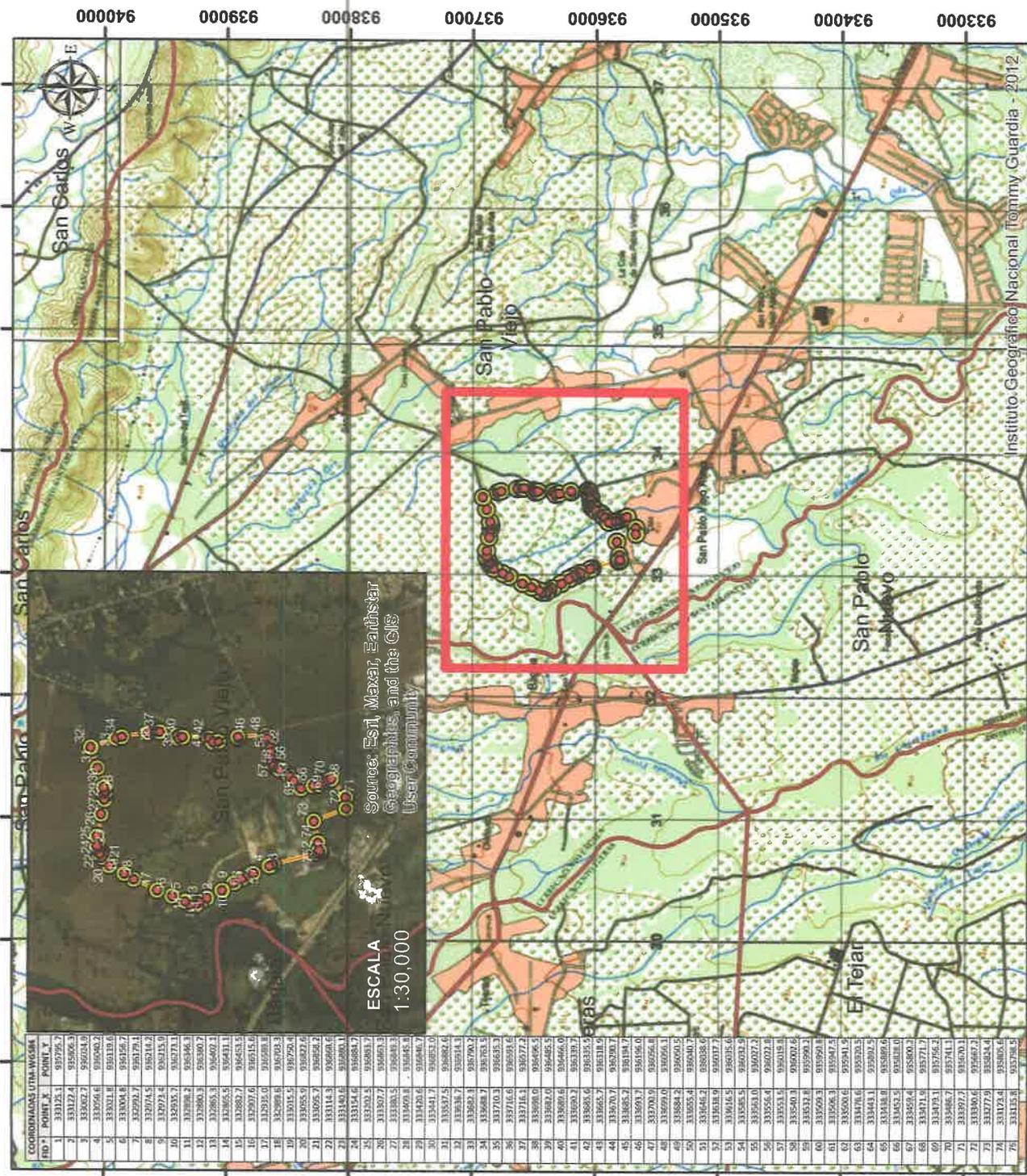
- Coordenadas Solicitud de Modificación
- Coordenadas de EsIA Aprobado
- Polígono Solicitud de Modificación EsIA
- Polígono de EsIA Aprobado
- Corregimientos\_2022

**Nota:**  
Las Coordenadas del EsIA aprobado son las mismas de la solicitud de Modificación

**ESCALA 1:50,000**

0 80 160 320 480 640 Km

**LOCALIZACIÓN REGIONAL**



ID	POINT_X	POINT_Y
1	331125.1	937795.7
2	331127.4	935806.3
3	333607.7	939204.0
4	333656.4	939040.2
5	333021.8	931119.6
6	333004.8	934156.7
7	332993.7	934179.1
8	332774.5	935114.2
9	332973.4	935115.0
10	332933.7	935173.1
11	332998.2	935166.3
12	332980.3	935300.7
13	332865.3	935602.7
14	332865.5	934831.1
15	332883.7	934653.3
16	332937.6	934515.4
17	332932.0	934938.1
18	332889.6	934703.3
19	333013.5	934726.4
20	333055.9	935027.6
21	333025.7	934958.2
22	333114.3	934664.4
23	333149.6	934900.1
24	333154.6	934884.7
25	333202.3	934893.7
26	333307.7	934663.3
27	333380.5	934648.3
28	333460.8	934445.4
29	333420.6	934646.7
30	333441.7	934551.0
31	333373.5	934862.4
32	333234.7	935114.4
33	333683.9	934700.2
34	333688.7	934763.5
35	333770.3	934633.5
36	333716.6	934593.6
37	333716.1	934777.2
38	333696.0	934606.3
39	333682.0	934466.0
40	333680.4	934466.0
41	333680.3	934379.7
42	333683.6	934335.5
43	333665.7	934318.9
44	333670.7	934200.0
45	333665.2	934134.2
46	333691.7	934106.0
47	333700.9	934256.4
48	333699.0	934096.4
49	333884.2	934001.2
50	333855.4	934040.1
51	333646.2	934038.0
52	333631.9	934017.7
53	333616.5	934015.0
54	333585.5	934031.9
55	333563.0	934027.2
56	333556.4	934022.2
57	333551.5	934018.5
58	333540.1	934002.6
59	333532.8	933999.0
60	333529.3	933921.0
61	333526.3	933947.3
62	333520.6	933954.1
63	333470.6	933920.3
64	333443.1	933902.2
65	333434.8	933870.0
66	333465.1	933818.8
67	333464.4	933800.0
68	333421.8	933771.7
69	333407.9	933766.2
70	333486.7	933741.1
71	333397.7	933670.0
72	333380.6	933667.7
73	333377.9	933634.4
74	333324.4	933605.6
75	333315.1	933708.3

500

**4.0. Cuadro comparativo de los impactos descritos en el Estudio de Impacto Ambiental Aprobado vs los impactos de la modificación propuesta.**

Los impactos identificados y aprobados se mantienen ya que no cambian las actividades descritas en el EsIA y toda el área a desarrollar fue evaluada.

**CUADRO 5. IMPACTOS GENERADOS POR EL PROYECTO  
"RESIDENCIAL MARIA BONITA".**

<b>IMPACTOS NEGATIVOS IDENTIFICADOS EN ESIA APROBADO</b>	<b>IMPACTOS IDENTIFICADOS – MODIFICACIÓN</b>
<p style="text-align: center;"><b>IMPACTO 1: PERDIDA DEL SUELO POR EFECTOS EROSIVOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento del arrastre del suelo por efectos de la lluvia y el viento en superficies descubiertas de pasto producto del corte de calles, escurrimiento del suelo hacia las partes más baja del terreno.</li> <li>• Fases del proyecto en que se presentará: construcción</li> <li>• Acciones que lo generan: corte de calles, adecuación del lote para la construcción de vivienda.</li> <li>• Factores afectados y clasificación de impacto: factor afectado = suelo; Clasificación del impacto = incremento de procesos erosivos.</li> </ul>	<p><b>SE MANTIENE</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>IMPACTO 2: ALETRACIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deterioro de la calidad del aire por la suspensión de partículas de polvo y las emisiones producidas por los vehículos y maquinarias del proyecto.</li> <li>• Fases del proyecto en que ocurrirá: Construcción</li> <li>• Acciones que lo generan: Corte del terreno y movimiento de maquinaria en días secos (partículas de polvo suspendidas en el aire).</li> <li>• Factores afectados y clasificación del impacto: factor afectado = aire; Clasificación del impacto = Alteración de la calidad del aire.</li> </ul>	<p><b>SE MANTIENE</b></p>

<b>IMPACTOS NEGATIVOS IDENTIFICADOS EN ESIA APROBADO</b>	<b>IMPACTOS IDENTIFICADOS – MODIFICACIÓN</b>
<p style="text-align: center;"><b>IMPACTO 3. GENERACIÓN DE DESECHOS LÍQUIDOS Y SÓLIDOS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deterioro de la calidad del agua y suelo, por contaminación producida por los desechos sólidos y líquidos.</li> <li>• Fases del proyecto en que ocurrirá: Construcción y operación</li> <li>• Acciones que lo generan: en la etapa de construcción y operación se producirán desechos sólidos los cuales pueden ser vertidos en el suelo y en la quebrada y así contaminar y provocar la proliferación de vectores. Los desechos líquidos provendrán de las aguas residuales de las viviendas y trabajadores de la construcción.</li> <li>• Factores afectados y clasificación del impacto: factor afectado = agua/suelo; Clasificación del impacto = alteración de la calidad del agua y del suelo, por la generación de desechos sólidos y líquidos.</li> </ul>	<b>SE MANTIENE</b>
<p style="text-align: center;"><b>IMPACTO 4. PERDIDA DE LA VEGETACIÓN TERRESTRE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pérdida de vegetación</li> <li>• Acciones que lo generan: eliminación del pasto con el fin de adecuar el suelo para la construcción de viviendas, sus calles, cunetas y alcantarillas.</li> <li>• Fases del proyecto en que ocurrirá: construcción</li> <li>• Factores afectados y clasificación de impactos: factor afectado = flora; clasificación del impacto = Pérdida de vegetación terrestre.</li> </ul>	<b>SE MANTIENE</b>
<p style="text-align: center;"><b>IMPACTO 5. ALEJAMIENTO DE LA FAUNA SILVESTRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alejamiento temporal de la fauna silvestre por los trabajos de adecuación de sitio</li> <li>• Acciones que lo generan: Presencia de maquinaria en el terreno.</li> <li>• Fases del proyecto en que ocurrirá: Construcción</li> </ul>	<b>SE MANTIENE</b>

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

IMPACTOS NEGATIVOS IDENTIFICADOS EN ESIA APROBADO	IMPACTOS IDENTIFICADOS – MODIFICACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> <li>Factores afectados y clasificación del impacto: Fauna silvestre; alejamiento de la fauna silvestre.</li> </ul>	
<p align="center"><b>IMPACTO 6. AFECTACIÓN DE LA POBLACIÓN Y TRABAJADORES POR LA INTENSIDAD Y DURACIÓN DEL RUIDO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Afectación por contaminación acústica.</li> <li>Acciones que lo generan: El uso de equipos y maquinaria pesada en el proyecto, para las actividades de movimiento y nivelación del terreno, corte y construcción de calles.</li> <li>Fases del proyecto en que ocurrirá: Construcción</li> <li>Factores afectados y clasificación del impacto: factor afectado = Recurso humano; Clasificación del impacto = Afectación a la población y trabajadores, por la intensidad y duración del ruido.</li> </ul>	<b>SE MANTIENE</b>
<p align="center"><b>IMPACTO 7. AUMENTO DE LOS RIESGOS DE CONTAMINACIÓN DEL SUELO POR DERRAMES DE HIDROCARBUROS.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Contaminación del suelo por efecto de goteo y derrame de derivados de hidrocarburos.</li> <li><u>Fases del proyecto en que ocurrirá:</u> Construcción</li> <li><u>Acciones que lo genera:</u> Desperfecto mecánico de la maquinaria en los predios del proyecto.</li> <li><u>Factores afectados y clasificación del impacto:</u> factor afectado = Suelo; Clasificación del impacto = Contaminación del suelo por derivados de hidrocarburos.</li> </ul>	<b>SE MANTIENE</b>
<p align="center"><b>IMPACTO 8. OCURRENCIA DE ACCIDENTES LABORALES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ocurrencia de accidentes laborales por caídas a nivel o desnivel, golpes y cortes con objetos y/o herramientas, sobre esfuerzo, atropellos, entre otros.</li> <li>Fases del proyecto en que aparecerá: construcción</li> </ul>	<b>SE MANTIENE</b>

532

IMPACTOS NEGATIVOS IDENTIFICADOS EN ESIA APROBADO	IMPACTOS IDENTIFICADOS – MODIFICACIÓN
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acciones que lo genera: construcción de calles, de viviendas, instalación de la red eléctrica pública, instalación del sistema de agua potable.</li> <li>• Factores afectados y clasificación del impacto: factor afectado = salud humana. Clasificación del impacto = alteración a la salud.</li> </ul>	
<p><b>IMPACTO 9. MODIFICACIÓN DEL PAISAJE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modificación del paisaje por cambio de uso de suelo de actividad pecuaria (pastizales con líneas de árboles) hacia un desarrollo de infraestructura residencial (lotes con viviendas, calles, red de tendido eléctrico, etc.).</li> <li>• Fases del proyecto en que ocurrirá: Construcción y operación.</li> <li>• Acciones que lo genera: Eliminación de pasto para la construcción de calles, viviendas, rehabilitación de paso vehicular y suministros de agua potable, electricidad, tanques sépticos.</li> <li>• Factores afectados y clasificación del impacto: Paisaje; modificación del paisaje.</li> </ul>	<p><b>SE MANTIENE</b></p>
<p><b>IMPACTO 10. AUMENTO DE TRÁFICO VEHICULAR.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El desarrollo del residencial aumentará el tráfico en el lugar, en primera instancia por los vehículos que transportarán los materiales de construcción al terreno, la movilización de los trabajadores y la maquinaria. En la fase de operación habrá en promedio un carro por vivienda, entonces, el flujo que antes estaba disperso ahora se concentrará en el residencial.</li> <li>• Fases del proyecto en que aparecerá: construcción y operación</li> <li>• Acciones que lo generan: Circulación de camiones abastecedores de materiales, equipo y maquinaria por la calle pública en la fase de construcción, aumento de tráfico en la etapa de operación por los vehículos de los nuevos residentes.</li> </ul>	<p><b>SE MANTIENE</b></p>

533

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

<b>IMPACTOS NEGATIVOS IDENTIFICADOS EN ESIA APROBADO</b>	<b>IMPACTOS IDENTIFICADOS – MODIFICACIÓN</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Factores afectados y clasificación de impactos: factor afectado = socioeconómico; clasificación del impacto = molestias en el tráfico vehicular.</li></ul>	

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

**5.0. Cuadro comparativo de las medidas de mitigación descritas en el EsIA aprobado vs las medidas de mitigación de la modificación propuesta.**

**CUADRO 6. CUADRO COMPARATIVO DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN DEL ESIA APROBADO VS. MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA "RESIDENCIAL MARÍA BONITA"**

IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDAS ESPECÍFICAS	IMPACTO GENERADO POR LA MODIFICACIÓN
<b>(1) Pérdida del suelo por efectos erosivos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Colocar barreras de contención con sacos de tierra/arena, pacas de pasto y/o biomantos, en las márgenes de la quebrada sin nombre, donde puede verse afectada por sedimentos producto de los trabajos de construcción del residencial.</li> <li>• Mantener el pasto existente en los lotes destinados para áreas verdes, uso público, mientras duren los trabajos de construcción.</li> <li>• Manejar las aguas de escorrentía a través de cunetas revestidas con pasto o concreto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se mantienen los mismos impactos aprobados, por lo tanto las medidas de mitigación son las mismas aprobadas y aplicables a la modificación correspondiente.</li> </ul>
<b>(2) Alteración de la calidad del aire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No quemar de desechos sólidos orgánicos ni inorgánicos en el área del proyecto.</li> <li>• Asperjar con agua los lugares de trabajo que generen partículas de polvo en época y días secos.</li> <li>• Brindar mantenimiento al equipo rodante del proyecto para evitar emisiones que sobrepasen la norma de calidad de fuentes móviles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se mantienen los mismos impactos aprobados, por lo tanto las medidas de mitigación son las mismas aprobadas y aplicables a la modificación correspondiente.</li> </ul>

43

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

<b>IMPACTO AMBIENTAL</b>	<b>MEDIDAS ESPECÍFICAS</b>	<b>IMPACTO GENERADO POR LA MODIFICACIÓN</b>
<b><i>(3) Generación de desechos líquidos y sólidos</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Usar tanques para la recolección de los desechos sólidos de construcción y desechos domésticos de los trabajadores.</li> <li>• Seleccionar uno o más sitios para el depósito temporal de desechos de la construcción y colocar rótulos indicativos.</li> <li>• Disponer letrinas portátiles para el uso de los obreros en la etapa de construcción.</li> <li>• Usar tinaqueras para la disposición temporal de la basura doméstica en la etapa de operación.</li> <li>• Disponer en cada lote de vivienda un tanque séptico para el manejo de las aguas residuales en la etapa de operación.</li> </ul>	Se mantienen los mismos impactos aprobados, por lo tanto las medidas de mitigación son las mismas aprobadas y aplicables a la modificación correspondiente.
<b><i>(4) Pérdida de vegetación terrestre</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arborizar las áreas verdes/uso público del proyecto con árboles y arbustos apropiados para áreas residenciales.</li> </ul>	Se mantienen los mismos impactos aprobados, por lo tanto las medidas de mitigación son las mismas aprobadas y aplicables a la modificación correspondiente.
<b><i>(5) Alejamiento de la fauna silvestre</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ejecutar el Plan de Recate y Reubicación de la fauna silvestre.</li> </ul>	Se mantienen los mismos impactos aprobados, por lo tanto las medidas de mitigación son las mismas aprobadas y aplicables a la modificación correspondiente.
<b><i>(6) Afectación de la población y trabajadores por la intensidad y duración del ruido.</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entregar a los obreros la protección auditiva para las actividades que lo requieran.</li> </ul>	Se mantienen los mismos impactos aprobados, por lo tanto las medidas de mitigación son las mismas aprobadas y

530

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDAS ESPECÍFICAS	IMPACTO GENERADO POR LA MODIFICACIÓN
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laborar en un horario diurno para no perturbar el descanso de los vecinos del proyecto.</li> <li>• Apagar el equipo y maquinaria pesadas cuando no estén en uso</li> </ul>	aplicables a la modificación correspondiente.
<p><b>(7) Aumento de los riesgos de contaminación del suelo, por derrames de hidrocarburos</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mantener en el proyecto un kit para atender derrames de HC.</li> <li>• En caso de derrame, aplicar al suelo productos descomponedores de HC (Ej, Biosolve), recolectar el suelo para llevarlo al Relleno Sanitario.</li> </ul>	Se mantienen los mismos impactos aprobados, por lo tanto las medidas de mitigación son las mismas aprobadas y aplicables a la modificación correspondiente.
<p><b>(8) Ocurrencia de accidentes laborales</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entregar al personal equipo de protección y vigilar su uso (casco, lentes de seguridad, chalecos, botas, fajas lumbares, arnés, etc.)</li> <li>• Mantener en campo un botiquín para brindar los primeros auxilios.</li> <li>• Colocar letreros indicativos sobre uso de implementos de seguridad.</li> <li>• Brindar inducción a los obreros sobre prevención de accidentes laborales.</li> </ul>	Se mantienen los mismos impactos aprobados, por lo tanto las medidas de mitigación son las mismas aprobadas y aplicables a la modificación correspondiente.
<p><b>(9) Modificación del paisaje</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respetar el área verde destinada a mantener vegetación dentro del proyecto</li> </ul>	Se mantienen los mismos impactos aprobados, por lo tanto las medidas de mitigación son las mismas aprobadas y aplicables a la modificación correspondiente.
<p><b>(10) Aumento de tráfico vehicular</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Colocar señales de seguridad colectivas en la entrada del proyecto en la etapa de construcción (conos, letreros de advertencia sobre movimiento de equipo y maquinaria en el lugar.</li> </ul>	Se mantienen los mismos impactos aprobados, por lo tanto las medidas de mitigación son las mismas aprobadas y aplicables a la modificación correspondiente.

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

537

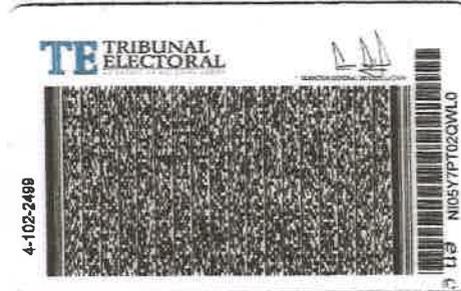
IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDAS ESPECÍFICAS	IMPACTO GENERADO POR LA MODIFICACIÓN
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Colocar señales verticales y horizontales en las calles del residencial indicando la restricción de velocidad, informativa, etc.</li></ul>	

570

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

- LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DE LA SOLICITUD DE MODIFICACIÓN AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO CATEGORIA II "PARQUES DE SAN PABLO", LAS FIRMAS RESPONSABLES DEBIDAMENTE NOTARIADAS Y NUMERO DE CÉDULA.**

NOMBRES	No. DE REGISTRO DE CONSULTOR	FIRMAS
CHRISTOPHER GONZÁLEZ R. 4-732-1712	IRC-028-2020 (Actualizado 2023)	<i>Christopher Gonzalez R.</i> 4-732-1712
GISELA S. SANTAMARÍA B. 4-102-2499	IAR-010-98 (Actualizado 2023)	<i>Glendy Santamaria</i> 4-102-2499



**Yo, Glendy Castillo de Osigian**  
Notaria Publica Tercera del Circuito de Chiriqui

**CERTIFICA**

Que ante mi compareció(eron): Christopher Gonzalez Rodriguez con ced # 4-732-1712

y reconocieron(eron) como suya(s) la(s) firma(s) estancada(s) en este documento, y que la(s) firma(s) de Gisela Susana Santamaria Berroa con ced # 4-102-2499

Es(son) autentica(s), pues he(n) sido verificado(s) por fotocopia de la cedula, de todo lo cual doy fe. 19 de Junio del 2024

*Glendy Castillo de Osigian*  
Licda. Glendy Castillo de Osigian  
Notaria Publica Tercera

NOTARIA TERCERA  
Esta autenticación no implica  
responsabilidad alguna de nuestra parte,  
en cuanto al contenido del documento.



1579

**7.0. VIGENCIA DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, EMITIDA POR LA DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN Y DESEMPEÑO AMBIENTAL DEL MINISTERIO DE AMBIENTE.**

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

540



**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN DEL  
DESEMPEÑO AMBIENTAL

DEPARTAMENTO DE CONTROL Y VERIFICACIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL

www.mambiente.gob.pa  
Albrook, Edificio 804  
Apartado C-0843 - Balboa, Ancón - Rep. de Panamá.

Teléfono: 506-0837

Panamá, 29 de mayo de 2024

**DIVEDA-380-2024**

Señor  
**ALBERTO JURADO ROSALES**  
Representante Legal  
Urbetown, S.A.  
En su despacho

No. Control: c-682-24

Señor Jurado Rosales:

En atención a su Nota sin número, recibida en nuestro despacho el 09 de abril de 2024, donde solicita la vigencia del Estudio de Impacto Ambiental - Categoría II del proyecto denominado "Parques de San Pablo", aprobado mediante Resolución DEIA-IA-065-2019, de 07 de junio de 2019, cuyo promotor es Urbetown, S.A., ubicado en el corregimiento de San Pablo, distrito de David, provincia de Chiriquí, le informamos lo siguiente:

- Que el Informe Técnico No. 040-05-2024, del 03 de mayo de 2024, de la Dirección Regional de Chiriquí, recibido el 28 de mayo de 2024, indica:

**... DESARROLLO DE LA INSPECCIÓN:**

*Siendo las 9:00 a.m. del 26 de abril de 2024, se procede a dar inicio a la inspección de fiscalización ambiental al Proyecto Parques de San Pablo. El personal técnico de la Sección de Verificación del Desempeño Ambiental del Ministerio de Ambiente-Chiriquí, procede a realizar la inspección al área del proyecto en conjunto con personal técnico de la empresa promotora, donde se realiza el recorrido se observa y recopila la siguiente información:*

- *Durante la inspección se observa la colocación del letrero de aprobación del Estudio de Impacto Ambiental la cual se encuentra deteriorada.*
- *Inicio construcción en julio de 2019.*
- *La empresa ha construido 83 viviendas la cual ha entregado y se encuentra tres (3) residencias en construcción. El proyecto desarrolla 6 modelos de residencias.*
- *Se evidencia que se ha realizado trabajo en la construcción de la calle de accesos asfaltada, aceras, cunetas, tanque de almacenamiento de agua y perforación de pozo, áreas de uso público, electrificación en el residencial, hidrante de emergencia.*

DIVEDA-F-002  
Versión 2.0

Albrook, Calle Broberg, Edificio 804  
República de Panamá  
Tel: (507) 506-0855

www.mambiente.gob.pa

DIVEDA-380-2024 / Pág. 2 de 3  
Continuación...

- Durante la inspección se evidencia personal laborando en construcción de tres (3) residencias, calles asfaltadas.
- Se señala que se cuenta con un avance de 10%. En el cual se ha desarrollado 9 has. Se observa área gramínea en el área del proyecto.
- Se cuenta con 50 personas laborando.
- Se evidencia la franja boscosa en la fuente hídrica.

**CONCLUSIONES:**

- Producto de la inspección de seguimiento ambiental, aplicación del protocolo de verificación y de la revisión del expediente del proyecto se concluye que el promotor del proyecto denominado Parques de San Pablo, aprobado mediante Resolución DEIA-IA-065-2019, del 07 de junio, y al Plan de Manejo Ambiental aprobado presenta un (1) hallazgo de incumplimiento ambiental relacionado a la entrega de los informes de eficiencia ambiental y dos (2) hallazgos de observación referente a letrero de impacto ambiental deteriorado y presentación del plan de reforestación...

Dado que el Informe Técnico No. 040-05-2024, evidencia que el proyecto inicio ejecución, le comunicamos que la Resolución No. DEIA-IA-065-2019, de 07 de junio de 2019, se encuentra vigente.

De acuerdo a la inspección técnica realizada al proyecto el 26 de abril de 2024, se evidencia algunos de hallazgos, por lo que deberá dirigirse a la Dirección Regional de Chiriquí, a fin de:

- Entregar en el periodo establecido por la resolución de aprobación, los Informes de Cumplimiento Ambiental con las medidas de mitigación, tal como lo establece el acápite ee. de la Resolución de Aprobación.
- Evidenciar la instalación del letrero informativo del proyecto aprobado (actual deteriorado).
- Evidenciar la entrega del Plan de Reforestación por compensación (sin fines de aprovechamiento), tal como lo establece el acápite n. de la Resolución de Aprobación.

Además, le informamos, que las medidas del instrumento de gestión ambiental, de la Resolución de aprobación, de las normativas ambientales que apliquen a la actividad son de estricto cumplimiento. Por último, le recordamos que el Texto Único de la Ley 41, del 01 de julio de 1998, señala en su Artículo 107: "El incumplimiento de las normas de calidad ambiental, del estudio de impacto ambiental, su Plan de Manejo Ambiental o su resolución de aprobación, del Programa de Adecuación y Manejo Ambiental, de la presente Ley, las leyes y demás normas complementarias constituyen infracción administrativa. Dicha infracción será sancionada por el Ministerio de Ambiente con amonestación escrita y/o suspensión temporal o definitiva de la empresa y/o multa, según sea el caso y la gravedad de la infracción, sin perjuicio de las sanciones principales dispuestas en las normas complementarias existentes".

DIVEDA-F-002  
Versión 2.0

Albrook, Calle Broberg, Edificio 804  
República de Panamá  
Tel.: (507) 500-0855

www.mambiente.gob.pa

542

# MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II



**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN DEL  
DESEMPEÑO AMBIENTAL

**DIVEDA-380-2024 / Pág. 3 de 3**

Continuación...

Cualquier adición o modificación, que no esté incluida en el Estudio de Impacto Ambiental, deberá cumplir con la normativa ambiental que rige el proceso de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental, siendo presentada y evaluada por el Ministerio de Ambiente.

Destacamos que la presente nota no exime al promotor y sus contratistas del cumplimiento de las normativas, procedimientos, permisos, autorizaciones o cualquier otro trámite que aplique a la actividad frente al Ministerio de Ambiente u otras autoridades e instituciones con competencia en el proyecto aprobado. El Ministerio de Ambiente se reserva el derecho de realizar inspecciones ambientales cuando así considere necesario.

Cualquier consulta adicional agradecemos establecer comunicación a los números 500-0837 (ext. 6019 / 6819).

Atentamente,

**MIGUEL ÁNGEL FLORES**  
Director de Verificación del Desempeño Ambiental

*MAF/jmj/ro*



c.c. *Krislly Quintero* Directora Regional de Chiriquí, encargada

**DIVEDA-F-002**  
Versión 2.0

Abrook, Calle Broberg, Edificio 804  
República de Panamá  
Tel.: (507) 500-0855

[www.mambiente.gob.pa](http://www.mambiente.gob.pa)

**8.0. Anexos**

1. Plano del EsIA aprobado
2. Plano de la Modificación propuesta
3. Nota de solicitud
4. Copia de cedula del Representante Legal
5. Certificación de Sociedad
6. Certificación de propiedades
7. Copia de resolución DEIA-065-2019
8. Recibo de Pago correspondiente al 50% del total del costo de la evaluación del estudio principal, según la Categoría.
9. Paz y salvo emitido por el departamento de Finanzas de MIAMBIENTE.
10. RESOLUCIÓN No. 535-2022 (de 21 de junio de 2022). Por la cual se aprueba la modificación de uso de suelo, zonificación y plan vial contenidos en el esquema de ordenamiento territorial denominado PARQUES DE SAN PABLO, ubicado en el Corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí.
11. Modificación a Plan de Esquema de ordenamiento Territorial PARQUES DE SAN PABLO
12. Plano del Esquema de ordenamiento Territorial PARQUES DE SAN PABLO
13. Plano de los Apartamentos a construir en el lote comercial C-3, aprobado por Bomberos.
14. Memoria técnica del sistema de distribución de agua potable para todo el proyecto PARQUES DE SAN PABLO

**PLANO DEL ESIA APROBADO**

R-1: RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR.

A. USOS PERMITIDOS:  
 A.1. ACTIVIDADES PRIMARIAS: SE PERMITIRÁ LA CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN O MODIFICACION DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS, BIFAMILIARES Y PARA SUS USOS COMPLEMENTARIOS, TALES COMO CASITAS, PISCINAS, ESCUELAS, JARDINES DE INFANCIA, CAPILLAS, LOCALES, ETC. SIEMPRE QUE DICHO USOS Y SUS ESTRUCTURAS NO CONSTITUYAN PELIGRO A LOS VECINOS O AFECTEN EN FORMA ADVERSA EL CARÁCTER RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD DE LA ZONA.

B. NORMAS DE DESARROLLO:  
 DENSIDAD MÍNIMA: 100 PERSONAS/HECTÁREA (20 UNIDADES DE VIVIENDA POR HECTÁREA)  
 VIVIENDA UNIFAMILIAR: 600 M<sup>2</sup> VIVIENDA BIFAMILIAR: 300 M<sup>2</sup> UNIDAD  
 FUENTE MÍNIMA DE LOTE: UNIFAMILIAR: 16 MTS. BIFAMILIAR: 7.50 MTS POR UNIDAD  
 FONDO MÍNIMO DE LOTE: 30.00 MTS.  
 ALTURA MÁXIMA: PLANTA BAJA Y 2 ALTOS  
 COCINA: 50% DEL ÁREA DEL LOTE  
 ÁREA DE COCINACIÓN: 50% DEL ÁREA DEL LOTE  
 ÁREA LIBRE: 50% DEL ÁREA DEL LOTE  
 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 80% DEL ÁREA DEL LOTE  
 LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN: 2.50 MTS A PARTIR DE LA LÍNEA DE PROPIEDAD  
 RETORNOS LATERALES: 1.50 MTS MÍNIMO  
 RETORNOS POSTERIORES: 1.50 MTS MÍNIMO  
 ESTACIONAMIENTO: 1 POR CADA UNIDAD DE VIVIENDA, MÍNIMO.

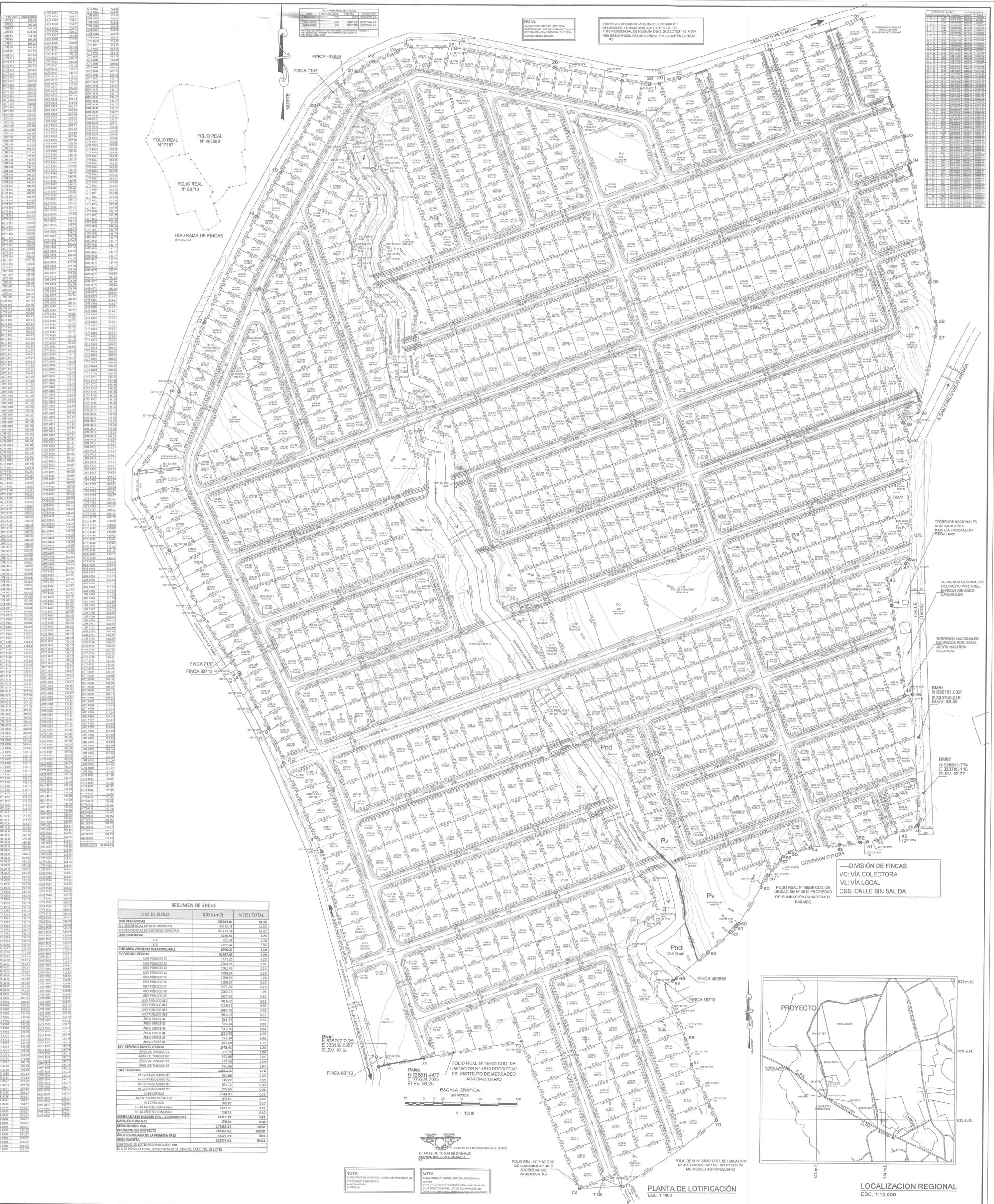
FINCA	DESCRIPCIÓN DE FINCAS	COD. UBICAC.	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PROPIETARIO
FINCA 7187	4510	109816	URBETOWN, S.A.	
FINCA 324830	4510	113148.31	URBETOWN, S.A.	
FINCA 88713	4510	38917.7	URBETOWN, S.A.	
FINCA 463559	4510	453161.65	URBETOWN, S.A.	

ÁREA TOTAL DEL POLÍGONO: 717043.13 m<sup>2</sup>.

NOTA:  
 EL POLÍGONO SE MIDIÓ POR LA LÍNEA DE PROPIEDAD. SE UTILIZÓ NORTE MAGNÉTICO.  
 M= MONUMENTO  
 V= VARILLA

LOTE	ÁREA(m <sup>2</sup> )								
1	792.21	176	690.32	351	713.98	526	647.03	701	666.06
2	860.86	177	643.20	352	600.00	527	647.00	702	606.11
3	884.51	178	607.82	353	600.00	528	647.00	703	720.00
4	1424.74	179	609.00	354	600.00	529	647.00	704	611.09
5	886.18	180	609.00	355	600.00	530	647.00	705	691.00
6	701.88	181	601.51	356	600.00	531	643.38	706	600.00
7	697.11	182	641.93	357	600.00	532	647.00	707	730.00
8	694.34	183	738.64	358	600.00	533	690.41	708	613.35
9	697.11	184	633.00	359	600.00	534	647.00	709	601.46
10	683.17	185	625.00	360	600.00	535	683.84	710	607.73
11	784.39	186	692.11	361	600.00	536	647.00	711	679.35
12	632.69	187	625.00	362	622.00	537	647.00		
13	600.00	188	600.00	363	600.00	538	647.00		
14	612.76	189	625.00	364	622.00	539	647.00		
15	612.76	190	633.00	365	622.00	540	647.00		
16	620.00	191	640.00	366	622.00	541	647.00		
17	620.00	192	640.00	367	622.00	542	647.00		
18	620.00	193	640.00	368	622.00	543	647.00		
19	620.00	194	640.00	369	622.00	544	647.00		
20	620.00	195	640.00	370	622.00	545	647.00		
21	620.00	196	640.00	371	622.00	546	647.00		
22	620.00	197	640.00	372	622.00	547	647.00		
23	620.00	198	640.00	373	622.00	548	647.00		
24	620.00	199	640.00	374	622.00	549	647.00		
25	620.00	200	640.00	375	622.00	550	647.00		
26	620.00	201	640.00	376	622.00	551	647.00		
27	620.00	202	640.00	377	622.00	552	647.00		
28	620.00	203	640.00	378	622.00	553	647.00		
29	620.00	204	640.00	379	622.00	554	647.00		
30	620.00	205	640.00	380	622.00	555	647.00		
31	620.00	206	640.00	381	622.00	556	647.00		
32	620.00	207	640.00	382	622.00	557	647.00		
33	620.00	208	640.00	383	622.00	558	647.00		
34	620.00	209	640.00	384	622.00	559	647.00		
35	620.00	210	640.00	385	622.00	560	647.00		
36	1146.76	211	635.89	386	600.00	561	647.00		
37	620.00	212	635.89	387	600.00	562	647.00		
38	784.57	213	635.89	388	600.00	563	647.00		
39	784.57	214	635.89	389	600.00	564	647.00		
40	772.87	215	635.89	390	600.00	565	647.00		
41	620.00	216	635.89	391	600.00	566	647.00		
42	620.00	217	635.89	392	600.00	567	647.00		
43	620.00	218	635.89	393	600.00	568	647.00		
44	620.00	219	635.89	394	600.00	569	647.00		
45	620.00	220	635.89	395	600.00	570	647.00		
46	620.00	221	635.89	396	600.00	571	647.00		
47	620.00	222	635.89	397	600.00	572	647.00		
48	620.00	223	635.89	398	600.00	573	647.00		
49	620.00	224	635.89	399	600.00	574	647.00		
50	620.00	225	635.89	400	600.00	575	647.00		
51	620.00	226	635.89	401	600.00	576	647.00		
52	620.00	227	635.89	402	600.00	577	647.00		
53	620.00	228	635.89	403	600.00	578	647.00		
54	620.00	229	635.89	404	600.00	579	647.00		
55	620.00	230	635.89	405	600.00	580	647.00		
56	620.00	231	635.89	406	600.00	581	647.00		
57	620.00	232	635.89	407	600.00	582	647.00		
58	620.00	233	635.89	408	600.00	583	647.00		
59	620.00	234	635.89	409	600.00	584	647.00		
60	620.00	235	635.89	410	600.00	585	647.00		
61	620.00	236	635.89	411	600.00	586	647.00		
62	620.00	237	635.89	412	600.00	587	647.00		
63	620.00	238	635.89	413	600.00	588	647.00		
64	620.00	239	635.89	414	600.00	589	647.00		
65	620.00	240	635.89	415	600.00	590	647.00		
66	620.00	241	635.89	416	600.00	591	647.00		
67	620.00	242	635.89	417	600.00	592	647.00		
68	620.00	243	635.89	418	600.00	593	647.00		
69	620.00	244	635.89	419	600.00	594	647.00		
70	620.00	245	635.89	420	600.00	595	647.00		
71	620.00	246	635.89	421	600.00	596	647.00		
72	620.00	247	635.89	422	600.00	597	647.00		
73	620.00	248	635.89	423	600.00	598	647.00		
74	620.00	249	635.89	424	600.00	599	647.00		
75	620.00	250	635.89	425	600.00	600	647.00		
76	620.00	251	635.89	426	600.00	601	647.00		
77	620.00	252	635.89	427	600.00	602	647.00		
78	620.00	253	635.89	428	600.00	603	647.00		
79	620.00	254	635.89	429	600.00	604	647.00		
80	620.00	255	635.89	430	600.00	605	647.00		
81	620.00	256	635.89	431	600.00	606	647.00		
82	620.00	257	635.89	432	600.00	607	647.00		
83	620.00	258	635.89	433	600.00	608	647.00		
84	620.00	259	635.89	434	600.00	609	647.00		
85	620.00	260	635.89	435	600.00	610	647.00		
86	620.00	261	635.89	436	600.00	611	647.00		
87	620.00	262	635.89	437	600.00	612	647.00		
88	620.00	263	635.89	438	600.00	613	647.00		
89	620.00	264	635.89	439	600.00	614	647.00		
90	620.00	265	635.89	440	600.00	615	647.00		
91	620.00	266	635.89	441	600.00	616	647.00		
92	620.00	267	635.89	442	600.00	617	647.00		
93	620.00	268	635.89	443	600.00	618	647.00		
94	620.00	269	635.89	444	600.00	619	647.00		
95	620.00	270	635.89	445	600.00	620	647.00		
96	620.00	271	635.89	446	600.00	621	647.00		
97	620.00	272	635.89	447	600.00	622	647.00		
98	620.00	273	635.89	448	600.00	623	647.00		
99	620.00	274	635.89	449	600.00	624	647.00		
100	620.00	275	635.89	450	600.00	625	647.00		
101	620.00	276	635.89	451	600.00	626	647.00		
102	620.00	277	635.89	452	600.00	627	647.00		
103	620.00	278	635.89	453	600.00	628	647.00		
104	620.00	279	635.89	454	600.00	629	647.00		
105	620.00	280	635.89	455	600.00	630	647.00		
106	620.00	281	635.89	456	600.00	631	647.00		
107	620.00	282	635.89	457	600.00	632	647.00		
108	620.00	283	635.89	458	600.00	633	647.00		
109	620.00	284	635.89	459	600.00	634	647.00		
110	620.00	285	635.89	460	600.00	635	647.00		
111	620.00	286	635.89	461	600.00	636	647.00		
112	620.00	287	635.89	462	600.00	637	647.00		
113	620.00	288	635.89	463	600.00	638	647.00		
114	620.00	289	635.89	464	600.00	639	647.00		
115	620.00	290	635.89	465	600.00	640	647.00		
116	620.00	291	635.89	466	600.00	641	647.00		
117	620.00	292	635.89	467	600.00	642	647.00		
118	620.00	293	635.89	468	600.00	643	647.00		
119	620.00	294	635.89	469	600.00	644	647.00		
120	620.00	295	635.89	470	600.00	645	647.00		
121	620.00	296	635.89	471	600.00	646	647.00		
122	620.00	297	635.89	472	600.00	647	647.00		
123	620.00	298	635.89	473	600.00	648	647.00		
124	620.00	299	635.89	474	600.00	649	647.00		
125	620.00	300							

**PLANO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**



RESUMEN DE ÁREAS

USO DE SUELO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	% DEL TOTAL
USO RESIDENCIAL	452483.21	81.53
R-1 RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	89669.45	12.53
R-2 RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	365773.56	51.02
USO COMERCIAL	5200.81	0.74
C-2	700.19	0.10
C-3	500.62	0.07
PND ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE	8566.27	1.19
PV PARQUE VEJINAL	52287.85	7.29
USO PÚBLICO #1	2181.78	0.30
USO PÚBLICO #2	2783.38	0.41
USO PÚBLICO #3	1785.84	0.25
USO PÚBLICO #4	1595.54	0.22
USO PÚBLICO #5	9158.54	1.28
USO PÚBLICO #6	15308.95	2.13
USO PÚBLICO #7	1171.09	0.16
USO PÚBLICO #8	7762.73	1.05
USO PÚBLICO #9	1527.81	0.21
USO PÚBLICO #10	3816.00	0.53
USO PÚBLICO #11	4133.81	0.57
USO PÚBLICO #12	5584.45	0.78
USO PÚBLICO #13	3948.73	0.55
ÁREA VERDE #1	832.77	0.12
ÁREA VERDE #2	596.14	0.08
ÁREA VERDE #3	519.50	0.07
ÁREA VERDE #4	1280.73	0.18
ÁREA VERDE #5	779.34	0.11
ÁREA VERDE #6	384.60	0.05
ÁREA VERDE #7	384.60	0.05
ÁREA VERDE #8	1748.41	0.24
ESV-SERVICIO BÁSICO VECINAL	500.70	0.07
ÁREA DE TANGULE #1	718.80	0.10
ÁREA DE TANGULE #2	457.30	0.06
ÁREA DE TANGULE #3	285.54	0.04
INSTITUCIONAL	12899.13	1.78
IN-1 PARVULARIO #1	551.86	0.08
IN-1 PARVULARIO #2	549.22	0.08
IN-1 PARVULARIO #3	651.12	0.09
IN-1 PARVULARIO #4	370.88	0.05
IN-2 CAPILLA	2544.00	0.35
IN-3 CENTRO DE SALUD	500.84	0.07
IN-4 ESCUELA	718.20	0.10
IN-5 ESCUELA PRIMARIA	534.40	0.07
IN-6 CENTRO COMERCIAL	718.20	0.10
QUERRADA SIN NOMBRE (INC. SERVIDUMBRE)	32812.57	4.58
CANALES FLUVIALES	579.86	0.08
SERVIDUMBRE SAL	34758.17	48.88
POLÍGONO DEL PROYECTO	71897.59	10.15
ÁREA DESARROLLADA DE LA PRIMERA FASE	64622.81	8.85
ÁREA INSCRITA	42564.61	5.91
CANTIDAD DE LOTES RESIDENCIALES: 830		
EL USO PÚBLICO TOTAL REPRESENTA EL 18.47% DEL ÁREA ÚTIL DE LOTES.		

RESUMEN DE ÁREAS (Continuation)

USO DE SUELO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	% DEL TOTAL
USO PÚBLICO #14	181.78	0.03
USO PÚBLICO #15	2783.38	0.41
USO PÚBLICO #16	1785.84	0.25
USO PÚBLICO #17	1595.54	0.22
USO PÚBLICO #18	9158.54	1.28
USO PÚBLICO #19	15308.95	2.13
USO PÚBLICO #20	1171.09	0.16
USO PÚBLICO #21	7762.73	1.05
USO PÚBLICO #22	1527.81	0.21
USO PÚBLICO #23	3816.00	0.53
USO PÚBLICO #24	4133.81	0.57
USO PÚBLICO #25	5584.45	0.78
USO PÚBLICO #26	3948.73	0.55
USO PÚBLICO #27	832.77	0.12
USO PÚBLICO #28	596.14	0.08
USO PÚBLICO #29	519.50	0.07
USO PÚBLICO #30	1280.73	0.18
USO PÚBLICO #31	779.34	0.11
USO PÚBLICO #32	384.60	0.05
USO PÚBLICO #33	384.60	0.05
USO PÚBLICO #34	1748.41	0.24
USO PÚBLICO #35	500.70	0.07
USO PÚBLICO #36	718.80	0.10
USO PÚBLICO #37	457.30	0.06
USO PÚBLICO #38	285.54	0.04
USO PÚBLICO #39	12899.13	1.78
USO PÚBLICO #40	551.86	0.08
USO PÚBLICO #41	549.22	0.08
USO PÚBLICO #42	651.12	0.09
USO PÚBLICO #43	370.88	0.05
USO PÚBLICO #44	2544.00	0.35
USO PÚBLICO #45	500.84	0.07
USO PÚBLICO #46	718.20	0.10
USO PÚBLICO #47	534.40	0.07
USO PÚBLICO #48	718.20	0.10
USO PÚBLICO #49	32812.57	4.58
USO PÚBLICO #50	579.86	0.08
USO PÚBLICO #51	34758.17	48.88
USO PÚBLICO #52	71897.59	10.15
USO PÚBLICO #53	64622.81	8.85
USO PÚBLICO #54	42564.61	5.91
USO PÚBLICO #55	1000.00	0.14

**PLANTA DE LOTIFICACIÓN**

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN NACIONAL DE VENTANILLA ÚNICA

REVISIÓN DE ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

Fecha: 02/03/2023

REVISADO POR: *[Firma]*

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
VICE-MINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DEPARTAMENTO DE REVISIÓN Y REGISTRO DE PLANOS  
DIRECCIÓN NACIONAL DE VENTANILLA ÚNICA REGIONAL DE CHIRIQUÍ

LA REVISIÓN DE ESTE PLANO NO EXIME DE RESPONSABILIDAD AL PROFESIONAL IDÓNICO ENCARGADO DEL DISEÑO. CUALQUIER ERROR, OMISIÓN SERÁ RESPONSABILIDAD ÚNICA Y EXCLUSIVA DEL DISEÑADOR.

REPUBLICA DE PANAMA  
PROVINCIA: CHIRIQUÍ DISTRITO: DAVID  
CORREG: SAN PABLO VIEJO LUGAR: SAN PABLO VIEJO ABAJO

ANTEPROYECTO: "PARQUES DE SAN PABLO"

DIBUJO: ARQ. MARÍA M. ARCE  
CÁLCULO: ARQ. MARÍA M. ARCE  
DISEÑO: ARQ. MARÍA M. ARCE

GLOBO DE TERRENO DE LAS FINCAS 7187, 88713, 463559  
CÓDIGO DE UBICACIÓN 4510, TOMO 1  
PROPIEDAD DE: URBETOWN S.A.  
REPRESENTANTE LEGAL: ALBERTO JURADO  
CEDULA: 3-86-1003

CONTENIDO: LOCALIZACIÓN REGIONAL, PLANTA DE LOTIFICACIÓN, CUADRO DE ÁREAS, DATOS GENERALES, NOTAS.  
ÁREA TOTAL DEL PROYECTO: 71 HAS=7043.13 mts.  
FECHA: MARZO 2023

**MA**  
MELISSA ARCE  
Arquitecta - Diseñadora

*[Firma]*  
FIRMA DEL REP. LEGAL

1 DE 4

**NOTA DE SOLICITUD**

549

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

David, Chiriquí, 12 de junio de 2024.

**Ingeniero**  
**Milciades Concepción**  
**Ministro de Ambiente**  
**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
**Panamá, República de Panamá**  
**E. S. D.**



Respectado Ing. Concepción:

La Solicitud de Modificación al Estudio de Impacto Ambiental Categoría II que se presenta, para su debida evaluación, corresponde al proyecto denominado "PARQUES DE SAN PABLO", aprobado mediante Resolución DEIA-IA-065-2019 (de 07 de junio de 2019); el cual se está desarrollando en Corregimiento de San Pablo Viejo, Distrito de David, provincia de Chiriquí.

El promotor del proyecto es la sociedad **URBETOWN, S.A.**, sociedad registrada bajo el Folio Mercantil N°800304 del Registro Público de Panamá, representado legalmente por el señor **Alberto Jurado Rosales**, con cédula de identidad personal No. 3-66-1003, con domicilio laboral en San Pablo Viejo, a orillas de la carretera Panamericana, oficina de Ventas Residencial Llano Dorado, en el Distrito de David, Provincia de Chiriquí. Para notificaciones contactar a:

- a) Persona a contactar: **Arq. Sydne Guevara Rodriguez.**
- b) Domicilio: San Pablo Viejo, a orillas de la carretera Interamericana, oficina de Proyectos y Desarrollos Estructurales S.A., en el Distrito de David, Provincia de Chiriquí.
- c) Números de teléfonos: 709-2087
- d) Correo electrónico: [sydney10@gmail.com](mailto:sydney10@gmail.com)
- e) Página web: No posee

La solicitud de modificación se fundamenta en el aumento de la cantidad de lotes, por ende, cambios en el cuadro de áreas general, cambio de zonificación de R1 a R2, y la construcción de ocho (8) apartamentos de una sola planta en el lote comercial. Es importante resaltar que la modificación a realizar se lleva a cabo dentro del polígono aprobado en el EsIA original. Los detalles de la modificación que se propone los presentamos en la información adjunta.

El documento de modificación consta de **127** páginas, desde la portada hasta los anexos y los consultores ambientales que participaron en la elaboración de la modificación propuesta son:

**Ing. Christopher González R.** Registro Ambiental: DEIA-IRC-028-2020 (Act. 2023)  
Número de contacto: 6490-1641 / Correo: [egrodriguez507@gmail.com](mailto:egrodriguez507@gmail.com)

**Ing. Gisela Santamaría.** Registro Ambiental: IAR-010-98 (Act. 2023)  
Número de contacto: 6506-5018 / Correo: [giseberroa850@hotmail.com](mailto:giseberroa850@hotmail.com)

Adjuntamos a la presente solicitud:

- 1) Copia de cédula del Representante Legal debidamente notariada.
- 2) Certificación de Registro Público de la empresa Promotora
- 3) Certificación de Registro Público de las Propiedades
- 4) Copia de Resolución de aprobación del EsIA (DEIA-IA-065-2019)
- 5) Recibo de Pago correspondiente al 50% del total del costo de la evaluación del estudio principal, según la Categoría.
- 6) Paz y salvo emitido por el departamento de Finanzas de MIAMBIENTE.
- 7) Descripción de la modificación a realizar comparándola con el alcance del EsIA aprobado (plano con la modificación propuesta).



590

# MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II



- 8) Descripción de los factores físicos, biológicos, socioeconómicos del área de influencia directa del proyecto, obra o actividad.
- 9) Coordenadas del área aprobada en e EsIA aprobado y de la modificación propuesta.
- 10) Cuadro comparativo de los impactos descritos en el EsIA aprobado versus los impactos de la modificación propuesta.
- 11) Cuadro comparativo de las medidas de mitigación descritos en el EsIA aprobado vs las medidas que pueda generar la modificación propuesta.
- 12) Firma de los consultores ambientales, según establece el artículo 84 (mínimo dos consultores ambientales).
- 13) Vigencia del Estudio de Impacto Ambiental, emitida por DIVEDA de Mi Ambiente.

Atentamente,

*Alberto Jurado Rosales*

**Alberto Jurado Rosales**

**Representante legal**

**URBETOWN, S.A.**



Yo, Glendy Castillo de Osigian  
 Notaria Pública Tercera del Circuito de Chiriquí  
 con cédula 4-728-2468  
**CERTIFICO**

Que la(s) firma(s) estampada(s) de *Alberto Jurado Rosales*  
*Masale unafista 3-10-1003*

Que aparecen en este documento han sido fotocopadas (contra fotocopias)  
 de lo contenido de lo cual doy fe, junto con los testigos que suscriben

Yo, *Glendy Castillo de Osigian*  
 Notaria Pública Tercera del Circuito





52

## **CERTIFICACIÓN DE SOCIEDAD**

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**



**Registro Público de Panamá**

FIRMADO POR: UMBERTO ELIAS  
PEDRESCHI PIMENTEL  
FECHA: 2024.06.19 15:50:56 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

**CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA**

CON VISTA A LA SOLICITUD

245692/2024 (0) DE FECHA 19/06/2024

QUE LA PERSONA JURÍDICA

URBETOWN,S.A

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 800304 (S) DESDE EL MARTES, 16 DE ABRIL DE 2013  
- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: ENRIQUE ELJECER ELIZONDO AGUILAR  
SUSCRIPTOR: ROSEMARIE JUSTAVINO DE ELIZONDO

PRESIDENTE: ALBERTO JURADO ROSALES  
DIRECTOR: ALBERTO JURADO ROSALES  
DIRECTOR: ALBERTO JURADO RODRIGUEZ  
DIRECTOR: KAREN JURADO RODRIGUEZ  
TESORERO: ALBERTO JURADO RODRIGUEZ  
SECRETARIO: ALBERTO JURADO ROSALES  
FISCAL: KAREN JURADO RODRIGUEZ

AGENTE RESIDENTE: LIC. ERIC NORIEL SANTAMARIA RIOS

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 BALBOAS  
EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD SERA DE B/.10,000.00 DIVIDIDOS EN 100 ACCIONES COMUNES NOMINATIVAS,  
CON UN VALOR NOMINAL DE B/.100.00 CADA UNA, ESTABLE CIENDOSE QUE LAS ACCIONES SERAN  
SOLAMENTE NOMINATIVAS, PROHIBIENDO LA EMISION DE ACCIONES AL PORTADOR. ACCIONES:  
NOMINATIVAS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , PROVINCIA CHIRIQUÍ

**ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO**

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL MIÉRCOLES, 19 DE JUNIO DE 2024A LAS 2:25  
P. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE  
LIQUIDACIÓN 1404663803



Valde su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página  
o a través del Identificador Electrónico: CCA31FBB-5AEF-45F9-A3C3-16FA498A274E  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/1

5/5/14

## **CERTIFICACIÓN DE PROPIEDADES**

# MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II

555



## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON  
ALVARADO  
FECHA: 2024.06.20 18:06:20 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

### CERTIFICADO DE PROPIEDAD

#### DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 245708/2024 (0) DE FECHA 19/06/2024. YALBO

#### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) DAVID CÓDIGO DE UBICACIÓN 4510, FOLIO REAL N° 88713 (F) UBICADO EN LOTE : 0147 , BARRIADA SAN PABLO VIEJO ABAJO, CORREGIMIENTO SAN PABLO VIEJO, DISTRITO DAVID, PROVINCIA CHIRIQUI  
CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 3 ha 8917 m<sup>2</sup> 17 dm<sup>2</sup> Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 10 ha 4731 m<sup>2</sup> 61 dm<sup>2</sup>  
COLINDANCIAS: NORTE FINCA 7187,SUR FINCA 16440,32000,CAMINO DE TIERRA Y FINCA 84957,ESTE QUEBRADA EXISTENTE FINCA 84957,OESTECALLE EXISTENTE  
CON UN VALOR DE B/.23,171.52 (VEINTITRÉS MIL CIENTO SETENTA Y UNO BALBOAS CON CINCUENTA Y DOS) Y UN VALOR DE TERRENO B/.24.00 (VEINTICUATRO BALBOAS)

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

URBETOWN, S.A.,(RUC 800304)TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

#### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

NO CONSTA GRAVAMENES VIGENTES INSCRITAS A LA FECHA

**RESTRICCIONES:** ESTA ADJUDICACION QUEDA SUJETA A LAS RESTRICCIONES LEGALES DEL CODIGO AGRARIO DEL CODIGO ADMINISTRATIVO DE LA LEY 1 DEL 3 DE FEBRERO DE 1994,DE LA LEY N 41 DEL 1 DE JULIO DE 1998 DE LA AUTORIDAD NACIONAL DEL AMBIENTE DEL DECRETO DE GABINETE N 35 DEL 6 DE FEBRERO DE 1969 Y DEMAS DISPOSICIONES LEGALES QUE LE SEAN APLICABLES.-FECHA DE REGISTRO: 20090529  
**OBSERVACIONES:** ESTA ADJUDICACION QUEDA SUJETA DURANTE TRES AÑOS A PARTIR DE SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO PUBLICO AL CUMPLIMIENTO DE ESTABLECER LA IDENTIDAD DEL POSEEDOR PARA SU EFECTIVA ADJUDICACION. DURANTE ESTE PLAZO, EL MINISTERIO DE DESARROLLO AGROPECUARIO NO PODRA DISPONER DEL BIEN INMUEBLE.-PARA EL CUMPLIMIENTO DE ESTABLECER LA IDENTIDAD DEL POSEEDOR, SE TOMARA EN CUENTA LA INFORMACION QUE CONSTA EN EL EXPEDIENTE LEVANTADO DEL PREDIO OBJETO DE ADJUDICACION, IDENTIFICADO COMO EL N°PREDIO SPV268,UBICADO EN- LA COMUNIDAD DE SAN PABLO VIEJO ABAJO, CORREGIMIENTO DE SAN PABLO VIEJO,DISTRITO DE DAVID, PROVINCIA DE CHIRIQUI.FECHA DE REGISTRO: 20090529

**CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE:** SE ESTABLECE LA OBLIGACION DE DEJAR: UNA SERVIDUMBRE VIAL DE 6.40MTS DE ANCHO, DESDE EL LINDERO SUR Y OESTE DEL GLOBO DE TERRENO ADJUDICADO HASTA EL EJE CENTRAL DEL CAMINO DE TIERRA A OTROS PREDIOS, DEBIDO A QUE LA SERVIDUMBRE VIAL EN SU TOTALIDAD ES DE 12.80MTS.-FECHA DE REGISTRO: 20090529 INSCRITO EL 29/05/2009, EN LA ENTRADA TOMO DIARIO: 2009 ASIEN TO DIARIO: 97096

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA JUEVES, 20 DE JUNIO DE 2024 12:03 P. 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 1404663831



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 51CA1F4C-B9FA-4B5B-A189-D4365CEBEDC4  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apertado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/1

MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II

550



**Registro Público de Panamá**

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON  
ALVARADO  
FECHA: 2024.06.20 18:10:31 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACIÓN: PANAMA, PANAMA

**CERTIFICADO DE PROPIEDAD**

**DATOS DE LA SOLICITUD**

ENTRADA 245726/2024 (0) DE FECHA 19/06/2024. YALBO

**DATOS DEL INMUEBLE**

(INMUEBLE) DAVID CÓDIGO DE UBICACIÓN 4510, FOLIO REAL Nº 463559 (F) UBICADO EN CORREGIMIENTO SAN PABLO VIEJO, DISTRITO DAVID, PROVINCIA CHIRIQUÍ  
CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 45 ha 5161 m<sup>2</sup> 65 dm<sup>2</sup> Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 43 ha 8017 m<sup>2</sup>  
COLINDANCIAS: NORTE: CAMINO DE TIERRA A LA CARRETERA INTERAMERICANA A SAN PABLO VIEJO ARRIBA;  
SUR: TERRENOS NACIONALES OCUPADOS POR: ENRIQUE ELIECER ELIZONDO AGUILAR, FINCA 61463, ROLLO 1, DOC. 1 PROPIEDAD DE VICTOR MANUEL GOMEZ NUÑEZ; ESTE: TERRENOS NACIONALES OCUPADOS POR PAULINA MUÑOZ DE CHUNG Y OTROS; OESTE: FINCA 7187 REDI (390070) PROP. DE TOWNHOUSE DAVID,S.A., FINCA 324830 DOCUMENTO REDI (189453 PROP DE URBETOWN,S.A.  
CON UN VALOR DE B/.4,811.66 (CUATRO MIL OCHOCIENTOS ONCE BALBOAS CON SESENTA Y SEIS)

**TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)**

URBETOWN, S.A., (RUC 800304) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

**GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES**

NO CONSTA GRAVAMENES VIGENTES INSCRITAS A LA FECHA

**RESTRICCIONES:** ESTA ADJUDICACION QUEDA SUJETA A LAS RESTRICCIONES LEGALES DE LA LEY 37 DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 1962 CODIGO ADMINISTRATIVO DECRETO DE GABINETE 35 DE 6 DE FEBRERO DE 1969 Y DEMAS DISPOSICIONES QUE LE SEAN APLICABLES. SE ADVIERTE AL ADJUDICATARIO QUE ESTA EN LA OBLIGACION DE DEJAR UNA DISTANCIA DE 7.50MTS POR LO MENOS DESDE LA CERCA DE LA PARCELA DE TERRENO ADJUDICADA HASTA EL EJE DEL CAMINO DE TIERRA A LA CARRETERA INTERAMERICANA A SAN PABLO VIEJO ARRIBA CON EL CUAL COLINDA POR EL LADO NORTE Y ESTEPARA MAS DETALLE VEASE DOCUMENTO REDI....FECHA DE REGISTRO: 20140407.

**ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO**

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA JUEVES, 20 DE JUNIO DE 2024 12:47 P. 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 1404663846



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 4FC8E004-B423-43C5-B91A-1F623B9B638F  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-8000

1/1

557



**Registro Público de Panamá**

FIRMADO POR: DAMARIS GOMEZ  
AVENDAÑO  
FECHA: 2024.06.20 10:49:38 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACIÓN: CHIRIQUI, PANAMA

**CERTIFICADO DE PROPIEDAD (CON LINDEROS Y MEDIDAS)**

**DATOS DE LA SOLICITUD**

ENTRADA 245737/2024 (0) DE FECHA 19/JUN./2024

**DATOS DEL INMUEBLE**

(INMUEBLE) DAVID CÓDIGO DE UBICACIÓN 4510, FOLIO REAL Nº 7187 (F) UBICADO EN CORREGIMIENTO SAN PABLO VIEJO, DISTRITO DAVID, PROVINCIA CHIRIQUÍ CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 30 ha 1050 m<sup>2</sup> Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 10 ha 9816 m<sup>2</sup> CON UN VALOR DE B/5,000.00 (CINCO MIL BALBOAS) Y UN VALOR DE TERRENO B/3,000.00 (TRES MIL BALBOAS) .

MEDIDAS Y COLINDANCIAS: NORTE: DANIEL SANCHEZ SUR: CAMINO REAL DE DAVID A CONCEPCION ESTE: CAMINO REAL DE SAN PANLO A SAN CARLOS, VICTOR GOMEZ Y PABLO LEZ CÁNG. OESTE: CAMINO REAL DE SAN PABLO YG. FECHA INSCRIPCIÓN: 14/05/1958.

**TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)**

URBETOWN, S.A.,(RUC 800304)TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

\*FECHA DE ADQUISICIÓN: 06/07/2015

**GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES**

\*RESTRICCIONES: SOLO PESAN LAS RESTRICCIONES DE LEY.

\*DECLARACIÓN DE MEJORAS: DESCRIPCIÓN: QUE EL SEÑOR MAMERTO ANTONIO BARROSO, DECLARA MEJORAS QUE CONSISTE EN SI EMBRA DE PASTO, CONFECCION DE CERCAS, CORALES Y GALERAS TODOS LOS CUAL UNIDO AL AUMENTO DE VALOR DE LA TIERRA CIRCUNVECINA PRODUCE UN AUMENTO DE VALOR DE LA PROPIEDAD VALOR UNIDO AL YA DECLARADO LO ESTIMA EN B/3,000. 00 BALBOAS. PANAMA 29 DE AGOSTO DE 1962.

**ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO**

\*SOBRE ESTE FOJO A LA FECHA NO SE ENCUENTRAN ENTRADAS EN PROCESO

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA JUEVES, 20 DE JUNIO DE 2024 9:30 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 1404663860



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 10019E44-C323-4B1B-82CE-DDEF9FD3232C  
Registro Público de Panamá - Vía Espeña, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1506 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/1

**COPIA DE RESOLUCIÓN DE IA-065-2019**

559

## MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE AMBIENTE

RESOLUCIÓN No. <sup>DEIA</sup> 1A-065-2019  
De 7 de junio de 2019.

Que aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, correspondiente al proyecto "PARQUES DE SAN PABLO".

El suscrito Ministro de Ambiente, en uso de sus facultades legales, y

### CONSIDERANDO:

Que la sociedad URBETOWN, S.A. cuyo representante legal es el señor ALBERTO JURADO ROSALES, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal N°3-66-1003, se propone realizar el proyecto denominado PARQUES DE SAN PABLO.

Que en virtud de lo anterior, el veintiséis (26) de abril de 2018, el señor ALBERTO JURADO ROSALES, presentó ante el Ministerio de Ambiente el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría II, denominado "PARQUES DE SAN PABLO" a desarrollarse en el corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí, elaborado bajo la responsabilidad de GISELA SANTAMARÍA y CINTYA SÁNCHEZ, personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Ambientales, para elaborar EsIA que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante las Resoluciones IAR-010-98 e IAR-074-98, respectivamente (fs.1-11);

Que de acuerdo al EsIA, el proyecto consiste en el desarrollo de 711 lotes para la construcción de viviendas unifamiliares en terrenos que son desde 600 m<sup>2</sup>, bajo la norma R-1, Residencial de Baja Densidad con un área de 460 955.64 m<sup>2</sup>. El residencial contará con calles de carpeta asfáltica, 13 áreas destinadas a uso público (PV-Parque Vecinal – Área: 47 920. 00 m<sup>2</sup>); 4 lotes para parvulario, 1 lote para capilla, 1 lote para Centro de Salud, 1 lote para la estación de Policía, 1 lote para Escuela Primaria y 1 lote para Centro Comunal (SIU1-Servicio Institucional Urbano – Área: 11 601. 40 M<sup>2</sup>); lotes para tanques/pozos de agua (ESV-Servicio Básico Vecinal – Área: 1 930.10 m<sup>2</sup>); 2 lotes para uso comercial (MCU-1 Zona Mixta Comercio Urbano – Área:5 184.31 m<sup>2</sup>); 6 áreas verdes (PND-Área Verde No Desarrollable) (Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado bajo Resolución No. 525-2016 de 4 de octubre de 2016, Modificación al Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado bajo Resolución No. 460-2017 de 19 de octubre de 2017, documento visible en las fojas 370 a 376 del EsIA). Además, el servicio básico de agua potable será obtenida de cuatro (4) pozos y para el manejo de las aguas residuales cada casa tendrá su tanque séptico; en el área del proyecto se ubica una quebrada sin nombre la cual será intervenida para colocar dos (2) alcantarillas circulares de concreto para la conectividad de las calles internas del residencial cuya dimensión para la Alcantarilla #1 es de 1.50 metros de diámetro con superficie de 40 m<sup>2</sup>, la Alcantarilla #2 es de 2.10 metros de diámetros con superficie de 64.15 m<sup>2</sup>, y se canalizará parcialmente 660 metros (desde la estación 0k+120 a 0k+780). El proyecto se desarrollará en un área de 71 hectáreas +7043.13 m<sup>2</sup>, sobre las Fincas 324830 con un resto libre de 11 hectáreas + 3148 m<sup>2</sup> + 31 dm<sup>2</sup>, Finca 88713 con resto libre de 3 hectáreas + 8917 m<sup>2</sup> + 17 dm<sup>2</sup>, Finca 7187 con resto libre de 10 hectáreas + 9816 m<sup>2</sup>, Finca 463559 con resto libre de 45 hectáreas + 5161 m<sup>2</sup> + 65 dm<sup>2</sup> (Registros Públicos visible desde la foja 4 a 8 del expediente administrativo); se ubica en el corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí, en las siguientes coordenadas UTM (DATUM WGS-84):

Ministerio de Ambiente  
Resolución No. DEIA 1A-065-2019  
Fecha: 7 de junio de 2019  
Página 1 de 10

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

960

Polígono del Proyecto		
Superficie: 71 hectáreas +7043.13 m <sup>2</sup>		
Estación	Norte	Este
1-2	935795.71	333125.06
10-11	936273.09	332935.74
20-21	936822.58	333055.94
30-31	936852.01	333441.69
41-42	936339.73	333690.18
75-76	935798.46	333135.81

Coordenadas de Canalización		
Longitud: 660 metros		
Punto	Este	Norte
Inicio	333434.200	935963.030
Final	333149.444	936519.677

Coordenadas de Pozo		
Pozo	Este	Norte
1	333078.9362	936823.3621
2	332973.3714	936533.3456
3	333551.0896	936803.2316
4	333691.1033	936500.6299

Coordenadas de Alcantarillas Circulares de Concreto		
Alcantarillado	Este	Norte
1	333185.068	936496.898
2	333295.033	936212.237

Bosque de Galería a No Afectar al inicio de la Quebrada Sin Nombre		
Estación	Norte	Este
L96	936872.455	936862.007
L105	936716.119	936711.182
L115	936597.124	936621.625
L120	936671.479	936673.391
L125	936717.776	936751.057
L133	936880.762	936872.455

Bosque de Galería a No Afectar al final de la Quebrada Sin Nombre		
Estación	Norte	Este
L1	935859.421	935881.357
L3	935910.177	935917.525
L5	935956.773	935963.996
L7	935935.429	935921.115
L9	935918.360	935899.908
L11	935875.921	935859.421

El resto de coordenadas que conforman al polígono del proyecto y el bosque de galería a mantener, son visibles desde la página 43 a 46 del EsIA y en la foja 414 del expediente administrativo correspondiente, respectivamente.

Que luego de verificar que el estudio presentado, cumpliera con los contenidos mínimos, se elaboró el Informe de Revisión de Contenidos Mínimos de Estudio de Impacto Ambiental calendarado cuatro (4) de mayo de 2018, mediante el cual se recomienda la admisión de solicitud de evaluación del EsIA Categoría II. En virtud de lo anterior, mediante el **PROVEIDO-DIEORA-086-0405-18**, del tres (3) de agosto de 2018, mediante el cual ordena el inicio de la fase de evaluación y análisis del EsIA (fs.17-18);

Que, como parte del proceso de evaluación, se remitió EsIA, a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Chiriquí, Dirección de Gestión Integrada de Cuencas Hidrográficas ahora Dirección de Seguridad Hídrica (DSH), Dirección de Gestión Forestal ahora Dirección Forestal (DIFOR) y a la Dirección de Sistema de Información Ambiental (DASIAM) ahora Dirección de Información Ambiental (DIAM), mediante **MEMORANDO-DEIA-0341-0805-18** y se remitió el estudio a las Unidades Ambientales Sectoriales (UAS) de: Ministerio de Salud (MINS), Instituto de Acueductos y Alcantarillados (IDAA), Sistema

Ministerio de Ambiente:  
 Resolución No. *DEIA 18-06-5-2019*  
 Fecha: *7/06/2019*  
 Página 2 de 10

## MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II

501

Nacional de Protección Civil (SINAPROC), Instituto Nacional de Cultura (INAC), Ministerio de Obras Públicas (MOP) y Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), mediante nota DIEORA-DEIA-UAS-0119-0805-18 (fs. 19- 28);

Que, mediante nota 099-SDGSA-UAS recibido el 16 de mayo de 2018, el MINSA, remite sus sugerencias sobre la evaluación del EsIA, donde los comentarios van dirigidos a las reglamentaciones y normas que debe cumplir el promotor durante las fases de desarrollo del proyecto (fs. 29-31);

Que, mediante MEMORANDO-DIFOR-264-2018, recibida el 18 de mayo de 2018, la Dirección Forestal recomienda, verificar en campo el inventario con el objeto que coincida con lo presentado, una vez se demarquen físicamente las áreas reales a intervenir. Indicar en la resolución de aprobación de EIA, que el mantenimiento de la reforestación por compensación (de ser requerida) es de 5 años (f. 32);

Que, mediante MEMORANDO-DASIAM-0454-2018, recibido el 18 de mayo de 2018, la Dirección de Sistema de Información Ambiental (actualmente la Dirección de Información Ambiental), informa que: "De las coordenadas enviadas adjunto al memorando definidas bajo el Sistema de Referencia Espacial DATUM WGS-84, se generó un polígono con superficie de 71 ha \* 7.041 34 m2. De acuerdo a los datos políticos administrativos del Censo del año 2010, del Instituto de Estadísticas y Censo de Contraloría General de la República, el polígono del proyecto se encuentra en el corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí. De acuerdo al límite de cuencas hidrográficas, el polígono del proyecto se encuentra ubicado en la cuenca N°108, del río Chiriquí. De acuerdo a la hoja topográfica escala 1:50.000 el polígono se localiza a 169 m del Río Platanal. De acuerdo al límite del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP), el proyecto se localiza fuera del mismo" (ver folios 33 a la 35 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante MEMORANDO-DEIA-0370-1705-18, la Dirección de Evaluación y Ordenamiento Territorial (actualmente Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental) informa que realizara inspección ocular al área del proyecto (f.36);

Que, mediante Informe Técnico de Inspección S/N, realizado el 30 de mayo de 2018, se hacen algunas observaciones luego de la visita a campo realizada por técnicos de la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental Sede Central y Regional de Chiriquí, UAS del IDAAN y MICI, representante de la empresa promotora, y consultora. En la misma se realizó la verificación en campo del área propuesta para el desarrollo del proyecto (fs. 38-43);

Que las UAS INAC Y MIVIOT, emitieron sus comentarios de manera extemporánea, mientras que la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Chiriquí y las UAS del SINAPROC, IDAAN y MOP, no emiten comentarios respecto al EsIA presentado, por lo que se entiende que no tienen objeción conforme a lo normado en el artículo 42 del Decreto Ejecutivo 123 de 2009;

Que en cumplimiento de los artículos 33 y 35 del Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, mediante nota No.14-URB-18, recibida el 12 de junio de 2018, URBETOWN, S.A., hace entrega de la constancia del extracto del aviso publicado en la sección de Clasificados del 5 y 7 de junio de 2018. Asimismo, aportó el aviso fijado y desfijado en el Municipio del distrito de David y Corregiduría de San Pablo Viejo, para la consulta pública del estudio referido, sin embargo, no fueron recibidos comentarios en dicho periodo (fs. 48-58);

Que, mediante Memorando DSH-098-2018, recibida el 27 de junio de 2018, la Dirección de Seguridad Hídrica, remite observaciones técnicas en cuanto al EsIA, indicando que "El agua requerida para los servicios de agua potable se obtendrá de 4 pozos subterráneos para lo cual se debe garantizar el cumplimiento de la concesión de agua permanente correspondiente en el Ministerio de Ambiente - Regional de Chiriquí para que se cumpla con lo establecido en el Decreto Ley No. 35 de 22 de septiembre de 1966. "Por la cual se reglamenta el uso de las aguas" que señala en su artículo 32 que el derecho de usar aguas o a descargar aguas usadas puede ser adquirido por permiso, por concesión transitoria o por concesión permanente. El Decreto Ejecutivo 70, de 27 de julio de 1973, que reglamenta el otorgamiento de permisos de uso y concesiones de agua. Resolución N° AG-145-2004. Que establece los requisitos para iniciar una concesión de agua. No se menciona si el agua requerida para los procesos constructivos para el manejo adecuado de polvo

Ministerio de Ambiente  
Resolución No. DEIA-14-066-2018  
Fecha: 7 de Junio 2018  
Página 3 de 10

## MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II

562

y partículas en suspensión se obtendrá de alguna fuente superficial cercana y si es el caso, se debe garantizar el cumplimiento de los permisos temporales correspondientes (cisternas) para mitigación de partículas de polvo, ante el Ministerio de Ambiente- Regional de Chiriquí y cumplir con las normas señaladas en el párrafo anterior." (fs. 59-60);

Que, mediante nota DEIA-DEEIA-AC-0124-0407-18, debidamente notificada el 20 de julio de 2018, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, solicita al promotor la primera información aclaratoria del ESIA en evaluación (fs. 61-66);

Que, mediante nota No. 16-URB-18, recibida el 9 de agosto de 2018, el promotor entrega la información aclaratoria solicitada a través de la nota DEIA-DEEIA-AC-0124-0407-18 (fs. 67-358);

Que, mediante MEMORANDO-DEIA-0609-1008-18 del 10 de agosto de 2018, se le remite la respuesta de la primera información aclaratoria a la Dirección Regional de Chiriquí, a la Dirección Información Ambiental y a la Dirección de Seguridad Hídrica (fs. 359-361);

Que, mediante MEMORANDO DIAM-0855-18, recibido el 21 de agosto de 2018, DIAM informa que: "[...] de acuerdo a coordenadas presentadas, el punto definido como área del proyecto (punto color rojo, mapa adjunto) esta coordenada se define fuera del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, de acuerdo a mapa de cobertura boscosa y uso de la tierra 2012, se encuentra dentro de la categoría de: Otro Cultivo Anual. En relación a las coordenadas de Pozos (4) estas se definen fuera del Sistema Nacional de Áreas Protegidas [...] Las coordenadas de Alcantarillas (2) estas se definen fuera del Sistema Nacional de Áreas Protegidas [...] Las coordenadas del Eje de Quebrada sin nombre (4), definen un alineamiento de aproximadamente 994.30 metros, estas se definen fuera del Sistema Nacional de Áreas Protegidas [...] Este afluente sin nombre, tiene una longitud de aproximadamente 570.31 metros, atraviesa horizontalmente los polígonos de los proyectos. Este alineamiento difiere del presentado en memo adjunto, por la cantidad de coordenadas proporcionadas (fs. 362-364);

Que, mediante MEMORANDO-DEIA-0667-2808-18 del 28 de agosto de 2018, se solicita a DIAM generar una cartografía considerando el conjunto de coordenadas verificadas mediante MEMORANDO-DASIAM-0454-18 (f. 365);

Que, mediante MEMORANDO DIAM-0940-2018, recibido el 5 de septiembre de 2018, DIAM informa que: "Las coordenadas enviadas con el memorando DEIA-0341-0805-218, correspondientes al polígono y el sondeo arqueológico. El punto N°49 del sondeo se localiza fuera del polígono. Los datos enviados con el memorando DEIA-0609-1008-2018, correspondiente a los pozos, alcantarillas, eje de la quebrada sin nombre y medición de ruido. Todos los datos verificados se localizan dentro del polígono. Que, de acuerdo al Censo del año, 2010, los datos del proyecto se localizan en el corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí. Que, de acuerdo al límite de cuencas hidrográficas, los datos se encuentran en la cuenca N° 108 del río Chiriquí Viejo. Que de acuerdo al límite de las áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP), los datos se encuentran fuera" (fs. 366-368);

Que, mediante MEMORANDO-DEIA-0745-0210-18 del 02 de octubre de 2018, se solicita a DIAM generar una cartografía considerando el conjunto de coordenadas relacionadas con el ESIA Categoría I denominado "Parques de San Pablo Fase I" aprobado bajo Resolución DRCH-IA-154-2016 (f.369);

Que, mediante MEMORANDO-DIAM-1102-18, recibido el 16 de octubre de 2018, DIAM informa que: Al respecto, le informamos que de acuerdo a coordenadas presentadas (9), se define un polígono (color negro con trazados rojo, ver mapa adjunto), con superficie verificables de aproximadamente 9 ha=4,553m2, este se define fuera del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, en la Cuenca Hidrográfica No. 108 (Río Chiriquí). Adicional se incorporó la cartografía definida mediante MEMORANDO: DEIA-0667-2808-2018, 0609-1008-2018 y 0341-0805-2018, para el análisis correspondiente (fs. 370-371);

Que, mediante MEMORANDO-DEIA-0842-3110-18 del 31 de octubre de 2018, se solicita a la Dirección de Seguridad Hídrica opinión técnica según su competencia de la respuesta la primera nota aclaratoria del presente ESIA (ver foja 372 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante MEMORANDO DSH-0441-2018, recibido el 15 de noviembre de 2018, la Dirección de Seguridad Hídrica indica que en cuanto a la fuente de agua subterránea (pozo), que

Ministerio de Ambiente  
Resolución No. DEIA-AC-20-5-2019  
Fecha: 7/10/2019  
Página 4 de 14

## MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II

503

utilizarán en el proyecto, la empresa debe solicitar una conexión de agua en la oficina Regional del Ministerio de Ambiente en la provincia de Chiriquí. Ley 35 de septiembre de 1966: En los trabajos realizados cerca del cauce de la quebrada, se debe respetar el área de protección de acuerdo a lo que indica la Ley Forestal, Artículos 23 y 24; De realizarse alguna obra en cauce en los cuerpos de agua existente, el promotor tiene que solicitar los permisos correspondientes en el Ministerio de Ambiente, en la provincia de Chiriquí, Resolución AG-0342-2005 (fs. 373-374);

Que la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Chiriquí, no emite comentarios respecto a la primera información aclaratoria presentada, por lo que se entiende que no tienen objeción conforme a lo normado en el artículo 42 del Decreto Ejecutivo 123 de 2009;

Que, mediante nota DEIA-DEEIA-AC-0263-1712-18, del 17 de diciembre de 2018, debidamente notificada el 4 de febrero de 2019, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, solicita al promotor la segunda información aclaratoria del EsIA en evaluación (fs. 375-379);

Que, mediante nota No.02-URB-19, recibida el 22 de febrero de 2019, el promotor entrega las respuestas de la segunda información aclaratoria solicitada a través de la nota DEIA-DEEIA-AC-0263-1712-18 (fs. 380 a la 428);

Que, mediante MEMORANDO-DEIA-0150-2702-19, del 27 de febrero de 2019, se remite respuesta de la segunda información aclaratoria a la Dirección Regional de Chiriquí, a la Dirección de Seguridad Hídrica y al Dirección de Información Ambiental (fs. 429-431);

Que, mediante MEMORANDO-DIAM-0300-2019, recibido el 21 de marzo de 2019, DIAM adjunta cartografía (mapa) y tabla adjunto con los valores calculados. Adicional, se incorporó la cartografía definida mediante Memorando: DEIA-0341-0805-18, DEIA-0609-1008-2018, para el análisis correspondiente (fs. 432-434);

Que, mediante Informe Técnico de Inspección S/N, realizado el 17 de abril de 2019, se realizó la verificación en campo de la ubicación del punto inicial a canalizar de la Quebrada Sin Nombre que atraviesa el polígono del proyecto (fs. 435-441);

Que, mediante MEMORANDO-DEIA-0297-1704-19, del 17 de abril de 2019, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, remite las coordenadas del inicio y final de la canalización, adjuntas en el informe técnico S/N a la Dirección de Información Ambiental (DIAM) (ver foja 442 del expediente administrativo correspondiente).

Que, mediante MEMORANDO-DIAM-0448-2019, recibido el 29 de abril de 2019, DIAM remite su informe con la cartografía resultado de respuesta a los MEMORANDO DEIA-0297-1704-19 para el análisis correspondiente (fs. 443 - 445);

Que, mediante MEMORANDO DSH-328-2019, recibido el 10 de mayo de 2019, la Dirección de Seguridad Hídrica indica que se encuentran conformes con las respuestas y no tienen comentarios al respecto (f. 446);

Que, mediante MEMORANDO-DEIA-0382-2005-19, del 20 de mayo de 2019, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, remite las coordenadas del polígono, canalización, pozos, alcantarilla circular y Fase I de Parques de San Pablo a la Dirección de Información Ambiental (DIAM) (f.447);

Que, mediante MEMORANDO-DIAM-0587-2019, recibido el 28 de mayo de 2019, DIAM remite su informe con la cartografía resultado de respuesta a los MEMORANDO-DEIA-0382-2005-19 para el análisis correspondiente (fs. 448-450);

Que la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Chiriquí, no emite comentarios respecto a la segunda información aclaratoria presentada, por lo que se entiende que no tienen objeción conforme a lo normado en el artículo 42 del Decreto Ejecutivo 123 de 2009;

Que, luego de la evaluación integral e interinstitucional del EsIA, Categoría II, correspondiente al proyecto denominado "PARQUES DE SAN PABLO", la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental del Ministerio de Ambiente, mediante Informe Técnico, calendarado 29 de mayo de 2019, recomienda su aprobación, fundamentándose en que el mencionado Estudio cumple los

Ministerio de Ambiente  
Resolución No. 123-19-065-2019  
Fecha: 29/05/2019  
Página 5 de 10

## MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II

504

requisitos dispuestos para tales efectos por el Decreto Ejecutivo No. 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 del 05 de agosto de 2011 y el mismo se hace cargo adecuadamente de los impactos producidos por el desarrollo de la actividad;

Que mediante la Ley 8 del 25 de marzo de 2015, se crea el Ministerio de Ambiente como la entidad del estado en materia de protección, conservación, preservación y restauración del ambiente y el uso sostenible de los recursos naturales para asegurar el cumplimiento y aplicación de las leyes, los reglamentos y la Política Nacional del Ambiente;

Que el Decreto Ejecutivo No. 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por los Decretos Ejecutivos No. 155 del 05 de agosto de 2011 y No. 975 del 23 de agosto de 2012, se establecen las disposiciones por las cuales se regirá el proceso de evaluación de impacto ambiental, de acuerdo a lo provisto en la Ley 41 del 01 de julio de 1998, General de Ambiente de la República de Panamá;

### RESUELVE:

**Artículo 1. APROBAR** el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, correspondiente al proyecto denominado "PARQUES DE SAN PABLO", con todas las medidas contempladas en el referido Estudio, información aclaratoria y en el Informe técnico de decisión, las cuales se integran y forman parte de esta Resolución.

**Artículo 2. ADVERTIR** al promotor, que deberá incluir en todos los contratos y/o acuerdos que suscriba para su ejecución o desarrollo, el cumplimiento de la presente Resolución Ambiental y de la normativa ambiental vigente.

**Artículo 3.** Advertir al promotor, que esta Resolución no constituye una excepción para el cumplimiento de las normativas legales y reglamentarias aplicables a la actividad correspondiente.

**Artículo 4. ADVERTIR** a URBETOWN, S.A. que, en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental, la primera información aclaratoria y en Informe Técnico de aprobación, el promotor del proyecto, tendrá que:

- a. 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.
- b. Cumplir previo inicio de obras, con la Resolución 1052 de 30 de octubre de 2014 y presentar en el informe de seguimiento correspondiente, la documentación que compruebe que los 711 lotes para la construcción de viviendas unifamiliares, los 4 lotes para parvulario, el lote (1) para capilla, el lote (1) para Centro de Salud, el lote (1) para la estación de Policía, el lote (1) para Escuela Primaria y el lote (1) para Centro Comunal tiene capacidad de infiltración y no representan un riesgo de afloramiento de aguas residuales.
- c. Solicitar previo inicio de obra, los permisos de exploración y concesión de uso de agua ante la Dirección de Seguridad Hídrica (DSH), basado en el Decreto Ejecutivo 70 de 27 de julio de 1973, y también deberá cumplir con la Ley de Uso de Agua N° 35 de 22 de septiembre de 1966 y la Resolución No. AG-145-2004.
- d. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 21-393-99, "Agua. Calidad de agua. Toma de muestra", Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 22-394-99, "Agua. Calidad de agua. Toma de muestra para análisis biológico, y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 23-395-99, "Agua. Agua potable. Definiciones y requisitos generales.
- e. Contar con las concesiones para los cuatro (4) pozos otorgadas por la Dirección de Seguridad Hídrica del Ministerio de Ambiente e incluirlas en el primer informe de seguimiento.
- f. Solicitar los permisos correspondientes, de acuerdo a lo establecido en el artículo 13 del Decreto Ley No. 2 de 7 de enero de 1997 "Por el cual se dicta el marco regulatorio e institucional para la prestación de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario", el artículo 67 de la Ley No. 77 de 28 de diciembre de 2001 "Que reorganiza y moderniza el

Ministerio de Ambiente  
Resolución No. 1052 de 30 de octubre de 2014  
Fecha: 7 de agosto de 2019  
Página 6 de 10

## MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II

Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales y dicta otras disposiciones" y la Resolución JD-3286 de 22 de abril de 2002.

- g. Contar, previo inicio de obra, con la aprobación de los planos de construcción, aprobado por las entidades que conforman la Dirección Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
- h. Efectuar el pago en concepto de indemnización ecológica, de conformidad con la Resolución No. AG-0235-2003, del 12 de junio de 2003; por lo que contará con treinta (30) días hábiles, una vez la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Chiriquí, le dé a conocer el monto a cancelar.
- i. Mantener medidas efectivas de protección y de seguridad para los transeúntes y vecinos que colindan con el proyecto, mantener siempre informada a la comunidad de los trabajos a ejecutar, señalizar el área de manera continua hasta la culminación de los trabajos, con letreros informativos y preventivos, con la finalidad de evitar accidentes.
- j. Contar con la aprobación de la Dirección de Áreas Protegidas y Biodiversidad, del Plan de Rescate y Reubicación de Flora y Fauna, de acuerdo a lo estipulado en la Resolución AG-0292-2008 "Por la cual se establecen los requisitos para los Planes de Rescate y Reubicación de Fauna Silvestre" (Gaceta Oficial 26063).
- k. Contar con los permisos de tala/poda de árboles/arbustos, otorgada por la Dirección Regional de Chiriquí; cumplir con la Resolución N° AG-0107-2005 del 17 de febrero de 2005.
- l. Reportar de inmediato al Instituto Nacional de Cultura, INAC, el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- m. Hacerse responsable del manejo integral de los desechos sólidos que se producirán en el área del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono, cumpliendo con lo establecido en la Ley No. 66 de 10 noviembre de 1946 - Código Sanitario.
- n. Contar con el Plan de Reforestación por compensación (sin fines de aprovechamiento), en donde por cada árbol talado, deberán plantarse 10 (diez) plantones, con un mínimo de 70% rendimiento, aprobado por la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Chiriquí, cuya implementación será monitoreada por esta Dirección, y el promotor se responsabiliza a darle mantenimiento a la plantación en un período no menor de cinco (5) años.
- o. Contar con los permisos de obra en cauce otorgado por la Dirección Regional de Chiriquí, de acuerdo a lo que estipula la Resolución AG-0342 del 27 de junio de 2005. "Que establece los requisitos para la autorización de obras en cauce naturales y se dictan otras disposiciones", necesarias para la construcción de dos (2) Alcantarillas Circulares de Concreto y canalización desde la Estación 0k +120 a 0k+780 e incluirlo en el informe de seguimiento respectivo.
- p. Contar, con la aprobación de las servidumbres por la Dirección ejecutiva de Estudios y Diseños-Departamentos de Revisión y aprobación de Planos, por el Manual de Especificaciones Ambientales, Manual de Especificaciones Técnicas Generales para la Construcción de Carreteras y Puentes del Ministerio de Obras Públicas (MOP), e incluirlo en el informe de seguimiento respectivo.
- q. Contar con la aprobación del Estudio Hidrológico e Hidráulico aprobado por el Ministerio de Obras Públicas (MOP), e incluirlo en el informe de seguimiento respectivo
- r. Contar con la aprobación de los planos de la obra por parte del Departamento de Estudios y Diseños del MOP y el Estudio Hidrológico (especificando la servidumbre de las calles y cuerpos de agua), antes de iniciar la obra, para la construcción de las calles internas, obras de drenaje, etc.
- s. Realizar monitoreo de ruido, calidad de aire, cada seis (6) meses, durante la etapa de construcción y presentar los resultados en los informes de seguimientos.

Ministerio de Ambiente  
Resolución No. DELA/IA-005-2019  
Fecha: 21/07/2019  
Página 7 de 11

5/10

**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

- t. Realizar análisis de calidad de agua de la Quebrada Sin Nombre, cada seis (6) meses, durante la etapa de construcción y operación del proyecto, presentar los resultados en los informes de seguimiento que se entregue a la Regional de MI AMBIENTE de Chiriquí.
- u. Proteger, mantener, conservar y enriquecer los bosques de galería y/o servidumbre de la Quebrada Sin Nombre, ubicado en el área de influencia directa e indirecta del desarrollo del proyecto; cumplir con el acápite 2 del Artículo 23 de la Ley 1 de 3 de febrero de 1994, el cual establece "En los ríos y quebradas, se tomará en consideración el ancho del cauce y se dejará a ambos lados una franja de bosque igual o mayor al ancho del cauce que en ningún caso será menor de diez (10) metros" y cumplir con la Resolución JD-05-98, del 22 de enero de 1998, que reglamenta la Ley 1 de 3 de febrero de 1994. El promotor deberá ceñir el desarrollo del proyecto solamente en la sección de las dos (2) alcantarillas circulares de concreto (Alcantarilla #1 333185.068E,936496.898N; Alcantarilla #2 333295.033E,936212.237N), y en el tramo a canalizar (333434.200E, 935963.030N - 333149.444E, 936519.677N), identificadas en la primera y segunda nota aclaratoria al EsIA, respectivamente.
- v. Mantener la calidad y flujo de los cuerpos de agua que se encuentra en el área de influencia directa del proyecto.
- w. Cumplir con la Ley No. 6 del 11 de enero 2007, "Que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional" y la Resolución No.CDZ-003/99, "Manual técnico de seguridad para instalaciones, almacenamiento, manejo, distribución y transporte de productos derivados del petróleo".
- x. Cumplir con el Decreto Ejecutivo N° 38 de 3 de junio de 2009, "que dictan Normas Ambientales de Emisiones para vehículos automotores".
- y. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000, "Higiene y Seguridad Industrial Condiciones de Higiene y Seguridad en Ambientes de Trabajo donde se genere Ruido" y DGNTI-COPANIT 45-2000, "Higiene y Seguridad Industrial Condiciones de Higiene y Seguridad en Ambientes de Trabajo donde se genere vibraciones".
- z. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2000, "Descarga de efluentes líquidos directamente a cuerpos y masas de agua superficiales y subterráneas", DGNTI-COPANIT 47-2000 "Agua. Usos y disposición final de lodos" y Resolución AG-0466-2002 de 30 de enero de 2002.
- aa. Notificar por escrito, previamente, a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Chiriquí, la implementación del sistema tratamiento aguas residuales.
- bb. Presentar en el primer Informe sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, el Manual de Operación y Mantenimiento del Tanque Séptico.
- cc. Contar con la aprobación de la memoria técnica de los tanques sépticos, por parte de las autoridades competentes.
- dd. Cumplir con el Decreto Ejecutivo N°2 de 15 de febrero de 2000, "Por el cual se reglamenta la seguridad, salud e higiene en la industria de la construcción". Remediar y subsanar conflictos y afectaciones durante las diferentes etapas del proyecto en lo que respecta a la población afectada con el desarrollo del mismo.
- ee. Presentar ante la Dirección Regional del MINISTERIO DE AMBIENTE de Chiriquí un (1) informe de seguimiento las medidas de mitigación contempladas en los planes de manejo ambiental, aclaraciones, informes técnicos de decisión, y en las resoluciones de aprobación del EsIA categoría I y II; cada seis (6) meses, durante la etapa de construcción y uno (1) cada año durante la etapa de operación, por un periodo de cinco (5) años; en un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (Cd). Este informe deberá ser elaborado por un profesional idóneo e independiente del promotor del Proyecto.
- ff. Cumplir con las leyes, normas, permisos y reglamentos emitidos por las autoridades e instituciones competentes en este lugar y tipo de proyecto

Ministerio de Ambiente  
Resolución No. *2009-005-2009*  
Fecha: *7/06/2009*  
Página 8 de 10

567

**RECIBO DE PAGO CORRESPONDIENTE AL 50% DEL  
TOTAL DEL COSTO DE LA EVALUACIÓN DEL  
ESTUDIO PRINCIPAL, SEGÚN LA CATEGORÍA.**

gab

# MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II

14/6/24, 9:46

Sistema Nacional de Ingresos



**Ministerio de Ambiente**  
R.U.C.: 8-NT-2-5498 D.V.: 75  
**Dirección de Administración y Finanzas**  
**Recibo de Cobro**

No.  
**4047662**

### Información General

<u>Hechos Recibido De</u>	URBETOWN, S.A / 2367893-1-800304 DV 82	<u>Fecha del Recibo</u>	2024-6-14
<u>Administración Regional</u>	Dirección Regional MIAMBIENTE Cinqui	<u>Guía / P. Aprob.</u>	
<u>Agencia / Parque</u>	Ventanilla Tesorería	<u>Tipo de Cliente</u>	Contado
<u>Efectivo / Cheque</u>		<u>No. de Cheque</u>	
	Slip de deposito No.		B/. 628.00
<u>La Suma De</u>	SEISCIENTOS VEINTIOCHO BALBOAS CON 00/100		<b>B/. 628.00</b>

### Detalle de las Actividades

Cantidad	Unidad	Cód. Act	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		1.3.2.2	Evaluaciones de Estudios Ambientales, Categoría	B/. 625.00	<b>B/. 625.00</b>
1		3.5	Paz y Salvo	B/. 3.00	<b>B/. 3.00</b>
<b>Monto Total</b>					<b>B/. 628.00</b>

### Observaciones

PAGO POR MODIFICACION DE EIA CAT 2 FAZ Y SALVO, R/L ALBERTO JURADO ROSALES, PROYECTO RESIDENCIAL.

Día	Mes	Año	Hora
14	06	2024	09:45:31 AM

Firma

*Marcelys Marín*  
Nombre del Celero: Marcelys Marín



IMP 1

**PAZ Y SALVO EMITIDO POR EL DEPARTAMENTO  
DE FINANZAS DE MI AMBIENTE.**

570

# MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II

14/6/24, 9:53

Sistema Nacional de Ingresos



República de Panamá  
**Ministerio de Ambiente**  
Dirección de Administración y Finanzas

## Certificado de Paz y Salvo N° 239639

Fecha de Emisión:

14	06	2024
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

14	07	2024
----	----	------

(día / mes / año)

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

**URBETOWN, S.A.**

Representante Legal:

**ALBERTO JURADO ROSALES**

Inscrita

Tom o	Folio	Asiento	Rollo
Ficha	Imagen	Documento	Finca
2367803	1	800304 DV 82	

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

Certificación, válida por 30 días

Firmado

Director Regional

**RESOLUCIÓN No. 535-2022 (de 21 de junio de 2022).** Por la cual se aprueba la modificación de uso de suelo, zonificación y plan vial contenidos en el esquema de ordenamiento territorial denominado **PARQUES DE SAN PABLO**, ubicado en el Corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí.

MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II

572



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESOLUCIÓN No. 535-2022

(De 21 de Junio de 2022)

"Por la cual se aprueba la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado PARQUES DE SAN PABLO, ubicado en el corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí."

EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,

CONSIDERANDO:

Que es competencia del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de conformidad con el artículo 2 de la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, en los ordinales:

"11. Disponer y ejecutar los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y de vivienda aprobados por el Órgano Ejecutivo, y velar por el cumplimiento de las disposiciones legales sobre la materia.

12. Establecer las normas sobre zonificaciones, consultando a los organismos nacionales, regionales y locales pertinentes.

14. Elaborar los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y de vivienda a nivel nacional y regional con la participación de organismos y entidades competentes en la materia, así como las normas y los procedimientos técnicos respectivos."

Que es función de esta institución por conducto de la Dirección de Ordenamiento Territorial, proponer normas reglamentarias sobre desarrollo urbano y de vivienda y aplicar las medidas necesarias para su cumplimiento;

Que el Esquema de Ordenamiento Territorial denominado PARQUES DE SAN PABLO, fue aprobado mediante la Resolución No.525-2016 de 4 de octubre de 2016 y modificado a través de la Resolución No.460-2017 de 19 de octubre de 2017;

Que formalmente fue presentada a la Dirección de Ordenamiento Territorial de este Ministerio, para su revisión y aprobación la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado PARQUES DE SAN PABLO, ubicado en el corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí, que se desarrollará sobre los siguientes folios reales:

FOLIO REAL	CÓDIGO DE UBICACIÓN	SUPERFICIE	PROPIETARIO
463559 (F)	4510	43 ha + 8017 m <sup>2</sup>	URBETOWN, S.A.
7187 (F)	4510	10 ha + 9816 m <sup>2</sup>	URBETOWN, S.A.
88713 (F)	4510	10 ha + 4731 m <sup>2</sup> + 61 dm <sup>2</sup>	URBETOWN, S.A.



**MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II**

573



Resolución No. 535-2022  
De Junio de 2022  
Página No. 2

Que la citada modificación consiste en el cambio de código de zona o uso de suelo B-1 (Residencial de Baja Densidad) a R-2 (Residencial de Mediana Densidad). Se mantiene el Plan Vial;

Que a fin de cumplir con el proceso de participación ciudadana, de conformidad a lo dispuesto en la Ley 6 de 22 de enero de 2002, la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007 y su modificación, el Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de diciembre de 2010, se procedió a realizar los avisos de convocatoria a los que había lugar, sin que dentro del término, para este fin establecido, se recibiera objeción alguna por parte de la ciudadanía;

Que revisado el expediente objeto, para la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **PARQUES DE SAN PABLO**, se pudo verificar que cumple con todos los requisitos establecidos en la Resolución No.732-2015 de 13 de noviembre de 2015, y que contiene el Informe Técnico No.34-2022 de 26 de mayo de 2022, que considera viable la solicitud presentada;

Que con fundamento en lo anteriormente expuesto,

**RESUELVE**

**PRIMERO: APROBAR** la propuesta de modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **PARQUES DE SAN PABLO**, ubicado en el corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí, que se desarrollará sobre los siguientes folios reales:

FOLIO REAL	CÓDIGO DE UBICACIÓN	SUPERFICIE	PROPIETARIO
463559 (F)	4510	43 ha + 8017 m <sup>2</sup>	URBETOWN, S.A.
7187 (F)	4510	10 ha + 9816 m <sup>2</sup>	URBETOWN, S.A.
88713 (F)	4510	10 ha + 4731 m <sup>2</sup> + 81 dm <sup>2</sup>	URBETOWN, S.A.

**SEGUNDO: APROBAR** la propuesta de modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **PARQUES DE SAN PABLO**, la cual consiste en el cambio de código de zona o uso de suelo R-1 (Residencial de Baja Densidad) a R-2 (Residencial de Mediana Densidad), quedando así:

USO DE SUELO	FUNDAMENTO LEGAL
R-2 - Residencial de Mediana Densidad	- Resolución No.79-2016 de 29 de febrero de 2016.

**Parágrafo:**

- Se mantienen los usos de suelo o códigos de zona, al igual que el plan vial aprobados mediante la Resolución No.525-2016 de 4 de octubre de 2016 y modificado a través de la Resolución No.460-2017 de 19 de octubre de 2017, exceptuando el cambio propuesto.
- Todo cambio a lo aprobado en esta Resolución, requerirá de la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando este sujeto a los lineamientos de la Resolución No.732-2015 de 13 de noviembre de 2015.
- El aumento y reducción de macrolotes no requieren de la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando mantengan los usos de suelo o códigos de zona.



574

# MODIFICACIÓN DEL ESIA APROBADO "PARQUES DE SAN PABLO" - CATEGORIA II



**TERCERO:** El documento y los planos de la modificación del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **PARQUES DE SAN PABLO**, cuya propuesta ha sido aprobada en el artículo primero de este instrumento legal, servirán de consulta y referencia, en la ejecución del proyecto y formarán parte de esta Resolución.

**CUARTO:** Enviar copia de esta Resolución a la Dirección Nacional de Ventanilla Única de este ministerio, al Municipio correspondiente y a la Dirección de Estudios y Diseños del Ministerio de Obras Públicas.

**QUINTO:** Esta Resolución se encuentra sujeta a la veracidad de los documentos aportados por el profesional idóneo y responsable del proyecto.

**SEXTO:** Esta Resolución no otorga permiso para movimiento de tierra, de construcción, ni de segregación de macrolotes, sobre el Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **PARQUES DE SAN PABLO**.

**SÉPTIMO:** Contra esta Resolución cabe el Recurso de Reconsideración ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, dentro de un período de cinco (5) días hábiles contado a partir de su notificación.

**FUNDAMENTO LEGAL:** Ley 6 de 22 de enero de 2002; Ley 6 de 1 de febrero de 2006; Ley 61 de 23 de octubre de 2009; Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007; Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de diciembre de 2010; Decreto Ejecutivo No.150 de 16 de junio de 2020; Resolución No.732-2015 de 13 de noviembre de 2015; Resolución No.79-2016 de 29 de febrero de 2016.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**ROGELIO PAREDES ROBLES**  
 Ministro

  
**ARQ. JOSÉ A. BATISTA G.**  
 Viceministro de Ordenamiento Territorial



La Suscrita, **GLENDY CASTILLO DE USIGIAN**, Notaria Pública  
 Tercera del Circuito de Panamá, con cédula N. 4-128-2462  
 CERTIFICÓ: Que este documento es copia de copia.  
 Cúmplase: 19/06/2022  


ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
 SECRETARÍA GENERAL  
 MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 20/06/2022



57

**MODIFICACIÓN A PLAN DE ESQUEMA DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARQUES DE SAN  
PABLO**



MODIFICACIÓN A PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
PARQUES DE SAN PABLO  
SAN PABLO, CHIRIQUÍ, REPÚBLICA DE PANAMÁ

MARIA MELISSA ARCE A.  
ARQUITECTA ESTRUCTURAL  
LICENCIA N.º 2011-057010  
*Melissa Arce*  
FIRMA  
Ley 16 del 26 de Enero de 1998  
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura

*Melissa Arce*  
22/11/10  
NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO

María Melissa Arce Ávila  
Arquitecta Estructural  
Lic 2011-057-010



**MA** MELISSA · ARCE  
arquitectura

David, Chiriquí, Panamá.  
(507) 6266-4262



## ÍNDICE

Introducción.....	3
Objetivos.....	4
<b>Diagnóstico.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. Datos Generales.....</b>	<b>5</b>
<b>I. Análisis y propuestas.....</b>	<b>7</b>
1.1. Análisis técnico de la información .....	7
<b>1.2. Propuesta de modificación al Esquema de Ordenamiento Territorial.....</b>	<b>8</b>
1.2.1. Usos de suelo	
1.2.2. Vialidad	
1.2.3. Nomenclatura de Normas de Uso de Suelo	
<b>II. Plano de la propuesta a presentar.....</b>	<b>19</b>

2.1. Plano de zonificación





## INTRODUCCIÓN

El proyecto habitacional Parques de San Pablo, localizado en el Corregimiento de San Pablo Viejo, Distrito de David, Provincia de Chiriquí, constituye uno de los proyectos más innovadores en el margen de solución habitacional en la Ciudad.

Aprobado mediante resolución N°525-2016 del 4 de octubre de 2016 y modificado mediante resolución N°460-2017 del 19 de octubre de 2017, el proyecto ha sido sometido a un análisis técnico y estudios tomando en cuenta el crecimiento acelerado que presenta el desarrollo de David en términos de urbanismo, por lo que consideramos necesario adaptarlo en función de la demanda de soluciones habitacionales y realizar un diseño óptimo que se adapte a las necesidades de vivienda sin afectar la organización inicial de las vías, los porcentajes de uso público y los lotes destinados a usos comerciales, institucionales y/o de equipamiento.

En la nueva propuesta, se cambia la norma de Residencial de baja densidad (R-1) a Residencial de mediana densidad (R-2), en las etapas que aún no han sido desarrolladas, sin embargo se adecuan las áreas manteniendo las manzanas y las servidumbres originales, por lo que los lotes contarán con un área mayor a la mínima que establece la norma R-2. Adicionalmente, se cambia la nomenclatura de los usos de suelo comercial e institucional, para equiparar a la utilizada en el Plan de Ordenamiento Territorial de David, manteniendo las características y requisitos de las normas propuestas en el Esquema aprobado.

A continuación el análisis detallado.



978

-72-



## OBJETIVOS

- El presente documento a través de un análisis tiene como objetivo brindar a la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, las justificaciones a los criterios revisados del Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado anteriormente, con la finalidad de documentar las razones que sustentan los referidos cambios.
- Mantener el porcentaje requerido de uso público en base al área útil de lotes, la cual no será modificada, ya que se trabajará sobre las manzanas propuestas anteriormente.
- Mejorar el plan urbanístico para satisfacer la necesidad de viviendas en el área
- Formular un proyecto con visión a futuro ante los retos de crear nuevos desarrollos habitacionales.
- Mantener el equilibrio de la zona con la protección de valores ambientales.
- Proponer una propuesta de Plan de Ordenamiento Territorial para un desarrollo integral, creciente, y sustentable que contribuya con el desarrollo socioeconómico del área, buscando el desarrollo armónico y equilibrado con el medio natural y la calidad de vida de sus habitantes.
- Aplicar las nomenclaturas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de David, para los lotes de uso comercial e institucional, de manera que se logre una equiparación en materia de planificación urbana.



579



## I. DIAGNÓSTICO

### 1.1. DATOS GENERALES: El proyecto se desarrollará sobre las siguientes fincas:

- Finca 88713. Código de ubicación 4510. Ubicada en el Corregimiento de San Pablo Viejo, Distrito de David, Provincia de Chiriquí. Superficie actual registrada: 10 Has+4731.61 m<sup>2</sup>
- Finca 463559. Código de ubicación 4510. Ubicada en el Corregimiento de San Pablo Viejo, Distrito de David, Provincia de Chiriquí. Superficie actual registrada: 43 Has+8017 m<sup>2</sup>
- Finca 7187. Código de ubicación 4510. Ubicada en el Corregimiento de San Pablo Viejo, Distrito de David, Provincia de Chiriquí. Superficie actual registrada: 10 Has+9816.00 m<sup>2</sup>

La finca N°324830, con código de ubicación 4510, ya no forma parte del proyecto debido a que se unió a la finca N°88713.

La superficie inicial de todas las fincas, sumaba un total de 71 Has+7043.13 m<sup>2</sup>. Actualmente, debido a los lotes segregados de las viviendas construidas y vendidas en el proyecto, las fincas suman un total de 65 has + 2564.61 m<sup>2</sup>, todas propiedad de Urbetown, S.A. con Folio N° 800304.

Presidente: Alberto Jurado Rosales.



580

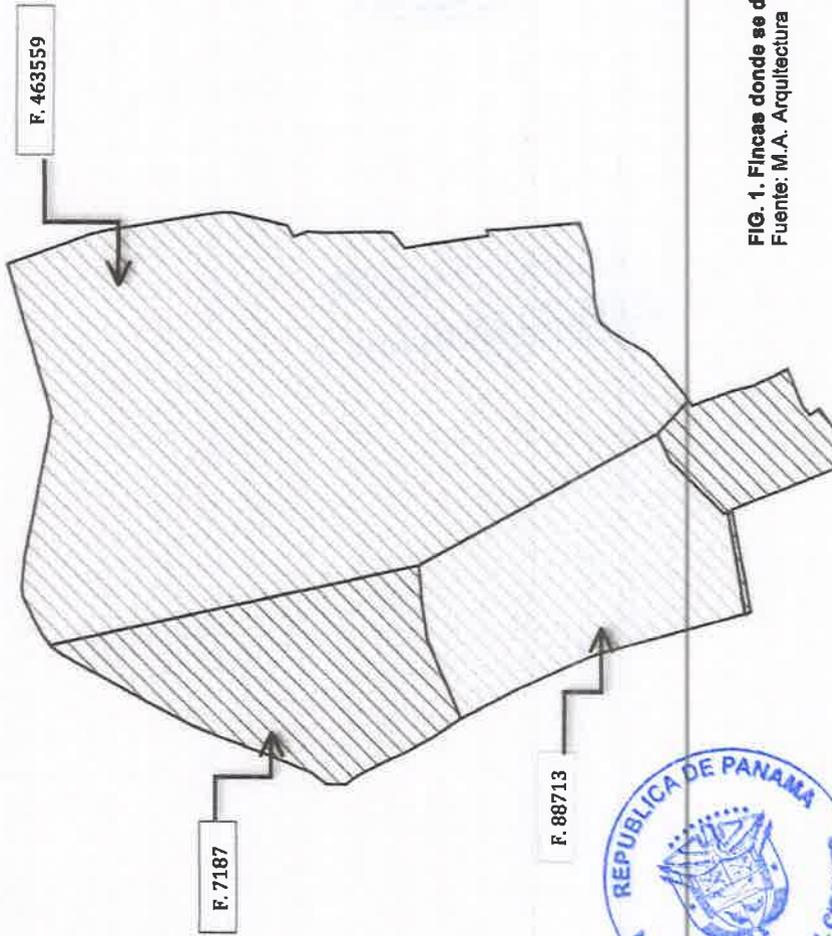


FIG. 1. Fincas donde se desarrolla el proyecto.  
Fuente: M.A. Arquitectura





## II. ANALISIS Y PROPUESTAS

### 2.1. ANÁLISIS TÉCNICO DE LA INFORMACIÓN

De acuerdo a la información recopilada, tras un análisis extenso del área de estudio, se puede concluir que la propuesta es compatible con el entorno. El Distrito presenta un desarrollo urbano con tendencia de extensión hacia la zona de estudio, donde se desarrollan diversos proyectos con zonificaciones similares a la propuesta.

El proyecto beneficia al Corregimiento de San Pablo Viejo, cumpliendo con la demanda de vivienda y apoyando al sector económico, además de mejorar las vías de acceso adyacentes, que facilitará el movimiento de transporte tanto público como privado en la comunidad, ya que al aumentar la población, se crean nuevas rutas de transporte público.

Los usos de suelo planteados en el presente plan, van acorde a la proyección del desarrollo, tanto del Corregimiento, como distrital, tomando en cuenta el crecimiento demográfico.

El área de estudio se verá complementada por diferentes servicios propuestos en el proyecto, además de áreas de esparcimiento.

A continuación presento el esquema de usos de suelo incluido en el Plan de Ordenamiento Territorial de David, indicando específicamente el área de desarrollo de este proyecto.



592



## 2.2. PROPUESTA

### 2.2.1. Uso de Suelo

En la propuesta anterior, se presenta un área útil de lotes de 45 has + 6651.83 m2. Ésta área útil de lotes, no se modifica en la nueva propuesta, ya que se conserva la configuración de manzanas y vías.

Se cumple con el porcentaje de uso público establecido en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones, contando con un área de 4 has + 7665.97 m2, lo que representa más del 10% del área útil de lotes residenciales.

La modificación consiste en el cambio de Residencial de baja densidad R-1 a Residencial de mediana densidad R-2, en parte del proyecto, dando como resultado un aumento en la cantidad de lotes, sin afectar el entorno del proyecto, la vialidad y la planificación urbana.

Cabe destacar, que al mantener la configuración inicial de las manzanas, los lotes residenciales contarán con un área superior a la mínima establecida en la norma propuesta.

A continuación presento el Esquema aprobado y la propuesta de modificación, donde se puede apreciar la zonificación:

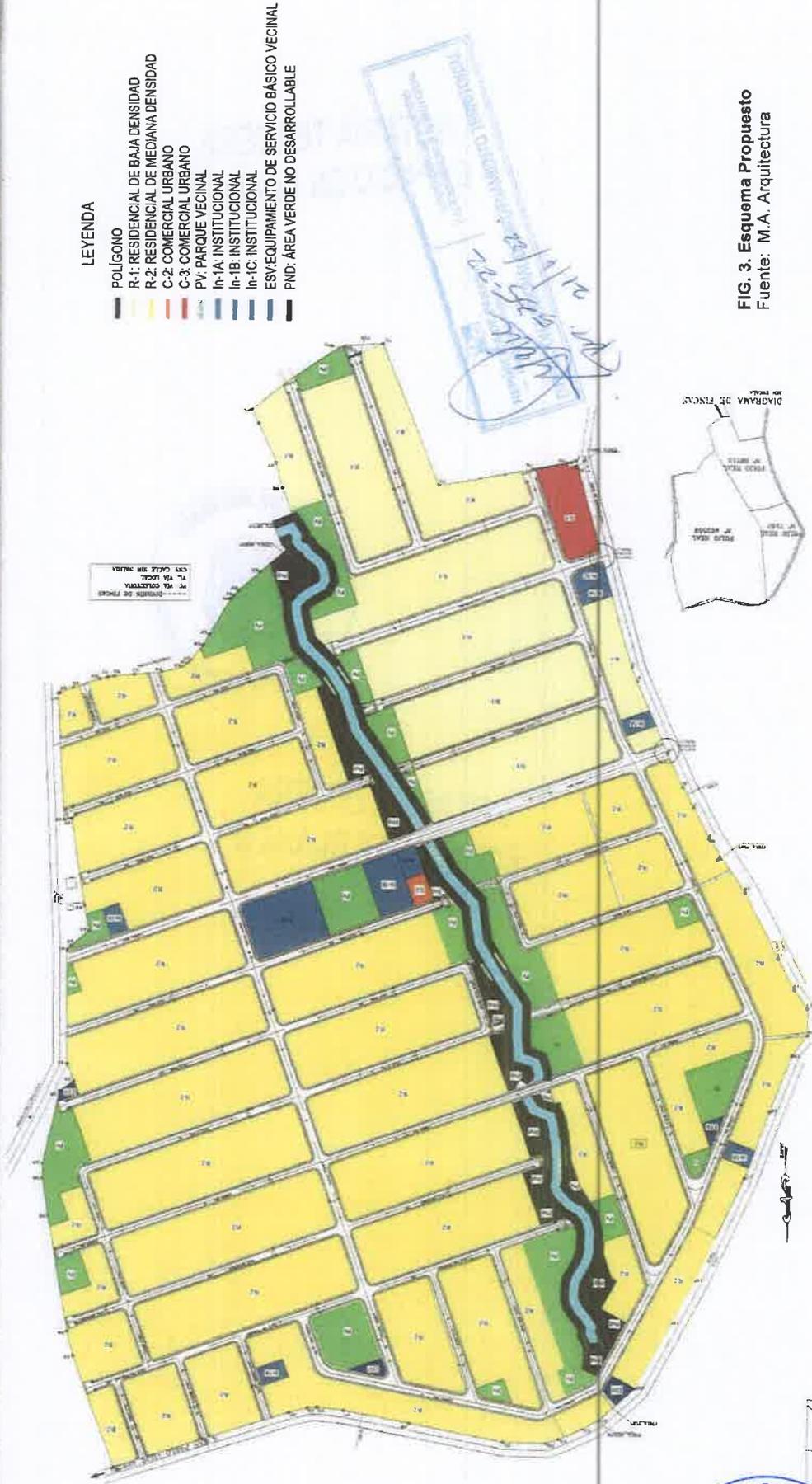


583



FIG. 2. Esquema Aprobado  
Fuente: M.A. Arquitectura

584



LEYENDA

- POLÍGONO
- R-1: RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD
- R-2: RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD
- C-2: COMERCIAL URBANO
- C-3: COMERCIAL URBANO
- PV: PARQUE VECINAL
- In-1A: INSTITUCIONAL
- In-1B: INSTITUCIONAL
- In-1C: INSTITUCIONAL
- ES: EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BÁSICO VECINAL
- PND: ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE

2011/11/10  
 20-555-55  
 M. A. ARCE



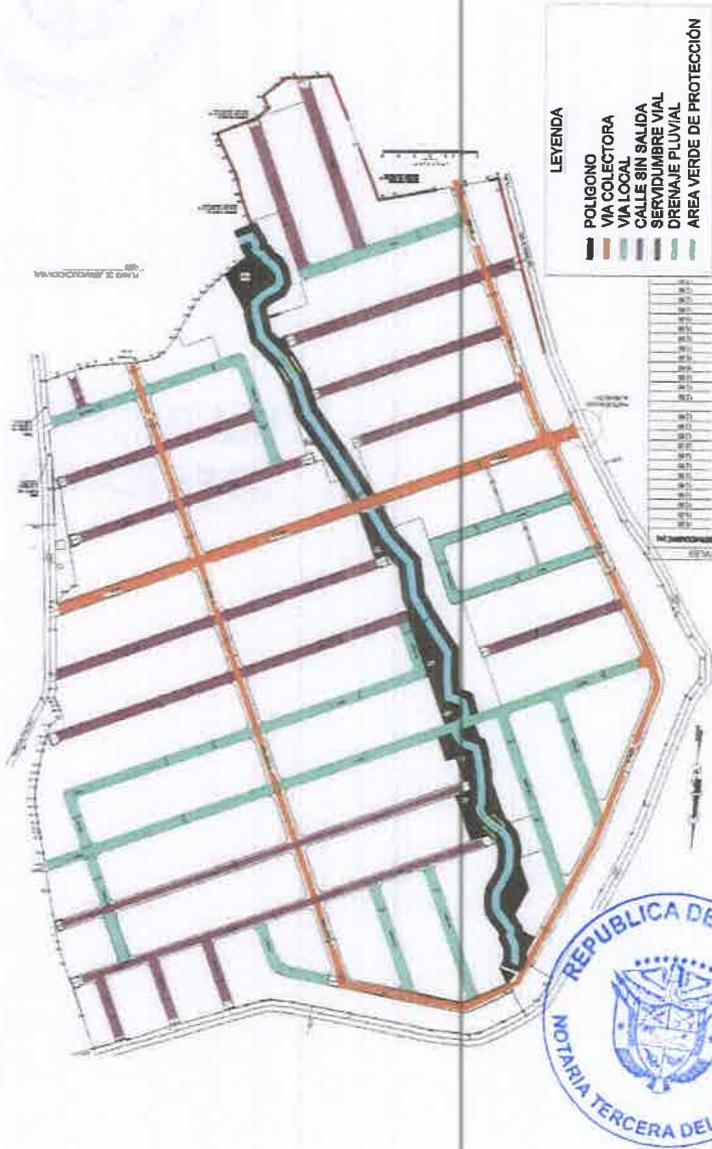
FIG. 3. Esquema Propuesto  
Fuente: M.A. Arquitectura



**MA** MELISSA · ARCE  
arquitectura

### 2.2.2. Vialidad:

Se conserva la configuración de las vías en el proyecto, priorizando el correcto flujo vehicular y manteniendo las servidumbres de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado.



LEYENDA

- POLIGONO
- VIA COLECTORA
- VIA LOCAL
- CALLE SIN SALIDA
- SERVIDUMBRE VIAL
- DRENAJE PLUVIAL
- AREA VERDE DE PROTECCIÓN

FIG. 4. Esquema de Jerarquización Vial  
Fuente: M.A. Arquitectura



586



**2.2.2.1. Norma propuesta para lotes residenciales**

Dentro de la propuesta se mantiene la norma Residencial de baja densidad R-1 en algunas manzanas del proyecto. Se incluye la norma Residencial de mediana densidad R-2, la cual describo a continuación:

Categoría	Código
<b>RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD</b>	<b>R2</b>
<b>DENSIDAD MEDIA HABITA</b>	400 hab/ha
<b>ÁREA MÍNIMA DE LOTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vu 450 m<sup>2</sup></li> <li>Va 225 m<sup>2</sup> cu</li> <li>Vu 15 m</li> <li>Va 7.5 m cu</li> </ul>
<b>FRENTE MÍNIMO DE LOTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vh 800 m<sup>2</sup></li> <li>Vh 200 m<sup>2</sup> cu</li> <li>Vh 20 m</li> <li>Vh 6.5 m cu</li> </ul>
<b>RETRO MÍNIMO</b>	<p><b>Lineal de Construcción</b></p> <p><b>Lateral</b></p> <p><b>Posterior</b></p> <p>Adosada a la línea de propiedad con pared ciega en planta baja</p> <p>1.5 m en áreas de servicios</p> <p>2.5 m en áreas habitables.</p> <p>5 m</p>
<b>ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA</b>	50 %
<b>ÁREA VERDE MÍNIMA</b>	50 %
<b>ÁREA VERDE MÁXIMA</b>	40 % del área libre
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	PG + 3 Altos
<b>INSTALACIONES MÍNIMO</b>	<p>Cantidad de estacionamientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un (1) estacionamiento por cada unidad residencial.</li> </ul> <p>Actividades Permitidas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vivienda Unifamiliar (Vu)</li> <li>Vivienda adosada de 2 unidades (Va)</li> <li>Vivienda plurifamiliar vertical de 2 o más unidades (Vpv)</li> <li>Vivienda en hilera.</li> <li>Pl, Pv, Pvv, Prof, con sus respectivas modificaciones.</li> <li>Actividades Complementarias (no debe desarrollarse de manera independiente):</li> <li>Estructuras recreativas dentro del polígono, sin línea de lucro</li> <li>Cl y C3 con sus respectivas modificaciones.</li> <li>In-1 con sus respectivas modificaciones.</li> <li>Los usos complementarios en Vpv serán en planta baja.</li> </ul> <p>Consideraciones:</p> <p>Las actividades complementarias y afines al uso propuesto se pueden dar en el lote que se propone para el proyecto y no se aplican en forma exclusiva al código residencial de la zona, de acuerdo con los procedimientos que establezcan las autoridades competentes. </p>
<b>USOS PERMITIDOS</b>	



587

### 2.2.3. Nomenclatura de uso de suelo

El proyecto se desarrolla en el Corregimiento de San Pablo Viejo, el cual forma parte del Distrito de David. Consideramos necesario equiparar las nomenclaturas en este Esquema de Ordenamiento Territorial, a las establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de David, para los lotes de uso comercial e institucional, de manera que se logre una igualdad en materia de planificación urbana.

La nomenclatura propuesta corresponde a su equivalente en el Plan de Ordenamiento Territorial, conservando las características y requisitos de cada norma. A continuación presento las normas a las cuales se propone el cambio de nomenclatura:

Nomenclatura utilizada en el EOT aprobado	Nomenclatura propuesta
Mcu1: Zona mixta comercio urbano	C-2: Comercial Urbano, en el lote de menor tamaño C-3: Comercial Urbano, en el lote de mayor tamaño
Sit1: Zona de Servicio Institucional Urbano	In-1A: Institucional, en lotes destinados a Parvularios, Centro de Salud y Capilla. In-1B: Institucional, en lote destinado a Escuela In-1C: Institucional, en lote destinado a Policía





PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PARQUES DE SAN PABLO

Categoría		Código	
COMERCIAL URBANO		C-2	
DENSIDAD NETA HASTA	800 m <sup>2</sup>		
ÁREA MÍNIMA DE LOTE	20 m		
FRONTE MÍNIMO DE LOTE			
	<p><b>Línea de Construcción</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La edificación o 5.0 m mínimo a partir de la línea de propiedad.</li> </ul>	<p><b>Lateral</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cuando colinda con el uso residencial, el retro se registrará por la norma del sector en el que se encuentre.</li> <li>Cuando colinda con otro uso comercial, institucional o con el industrial, se permitirá el adosamiento en planta baja y tres alturas.</li> <li>En torre el retro lateral será de 1.5 m, en área de servicio y 2.5 m en áreas habitables.</li> </ul>	<p><b>Posterior</b></p> <p>Cuando colinda con el uso residencial, el retro se registrará por la norma del sector en donde se encuentre.</p> <p>Cuando colinda con otro uso comercial, institucional o con el industrial, se permitirá el adosamiento en planta baja y tres alturas.</p> <p>En torre 5 m.</p>
RETRO MÍNIMO			
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Para los demás usos: 100% del área construable o sea sin contar el área restringida por la línea de construcción y retinos.</li> <li>Para residencial multifamiliar: se aplican las normas para zonas RM1.</li> </ul>		
ÁREA LIBRE MÍNIMA			
ÁREA VERDE MÍNIMA			
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	300% del área del lote.		
RESTACIONAMIENTO MÍNIMO	<p>Cantidad de estacionamientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un espacio por cada 60.00 m<sup>2</sup> de uso de comercial y oficina.</li> <li>Un espacio por cada 5 habitaciones de Hotel.</li> <li>Un espacio para zona de carga y descarga.</li> <li>Para otros usos específicos referirse a la normativa vigente de la autoridad competente.</li> </ul>		

Handwritten signature and date: *Rosalba...* 2/10/22

<p><b>Actividades Primarias:</b></p> <p>Instalaciones comerciales en general relacionadas a las actividades mercantiles y profesionales del Centro Urbano. La actividad comercial incluirá al manejo, almacenamiento y distribución de mercancías.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Comercio al por menor de víveres (abarrotes, supermercados, bodegas, carnicerías, pescaderías, panaderías, ferreterías y similares).</li> <li>Servicios al por menor (lavandería, farmacia, zapatería, salón de belleza, barbería, sastrería, ferretería, restaurante, cafetería, heladería, floristería y librería).</li> <li>Otros servicios (gimnasio, guardería, parvulario, cénico, centro educativo de cursos cortos, sucursales de bancos).</li> <li>Asociaciones benéficas, ONG, organismos internacionales y afines.</li> <li>Oficinas en general.</li> <li>Ventas de artículos del hogar, de vestir, equipos de oficina, equipo fotográfico, capdones, deportes, joyería.</li> <li>Hoteles.</li> </ul> <p>En esta zona se permitirá además el uso residencial multifamiliar, en forma independiente o combinada con comercio de acuerdo a la densidad y a las características del área, así como los usos complementarios a la actividad a habitar.</p> <p>Se permitirá los usos comerciales que por su naturaleza no constituyan peligro o perjudiquen en alguna forma el carácter comercial urbano y residencial de la zona.</p>	<p><b>USOS PERMITIDOS</b></p>
--	-------------------------------



MELISSA ARCE  
arquitectura

589



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PARQUES DE SAN PABLO

Categoría		Código
COMERCIAL URBANO		C-3
DENSIDAD NETA HASTA	1,000 m <sup>2</sup>	
ÁREA MÍNIMA DE LOTE	20 m	
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	20 m	
	Línea de Construcción	Posterior
RETRO MÍNIMO	<p>La establecida o 5.0 m a partir de la línea de propiedad.</p> <p>Cuando colinda con el uso residencial, el retro lateral se registró por la norma del sector en donde se encuentra.</p> <p>Cuando colinda con otro uso comercial, institucional o con el industrial, se permitirá el adosamiento en planta baja y tres altos. En torre el retro lateral será de 1.5 m. En área de servicio y 2.5 m en áreas habitables.</p>	<p>Cuando colinda con el uso residencial, el retro lateral se registró por la norma del sector en donde se encuentra.</p> <p>Cuando colinda con otro uso comercial, institucional o con el industrial, se permitirá el adosamiento en planta baja y tres altos. En torre 5 m.</p>
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	Para los demás usos: 100% del área construida o sea sin contar el área restringida por la línea de construcción y retiros. Para residencial multifamiliar: se aplican las normas para zonas RM1.	
ÁREA LIBRE MÍNIMA		
ÁREA VERDE MÍNIMA	500% del área del lote.	
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	Cantidad de estacionamientos: Un espacio por cada 80,00 m <sup>2</sup> de uso de comercial y oficina. Un espacio por cada 5 habitaciones de Hotel. Un espacio para zona de carga y descarga. Para otros usos específicos referirse a la normativa vigente de la autoridad competente.	

RECIBIDO  
 22/12/2017  
 57522  
 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



IMELISSA ARCE  
 arquitectura

590



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PARQUES DE SAN PABLO

Categoría		Código
INSTITUCIONAL		In-1A
DENSIDAD META HASTA	---	
ÁREA MÍNIMA DE LOTE	500 m <sup>2</sup>	
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	15 m	
RETIRO MÍNIMO	Línea de Construcción	Lateral Posterior
	Según categoría de vía	Ninguno con pared ciega. 3 m con pared ventilada. 3 m
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	100 % restando retiros.	
ÁREA LIBRE MÍNIMA	---	
ÁREA VERDE MÍNIMA	20 %	
ALTURA MÁXIMA	PB+1 alto	
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	Cantidad de estacionamientos: 1 espacio por cada 50 m <sup>2</sup> de área construida.	
USOS PERMITIDOS	Actividades Primarias:	
	Centro de salud.	
	Consultorio médico.	
	Clínica Dental.	
	Maternal.	
	Parvulario.	
Centro comunitario.		
Capilla.		
Actividades complementarias		
Prv, Pi con sus respectivas restricciones.		

22/5/12  
21/1/12  
[Signature]

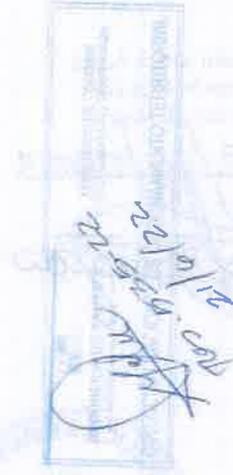


MELISSA ARCE  
arquitectura

591



Categoría	Código		
<b>INSTITUCIONAL</b>	<b>IN-1C</b>		
<b>DENSIDAD NETA HASTA</b>	---		
<b>ÁREA MÍNIMA DE LOTE</b>	1,500 m <sup>2</sup>		
<b>FRENTE MÍNIMO DE LOTE</b>	25 m		
<b>RETRO MÍNIMO</b>	<b>Línea de Construcción</b>	Lateral	Posterior
	<b>Según categoría de vía</b>	3 m	3 m
<b>ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA</b>	100 % respetando retiros		
<b>ÁREA LIBRE MÍNIMA</b>	---		
<b>ÁREA VERDE MÍNIMA</b>	10 %		
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	PB+2 pisos		
<b>ESTACIONAMIENTO MÍNIMO</b>	Cantidad de estacionamientos: - 1 espacio por cada 40 m <sup>2</sup> de área construida. - 1 espacio de fide de carga y descarga (camiones). - En servicios educativos un espacio cada 90 m <sup>2</sup> de área construida (autobuses).		

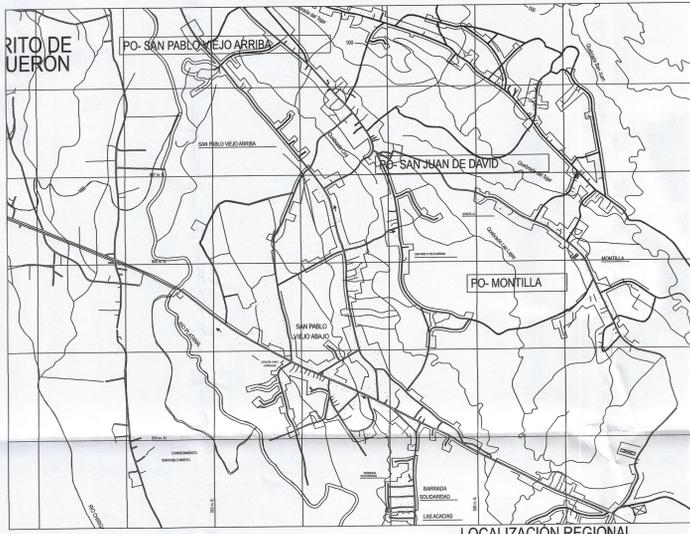

  
 2016/10/12  
 172  
 COB

<b>USOS PERMITIDOS</b>	<b>Actividades Primarias:</b> Policlínica. Clínica dental. Óptica y/o clínica de ojos. Clínica general. Servicio de radiología y laboratorio. Centro de atención infantil. Colegio primario. Biblioteca escolar. Centro educativo de cursos cortos (compulsión, música, danza, artes plásticas, bellas artes y afines). Oficina de atención al cliente de servicios públicos. Conces y/o subestación. Subestación de policía. Centro comunitario. Junta comunal. Auditorium. Iglesia y/o templo. Salón de congregaciones. Actividades complementarias Ptv, Ft con sus respectivas restricciones.
------------------------	---



594

**PLANO DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL PARQUES DE SAN PABLO**



Categoría	Código
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	R-1
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R-2
COMERCIAL URBANO	C-2
COMERCIAL URBANO	C-3
INSTITUCIONAL	In-1A, In-1B, In-1C
PARQUE VECINAL	Pv
EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BÁSICO VECINAL	ESV
ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE	Pnd

Categoría	Código
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	R-1
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R-2
COMERCIAL URBANO	C-2
COMERCIAL URBANO	C-3
INSTITUCIONAL	In-1A, In-1B, In-1C
PARQUE VECINAL	Pv
EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BÁSICO VECINAL	ESV
ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE	Pnd

Categoría	Código
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	R-1
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R-2
COMERCIAL URBANO	C-2
COMERCIAL URBANO	C-3
INSTITUCIONAL	In-1A, In-1B, In-1C
PARQUE VECINAL	Pv
EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BÁSICO VECINAL	ESV
ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE	Pnd

Categoría	Código
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	R-1
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R-2
COMERCIAL URBANO	C-2
COMERCIAL URBANO	C-3
INSTITUCIONAL	In-1A, In-1B, In-1C
PARQUE VECINAL	Pv
EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BÁSICO VECINAL	ESV
ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE	Pnd

Categoría	Código
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	R-1
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R-2
COMERCIAL URBANO	C-2
COMERCIAL URBANO	C-3
INSTITUCIONAL	In-1A, In-1B, In-1C
PARQUE VECINAL	Pv
EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BÁSICO VECINAL	ESV
ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE	Pnd

Categoría	Código
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	R-1
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R-2
COMERCIAL URBANO	C-2
COMERCIAL URBANO	C-3
INSTITUCIONAL	In-1A, In-1B, In-1C
PARQUE VECINAL	Pv
EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BÁSICO VECINAL	ESV
ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE	Pnd

Categoría	Código
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	R-1
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R-2
COMERCIAL URBANO	C-2
COMERCIAL URBANO	C-3
INSTITUCIONAL	In-1A, In-1B, In-1C
PARQUE VECINAL	Pv
EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BÁSICO VECINAL	ESV
ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE	Pnd

Categoría	Código
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	R-1
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R-2
COMERCIAL URBANO	C-2
COMERCIAL URBANO	C-3
INSTITUCIONAL	In-1A, In-1B, In-1C
PARQUE VECINAL	Pv
EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BÁSICO VECINAL	ESV
ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE	Pnd

Categoría	Código
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	R-1
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R-2
COMERCIAL URBANO	C-2
COMERCIAL URBANO	C-3
INSTITUCIONAL	In-1A, In-1B, In-1C
PARQUE VECINAL	Pv
EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BÁSICO VECINAL	ESV
ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE	Pnd

Categoría	Código
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	R-1
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R-2
COMERCIAL URBANO	C-2
COMERCIAL URBANO	C-3
INSTITUCIONAL	In-1A, In-1B, In-1C
PARQUE VECINAL	Pv
EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BÁSICO VECINAL	ESV
ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE	Pnd



--- DIVISION DE FINCAS  
 VC: VIA COLECTORA  
 VL: VIA LOCAL  
 CSS: CALLE SIN SALIDA

- LEYENDA**
- POLIGONO
  - R-1: RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD
  - R-2: RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD
  - C-2: COMERCIAL URBANO
  - C-3: COMERCIAL URBANO
  - Pv: PARQUE VECINAL
  - In-1A: INSTITUCIONAL
  - In-1B: INSTITUCIONAL
  - In-1C: INSTITUCIONAL
  - ESV: EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BÁSICO VECINAL
  - PND: ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE

PLANO DE ZONIFICACIÓN  
 ESC. 1:1500

MARIA MELISSA ARCE A.  
 ARQUITECTA ESTRUCTURAL  
 LICENCIADA No. 91108010  
 FIBRA  
 En 11 de 19 de Enero de 1999  
 Santa Fe de Bogotá - Colombia

PROYECTO TERRITORIAL  
 GOBIERNO MUNICIPAL DE SAN PABLO VIEJO

REPUBLICA DE PANAMA  
 PROVINCIA: CHIRIQUÍ DISTRITO: DAVID  
 CORREG: SAN PABLO VIEJO LUGAR: SAN PABLO VIEJO ABAJO

PROYECTO: "PARQUES DE SAN PABLO"

DIBUJO: GLOBO DE TERRENO DE LAS FINCAS 7187, 88713 y 463559. CÓDIGO DE UBICACIÓN 4510, TOMO I PROPIEDAD DE: URBETOWN S.A. REPRESENTANTE LEGAL: ALBERTO JURADO CEDUJA: 3-66-1-003

ARQ. M. MELISSA ARCE

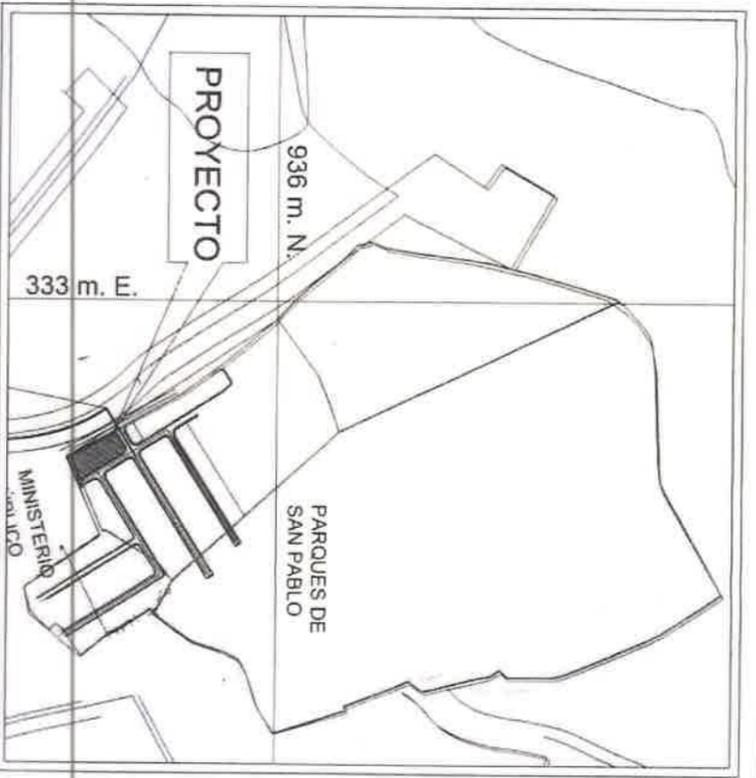
CÁLCULO: ARQ. M. MELISSA ARCE

DISENO: ARQ. M. MELISSA ARCE

CONTENIDO: PLANO DE ZONIFICACIÓN LOCALIZACIÓN REGIONAL, NORMAS. AREA TOTAL: 71 HAS + 7043.13mts. FECHA: MARZO 2022

594

**PLANO DE LOS APARTAMENTOS A CONSTRUIR  
EN EL LOTE COMERCIAL C-3, APROBADO POR  
BOMBEROS.**



**C-3 COMERCIAL URBANO**

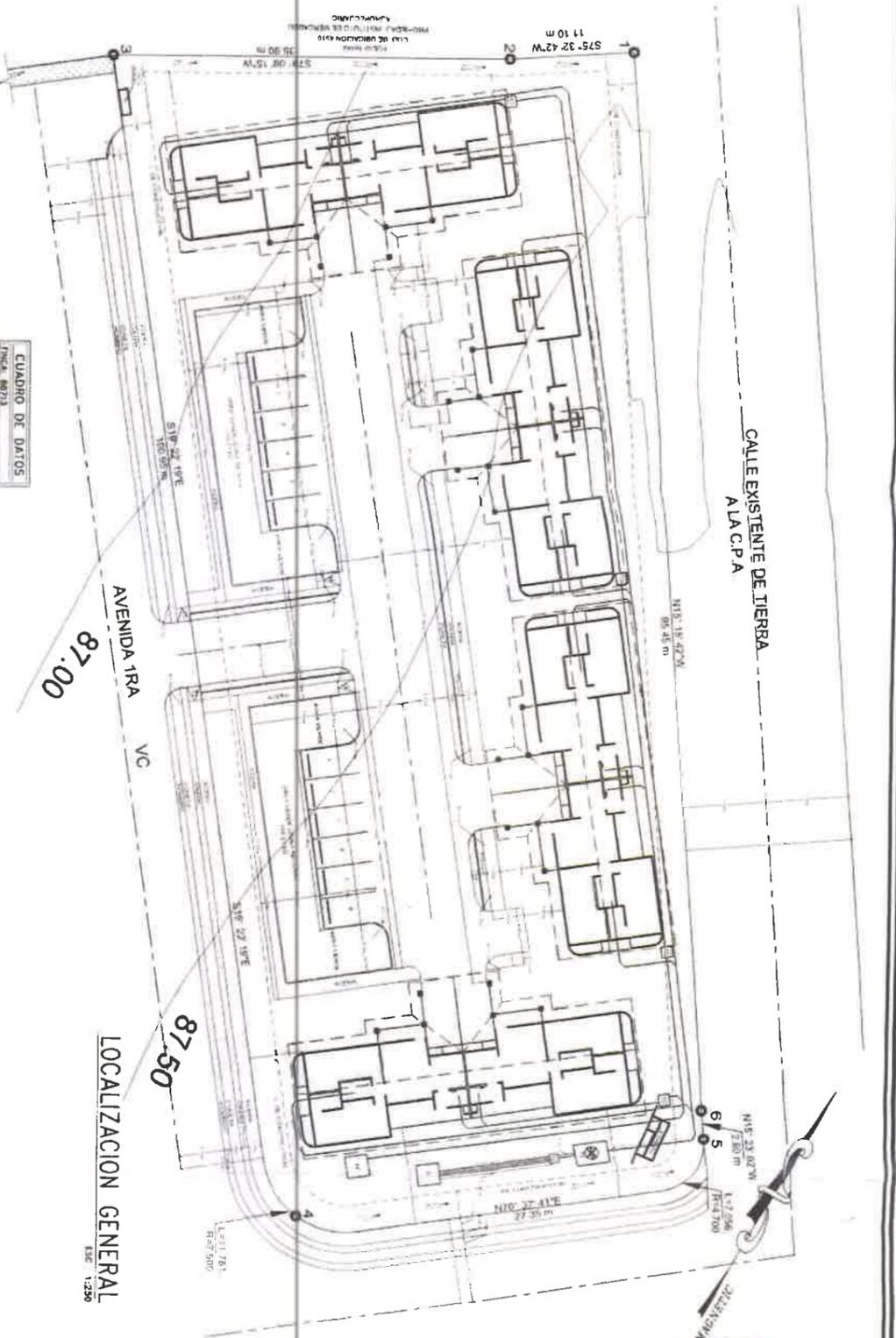
1. LINEA PERIMETRICA  
 2. LINEA DE CALLE  
 3. LINEA DE CALLE  
 4. LINEA DE CALLE  
 5. LINEA DE CALLE  
 6. LINEA DE CALLE  
 7. LINEA DE CALLE  
 8. LINEA DE CALLE  
 9. LINEA DE CALLE  
 10. LINEA DE CALLE

AREA DE COOPERACION  
 AREA DE COOPERACION

**RM-1 RESIDENCIAL DE ALTA INTENSIDAD**

1. LINEA PERIMETRICA  
 2. LINEA DE CALLE  
 3. LINEA DE CALLE  
 4. LINEA DE CALLE  
 5. LINEA DE CALLE  
 6. LINEA DE CALLE  
 7. LINEA DE CALLE  
 8. LINEA DE CALLE  
 9. LINEA DE CALLE  
 10. LINEA DE CALLE

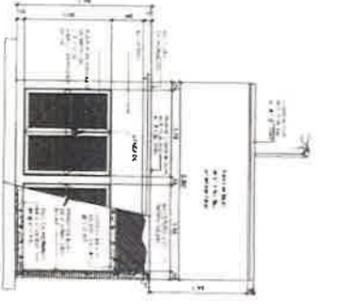
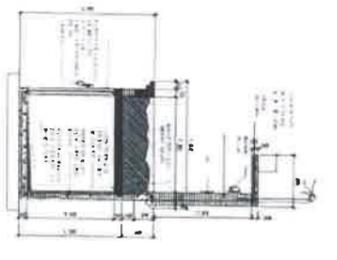
AREA DE COOPERACION  
 AREA DE COOPERACION



**SYDNE SYBELIS GUEVARA RODRIGUEZ**  
 ARQUITECTA ESTRUCTURAL  
 IDONEIDAD N° 2020-057-032

**FIRMA**  
 Ley 15 del 26 de enero de 1959  
 Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura

11/01/24  
 151-23



**NOTAS GENERALES:**

1. EL COMPLEJO SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
2. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
3. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
4. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
5. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
6. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
7. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
8. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
9. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
10. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.

**CUADRO DE DATOS**

LINEA PERIMETRICA	111.10 M
LINEA DE CALLE	10.80 M
LINEA DE CALLE	10.80 M
LINEA DE CALLE	10.80 M
LINEA DE CALLE	10.80 M
LINEA DE CALLE	10.80 M
LINEA DE CALLE	10.80 M
LINEA DE CALLE	10.80 M
LINEA DE CALLE	10.80 M
LINEA DE CALLE	10.80 M
LINEA DE CALLE	10.80 M

**NOTAS IMPORTANTES:**

1. EL COMPLEJO SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
2. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
3. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
4. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
5. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
6. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
7. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
8. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
9. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
10. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.

**NOTAS PARA EL EJECUTOR:**

1. EL COMPLEJO SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
2. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
3. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
4. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
5. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
6. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
7. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
8. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
9. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
10. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.

**NOTAS:**

1. EL COMPLEJO SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
2. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
3. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
4. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
5. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
6. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
7. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
8. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
9. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.
10. EL TERRENO ES UN TERRENO PLANO Y SE ENCUENTRA EN UN TERRENO DE 10.80 M DE ANCHURA Y 111.10 M DE LONGITUD.

**S**

**Sydney S. Guevara Rodríguez**  
 ARQUITECTA ESTRUCTURAL  
 IDONEIDAD N° 2020-057-032

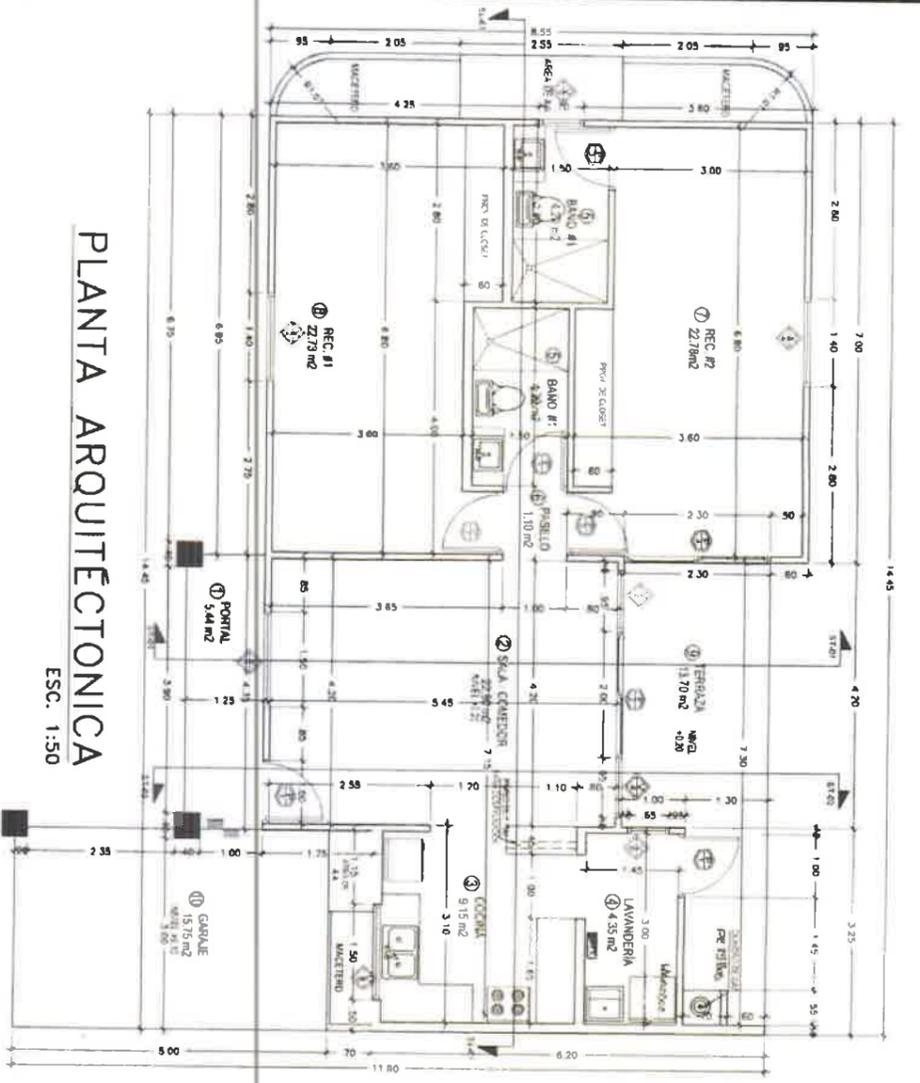
**ANTERPROYECTO APARTAMENTOS**

01/03

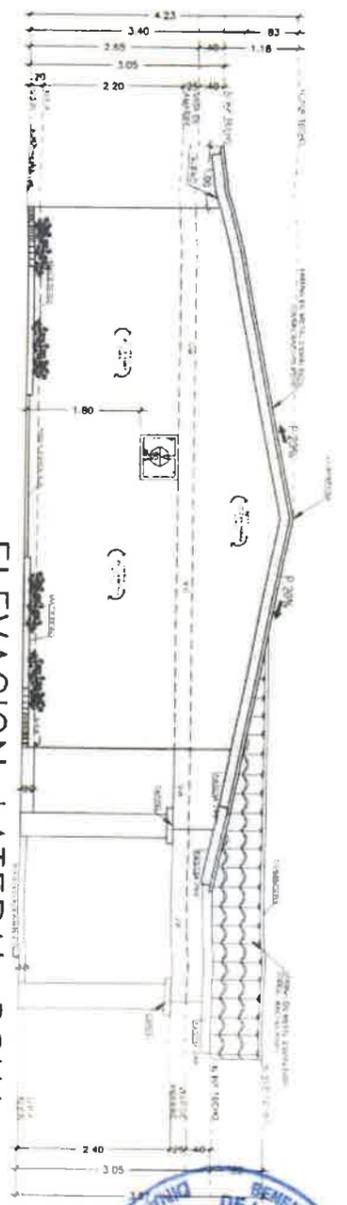
**Parques de San Pablo**

**DIRECTOR DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES**

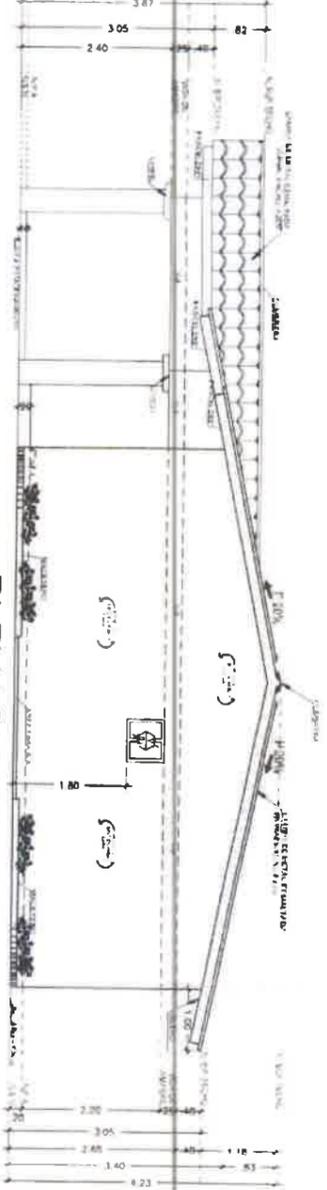




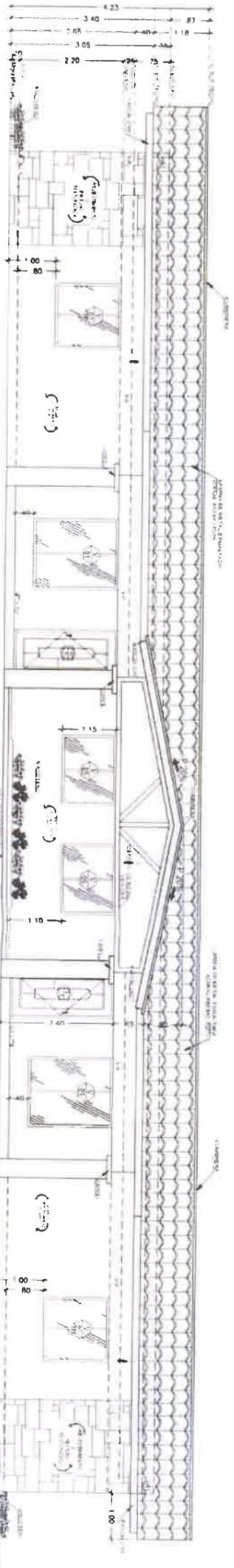
PLANTA ARQUITECTONICA  
ESC. 1:50



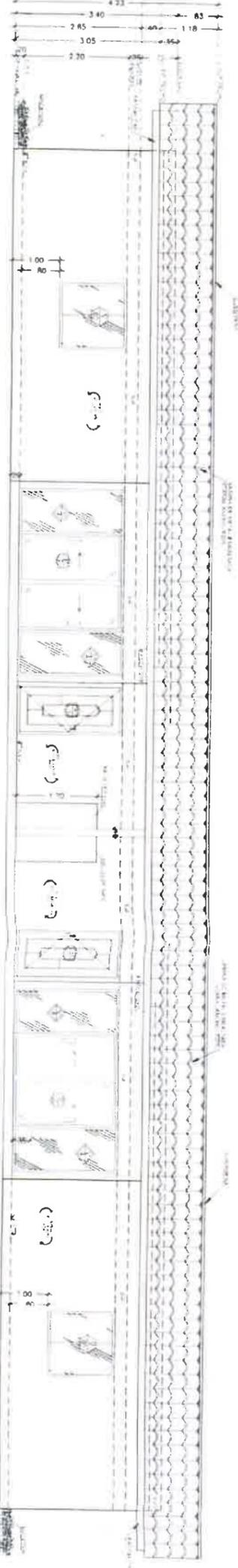
ELEVACION LATERAL DCHA.  
ESC. 1:50



ELEVACION LATERAL IZQ.  
ESC. 1:50



ELEVACION FRONTAL  
ESC. 1:50



ELEVACION POSTERIOR  
ESC. 1:50

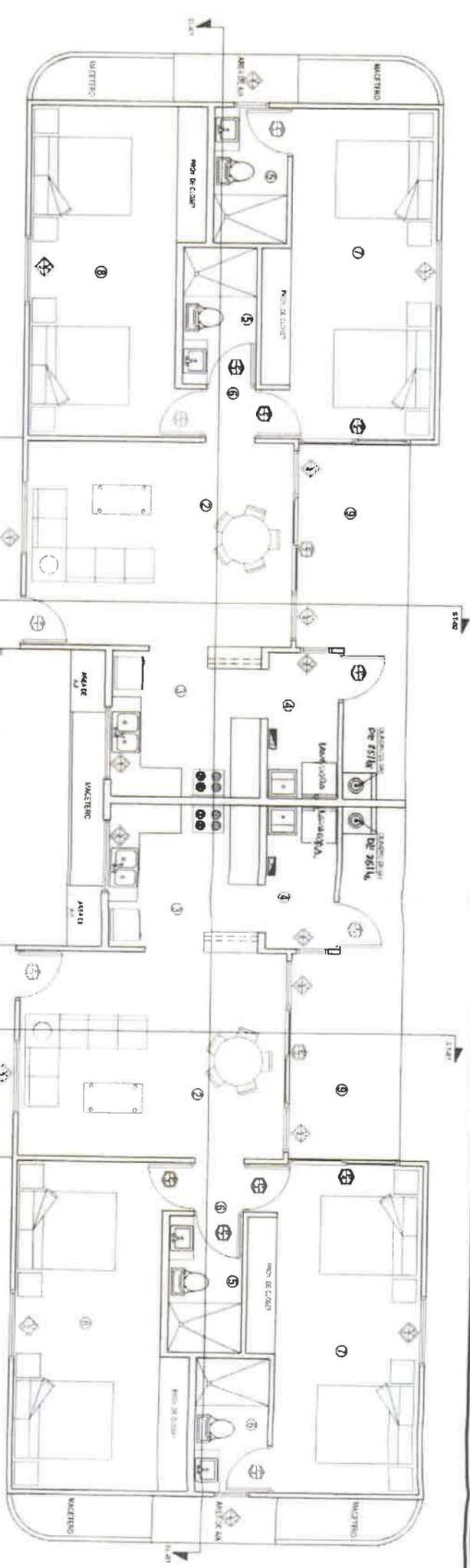


SYDNE SYBELIS GUEVARA RODRIGUEZ  
ARQUITECTA ESTRUCTURAL  
IDONEIDAD N°2020-067-032

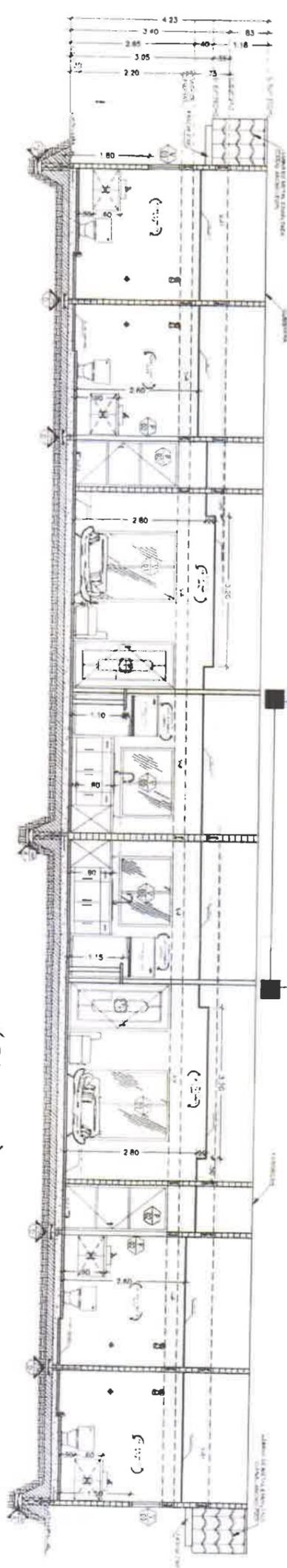
*Sydne Guevara*  
FIRMA  
Ley 15 del 26 de enero de 1959  
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura



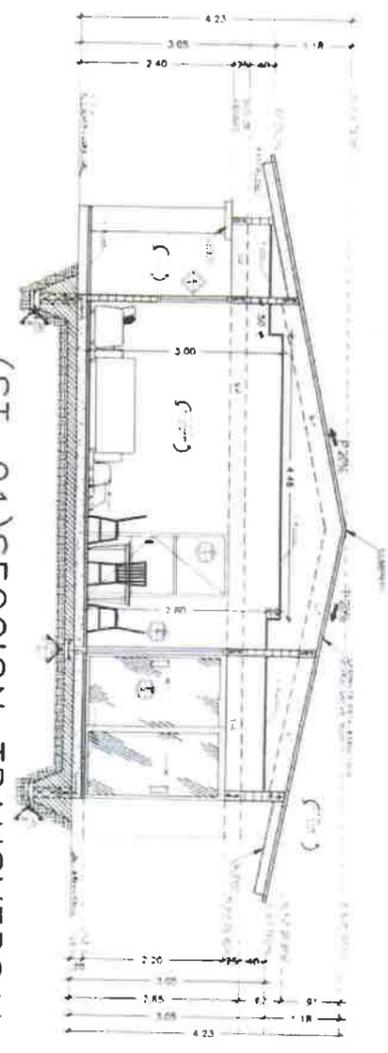
SYDNE S. GUEVARA RODRIGUEZ ARQUITECTA ESTRUCTURAL	
ANTEPROYECTO APARTAMENTOS	
PROYECTO DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA	NO. 021/03
FECHA: 15/01/24	
PROYECTO: 021/03	



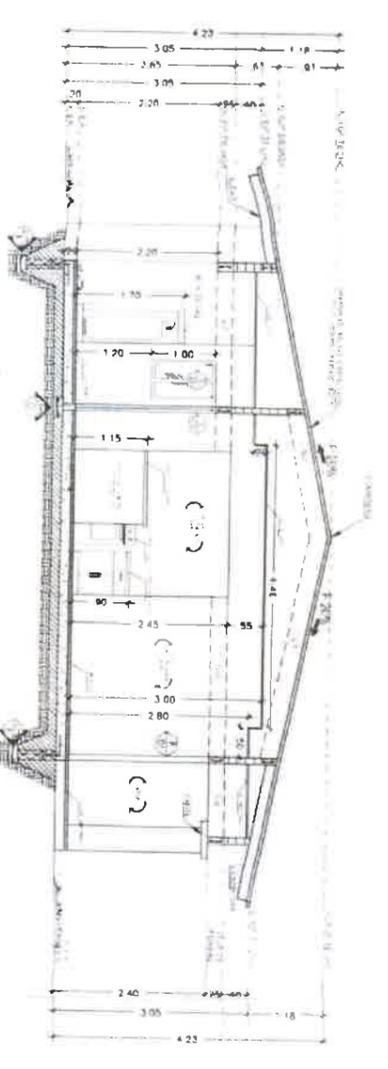
PLANTA ARQUITECTONICA  
MODULO COMPLETO  
S/E



(SL-01) SECCION LONGITUDINAL  
ESC 1:50



(ST-01) SECCION TRANSVERSAL  
ESC 1:50



(ST-02) SECCION TRANSVERSAL  
ESC 1:50



**SYDNE SYBELIS GUEVARA RODRIGUEZ**  
ARQUITECTA ESTRUCTURAL  
IDONEIDAD N° 2020-057-032

*Sydne Guevara*  
FIRMA  
Ley 15 del 26 de enero de 1959  
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura



SYDNE S. GUEVARA RODRIGUEZ	
ANTERPROYECTO APARTAMENTOS	
PROYECTO	PROYECTO
REVISADO	REVISADO
APROBADO	APROBADO
FECHA	FECHA
03/103	

201

**MEMORIA TÉCNICA DEL SISTEMA DE  
DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE PARA TODO  
EL PROYECTO PARQUES DE SAN PABLO**



692

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> <b>INGENIERO CIVIL</b>	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: MEMORIA TECNICA – DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	Página 1 de 32

**PROYECTO:** SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE PARA LA URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO.

**SOLICITADO:** Prodesa.

**UBICADO:** San Pablo, David-Chiriquí.

**PREPARADO POR:** Ing. César A. Gómez P.

**PROVINCIA DE CHIRIQUI, REPUBLICA DE PANAMA.**

**FECHA:** Julio, 2023

**1. DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO**

**1.1 LOCALIZACIÓN REGIONAL**



El corregimiento de San Pablo en la provincia de Chiriquí está situado en la República de Panamá.

Esta área produce el 80% de la producción alimentaria de la República, aunque afectada en los últimos años por políticas extranjeras y convenios internacionales, es un lugar netamente agropecuario, pero en el mismo se realiza distintas actividades, como: la producción de energía, inmobiliaria, el agroturismo, el turismo recreativo, el ecoturismo, entre otras.

**2. CALCULO HIDRAULICO**

A continuación, se enunciarán los parámetros necesarios para el cálculo hidráulico del sistema de abastecimiento de agua potable de la Urbanización.

**Consumo Per cápita** = 80 gppd ~ 378.5 lppd.

**Densidad de Población** = 5 Hab /lote.

**Numero de Lotes** = 844 lotes.

**Población Total** = 4220 Habitantes.

**Caudal Promedio** = 1,597,270 LPD.

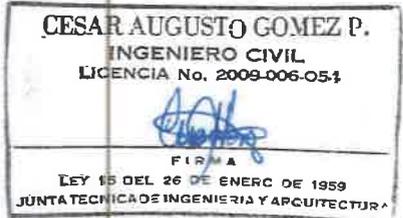
**Caudal de Incendio** = 159,727 LPD

**Caudal de Diseño** = 1,757,492 LPD.

**Caudal de Diseño** = **322.45 GPM**

**Caudal de pozos** = 55 GPM+50 GPM+55 GPM+65 GPM = **225 GPM**

**Diámetro de la Tubería** = 4" y 6" P.V.C Calibre 26 con glándulas.



Este proyecto será abastecido a través pozos. La dotación de agua será depositada en un tanque de almacenamiento de un tanque de 12'x24' y 12'x26' (**ETAPA I y II**), dos tanques de 12'x24' (**ETAPA 3**) y 12'x36' (**ETAPA 4**). La Etapa I dotará de agua a **160 lotes**, la Etapa 2 dotará **164 lotes**. La Etapa 3 dotará **298 lotes** y la Etapa 4 dotará **222 lotes**. Los cuatro (4) sistemas de distribución trabajarán independientemente en cada etapa. Se utilizó para los cálculos hidráulicos, una altura piezométrica de la cota del terreno, más 3.66 metros de altura de nivel de agua (**diámetro del tanque de agua 12 pies**). Los tanques serán horizontales colocados en el suelo. Se utilizó un **caudal máximo horario de 2.0**, y un caudal de 80 galones por persona por día además de un promedio de 5 habitantes por lote.



-96-



<b>CESAR A. GOMEZ P</b> <b>INGENIERO CIVIL</b>	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	Página 2 de 32

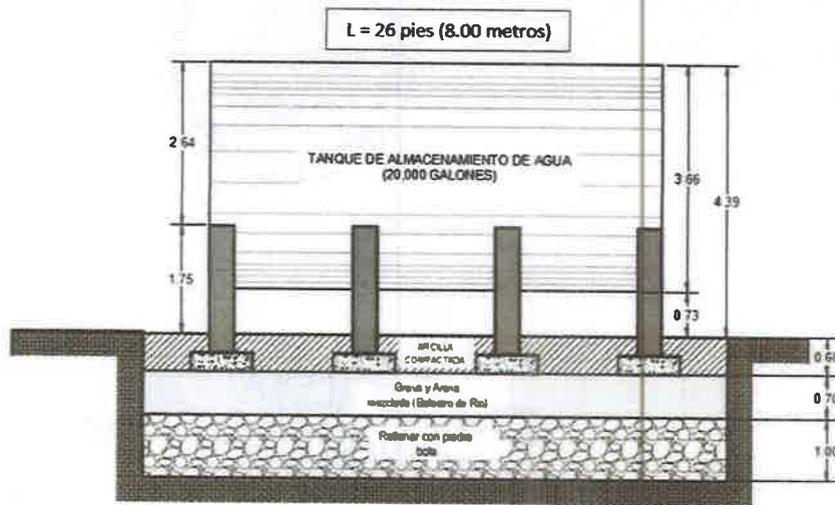
I. DIMENSIONAMIENTO DE LOS TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA PARA ETAPA I.

Consumo Per cápita = 80 gppd ~ 302.80 lppd.  
Densidad de Población = 5 Hab /lote.  
Numero de Lotes (ETAPA I) = 160 lotes.  
Población Total = Habitantes.  
Caudal Promedio diario= **64,000 GPD**  
Volumen de tanque (1/3 Q<sub>PROMEDIO</sub>) = 20,133.33 Gal.  
Caudal de pozo (72 horas) = 55 GPM (**79,200 GAL**)

Usar tanque de 12' x 24' (Vol. = 20,000 Gal)  
COTA DEL TERRENO: 102.50 m  
EL TANQUE SERÁ HORIZONTAL Y APOYADO  
SOBRE EL SUELO.

Se utilizarán un pozo (55 LPM) que abastecerán la red. Se diseñará un tanque de abastecimiento con 1/3 de la capacidad total (tanque de 20,000 galones).

**TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE 20.000 GALONES**



CESAR AUGUSTO GOMEZ P.  
INGENIERO CIVIL  
LICENCIA No. 2008-006-051

*[Signature]*

F I R M A

LEY 15 DEL 25 DE ENERO DE 1959  
JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTOS



<b>CESAR A. GOMEZ P</b> INGENIERO CIVIL	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	Página 3 de 32

**ANÁLISIS HIDRAULICO DE ABASTECIMIENTO DE LA ETAPA I**  
**NOMENCLATURA DE LA RED DE DISTRIBUCION**

**NOMENCLATURA  
PARA NODOS**



**CESAR AUGUSTO GOMEZ P.**  
INGENIERO CIVIL  
LICENCIA No. 2009-006-054

*[Signature]*

F I L I A  
LEY 15 DEL 26 DE ENERO DE 1959  
COMUNIDAD TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

**NOMENCLATURA  
PARA TUBERIAS**





005

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> <b>INGENIERO CIVIL</b>	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	Página 4 de 32

**DISTRIBUCIÓN DE PRESIONES (m) EN LOS NUDOS**

**CESAR AUGUSTO GOMEZ P.**  
**INGENIERO CIVIL**  
LICENCIA No. 2009-006-054

*[Signature]*

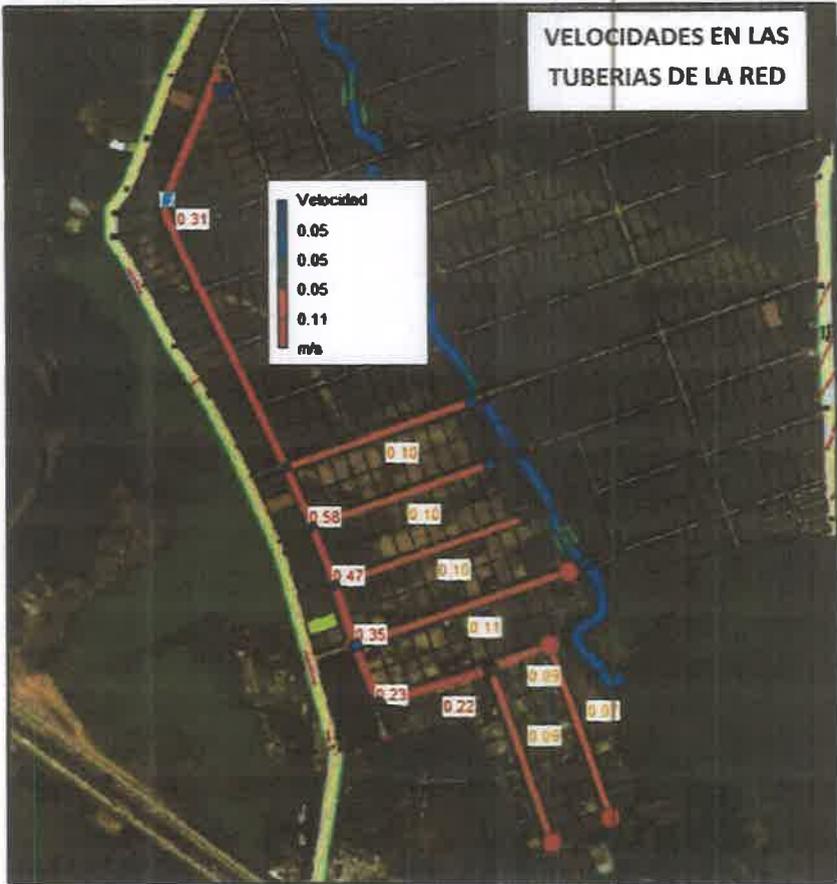
LEY 15 DEL 26 DE ENERO DE 1959  
JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA



**CAUDALES EN LAS TUBERIAS (LPS)**



-99-



\*\*\*\*\*  
 \* **E P A N E T** \*  
 \* **Análisis Hidráulico y de Calidad** \*  
 \* **de Redes Hidráulicas a Presión** \*  
 \* **Versión 2.0 Ve** \*  
 \* \*  
 \* **Traducido por:** \*  
 \* **Grupo Multidisciplinar de Modelación de Fluidos** \*  
 \* **Universidad Politécnica de Valencia** \*  
 \*\*\*\*\*

Tabla Línea - Nudo:

ID Línea	Nudo Inicial	Nudo Final	Longitud m	Diámetro mm
T01	N02	N01	214.07	101.6
T02	N04	N03	217.25	101.6
T03	N05	N04	139.77	101.6
T04	N04	N02	74.35	101.6
T05	N05	N06	74.35	101.6
T06	N06	N07	267.83	101.6

**CESAR AUGUSTO GOMEZ P.**  
 INGENIERO CIVIL  
 LICENCIA No. 2009-006-054  
 JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
 MAY 10 DEL 2009 C/NERO DE 1989





607

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> <b>INGENIERO CIVIL</b>	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	Página 6 de 32

Tabla Línea - Nudo:

ID, Línea	Nudo Inicial	Nudo Final	Longitud m	Diámetro mm
T07	N06	N08	75.14	101.6
T08	N08	N09	239.51	101.6
T09	N08	N010	74.88	101.6
T010	N010	N011	221.92	101.6
T011	N010	N012	75.76	101.6
T012	N012	N013	232.79	101.6
T013	TA2	N012	530.45	152.4

Resultados de Nudo:

ID Nudo	Demanda LPS	Altura m	Presión m	Calidad
<b>TA2</b>	<b>-5.61</b>	<b>105.65</b>	<b>3.65</b>	<b>0.00 Depósito</b>
N01	0.56	104.33	20.62	0.00
N02	0.14	104.35	19.66	0.00
N03	0.74	104.33	20.48	0.00
N04	0.39	104.36	18.18	0.00
N05	0.04	104.47	17.58	0.00
N06	0.14	104.53	16.73	0.00
N07	0.88	104.47	19.29	0.00
N08	0.11	104.66	15.95	0.00
N09	0.81	104.62	18.38	0.00
N010	0.14	104.88	15.26	0.00
N011	0.77	104.84	17.39	0.00
<b>N012</b>	<b>0.14</b>	<b>105.21</b>	<b>14.65</b>	<b>0.00</b>
N013	0.77	105.17	17.17	0.00

Resultados de Línea:

ID Línea	Caudal LPS	Velocidad m/s	Pérd. Unit. m/km	Estado
T01	0.56	0.07	0.08	Abierto
T02	0.74	0.09	0.14	Abierto
T03	1.82	0.22	0.75	Abierto
T04	0.70	0.09	0.13	Abierto
T05	1.86	0.23	0.78	Abierto
T06	0.88	0.11	0.19	Abierto
T07	2.87	0.35	1.75	Abierto
T08	0.81	0.10	0.17	Abierto
T09	3.79	0.47	2.92	Abierto
T010	0.77	0.10	0.15	Abierto
T011	0.70	0.58	4.35	Abierto
T012	0.77	0.10	0.15	Abierto
T013	5.61	0.31	0.84	Abierto





600

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> <b>INGENIERO CIVIL</b>	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	Página 7 de 32

**II. DIMENSIONAMIENTO DE LOS TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA PARA ETAPA II.**

Consumo Per cápita = 80 gppd ~ 302.80 lppd.  
 Densidad de Población = 5 Hab /lote.  
 Numero de Lotes (ETAPA II) = 164 lotes.  
 Población Total = 820 Habitantes.  
 Caudal Promedio diario= **65,600 GPD**  
 Volumen de tanque (1/3 Q<sub>PROMEDIO</sub>) = **21,866.67 GAL**  
 Caudal de pozo (72 horas) = 50 GPM (**72,000 GPM**)

Usar tanque de 12' x 26' (Vol. = 22,000 Gal)  
**COTA DEL TERRENO: 104.00 m**  
**EL TANQUE SERÁ HORIZONTAL Y APOYADO SOBRE EL SUELO.**  
 USAR BOMBA NORMADA CON CAJA DE BALEROS-  
 SERIE FIT MODELO 065-040-200 (177 mm)  
 (FRANKLIN ELECTRIC)  
 CURVA DE RENDIMIENTO – 1750 RPM

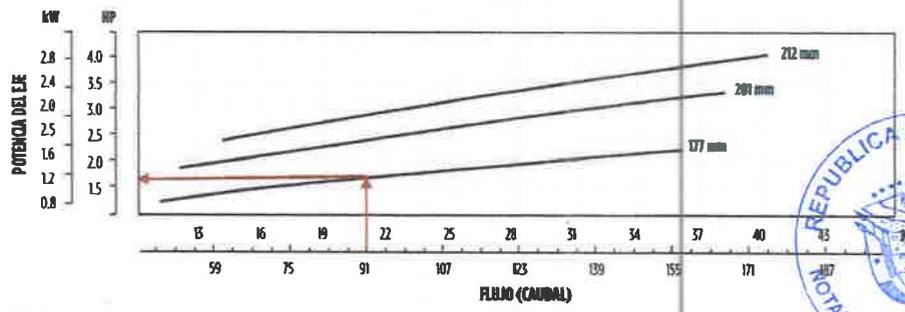
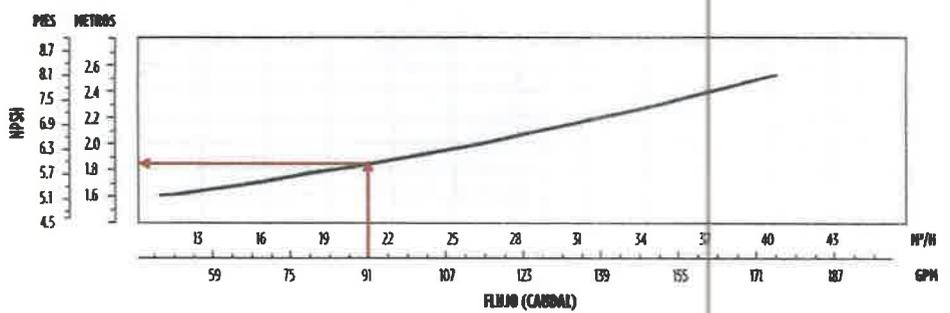
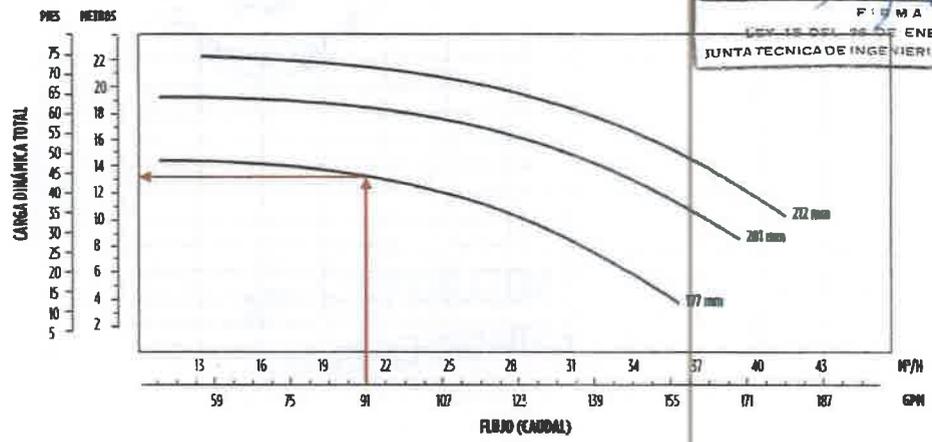
Se utilizarán un pozo (55 LPM) que abastecerán la red. Se diseñará un tanque de abastecimiento con 1/3 de la capacidad total (tanque de 22,000 galones).

**DATOS DE LA BOMBA:**

**CESAR AUGUSTO GOMEZ P.**  
**INGENIERO CIVIL**  
 LICENCIA No. 2009-006-054

*[Signature]*

F I R M A  
 LEY 15 DEL 26 DE ENERO DE 1959  
 JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA



-102-



609

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> INGENIERO CIVIL	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	Página 8 de 32



**NOMENCLATURA  
PARA NODOS**

**NOMENCLATURA  
PARA TUBERIAS**



**CESAR AUGUSTO GOMEZ P.**  
INGENIERO CIVIL  
LICENCIA No. 2009-006-051

*[Signature]*

F R M S

LEY 15 DEL 26 DE ENERO DE 1959  
JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA





610

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> <b>INGENIERO CIVIL</b>	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	Página 9 de 32



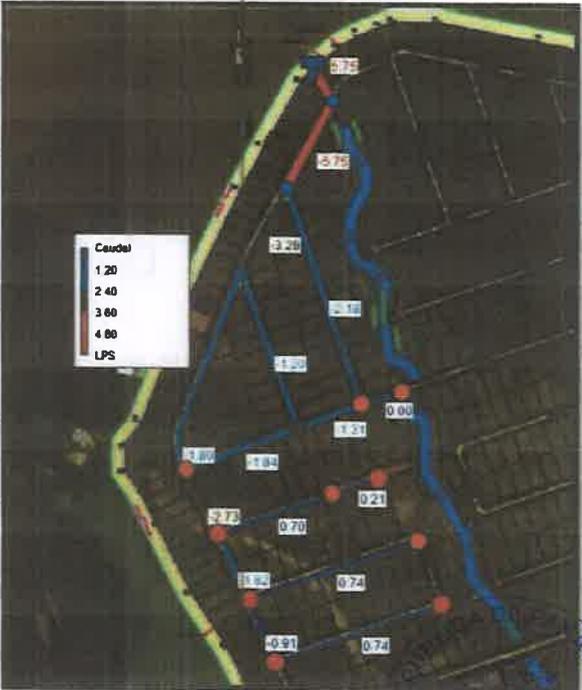
**DISTRIBUCIÓN DE PRESIONES (m) EN LOS NUDOS**

**CESAR AUGUSTO GOMEZ P.**  
**INGENIERO CIVIL**  
LICENCIA No. 2009-003-031

*[Signature]*

F. R. 11  
LEY 15 DEL 26 DE ENERO DE 1953  
JUNTA TÉCNICA DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

**CAUDALES EN LAS TUBERIAS (LPS)**





\*\*\*\*\*  
\*  
\* **E P A N E T** \*  
\* **Análisis Hidráulico y de Calidad** \*  
\* **de Redes Hidráulicas a Presión** \*  
\* **Versión 2.0 Ve** \*  
\*  
\* **Traducido por:** \*  
\* **Grupo Multidisciplinar de Modelación de Fluidos** \*  
\* **Universidad Politécnica de Valencia** \*  
\*\*\*\*\*

Tabla Línea - Nudo:

ID Línea	Nudo Inicial	Nudo Final	Longitud m	Diámetro mm
T014	N014	N015	188.35	101.6
T015	N014	N016	73.69	101.6
T016	N016	N017	191.51	101.6
T017	N016	N018	76.52	101.6
T018A	N018	N018A	129.45	101.6
T018B	N018A	N019	51.57	101.6
T019	N018	N020	76.49	101.6
T020	N020	N021	135.08	101.6
T021	N021	N022	72.62	101.6
T022	N022	N023	45.34	101.6
T023	N020	N024	225.73	101.6
T024	N021	N024	177.26	101.6
T025	N022	N025	253.98	101.6
T026	N024	N025	104.64	101.6
T027	N025	N026	105.46	101.6
T030	TA1	N026	20	101.6

**CESAR AUGUSTO GOMEZ P.**  
 INGENIERO CIVIL  
 LICENCIA No. 2008-JUB-051  
 F. 10/11/13  
 LEY 18 DEL 26 DE ENERO DE 1959  
 JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA





612

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> <b>INGENIERO CIVIL</b>	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: <b>MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE</b>	Página <b>11</b> de <b>32</b>

**Resultados de Nudo:**

ID Nudo	Demanda LPS	Altura m	Presión m	Calidad
<b>TAL</b>	<b>-5.75</b>	<b>107.65</b>	<b>3.65</b>	<b>0.00</b> Depósito
N014	0.18	119.79	28.95	0.00
N015	0.74	119.76	27.03	0.00
N016	0.18	119.80	28.69	0.00
N017	0.74	119.78	25.71	0.00
N018	0.21	119.85	28.47	0.00
N018A	0.49	119.84	22.34	0.00
N019	0.21	119.83	26.28	0.00
N020	0.91	119.96	25.40	0.00
N021	0.67	120.05	20.44	0.00
N022	0.88	120.07	22.79	0.00
N023	0.00	120.07	24.56	0.00
N024	0.28	120.10	16.73	0.00
<b>N025</b>	<b>0.28</b>	<b>120.31</b>	<b>16.43</b>	<b>0.00</b>
N026	0.00	120.89	16.54	0.00
N01	0.00	107.59	3.34	0.00
N02	0.00	120.95	16.70	0.00

**Resultados de Línea:**

ID Línea	Caudal LPS	Velocidad m/s	Pérd. Unit. m/km	Estado
T014	0.74	0.09	0.14	Abierto
T015	-0.91	0.11	0.21	Abierto
T016	0.74	0.09	0.14	Abierto
T017	-1.82	0.22	0.75	Abierto
T018A	0.70	0.09	0.13	Abierto
T018B	0.21	0.03	0.01	Abierto
T019	-2.73	0.34	1.60	Abierto
T020	-1.84	0.23	0.77	Abierto
T021	-1.31	0.16	0.41	Abierto
T022	0.00	0.00	0.00	Abierto
T023	-1.80	0.22	0.74	Abierto
T024	-1.20	0.15	0.35	Abierto
T025	-2.18	0.27	1.05	Abierto
T026	-3.28	0.41	2.24	Abierto
T027	-5.75	0.71	6.32	Abierto
T030	5.75	0.71	6.32	Abierto

**CESAR AUGUSTO GOMEZ P.**  
**INGENIERO CIVIL.**  
LICENCIA No. 2009-006-051

*[Handwritten Signature]*

LEY 15 DEL 26 DE ENERO DE 1959  
JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA



<b>CESAR A. GOMEZ P</b> INGENIERO CIVIL	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	Página 12 de 32

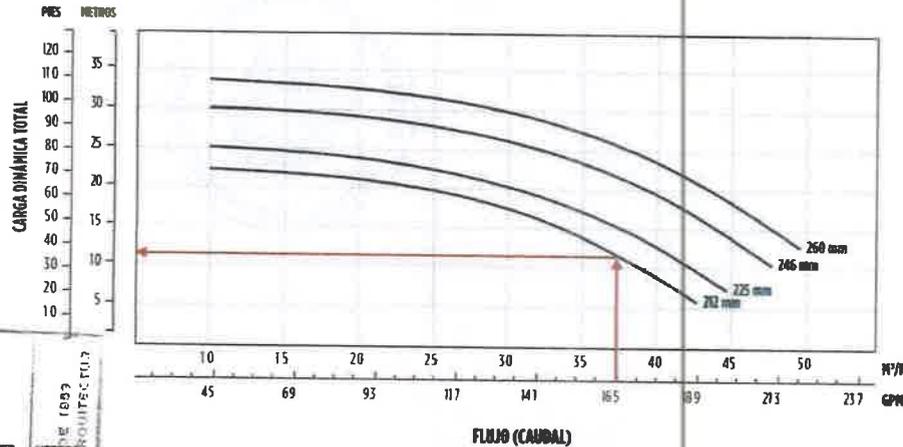
**III. DIMENSIONAMIENTO DE LOS TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA PARA ETAPA 3**

Consumo Per cápita = 80 GPPD ~ 302.80 lppd.  
 Densidad de Población = 5 Ha /lote.  
 Numero de Lotes (ETAPA III) = 298 lotes.  
 Población Total = 1490 Habitantes.  
 Caudal Promedio = 119,200 GPD  
 Caudal de pozo (72 horas) = 55 GPM. **(79,200 GPD).**

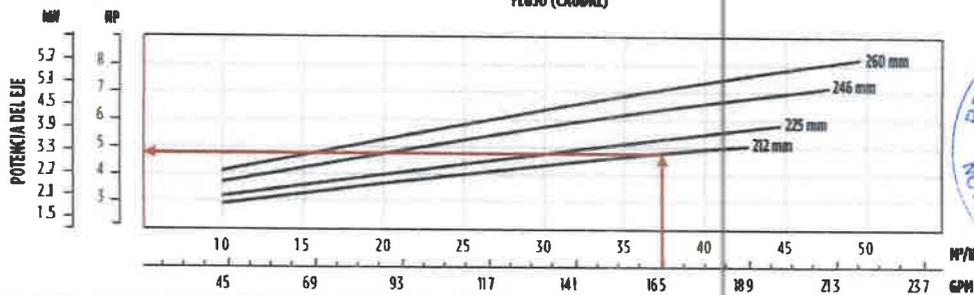
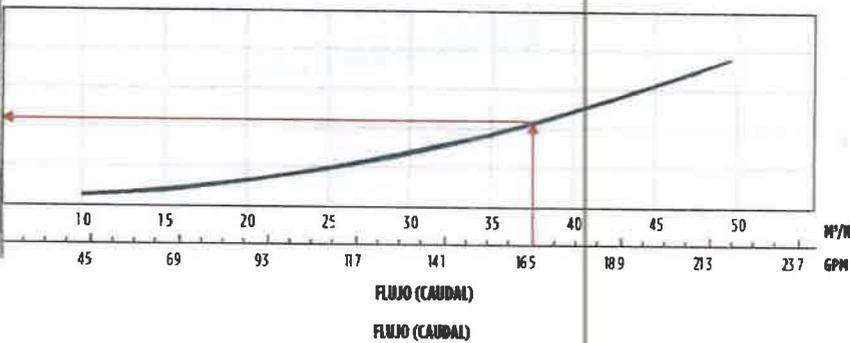
Usar tanque de 12' x 48' (Vol. = 40,000 Gal)  
**COTA DEL TERRENO: 109.00 m**  
**EL TANQUE SERÁ HORIZONTAL Y APOYADO SOBRE EL SUELO.**  
 USAR BOMBA NORMADA CONCAJA DE BALEROS-SERIE FIT MODELO 065-040-250 (212 mm) (FRANKLIN ELECTRIC)  
 CURVA DE RENDIMIENTO – 1750 RPM

Se utilizarán un pozo (55 LPM) que abastecerá la red.  
 Se diseñará un tanque de abastecimiento con 1/3 de la capacidad promedio diario (tanque de 40,000 galones).

**I. SELECCIÓN DE LA BOMBA DE SUMINISTRO DE ENERGIA AL SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN.**



**CESAR AUGUSTO GOMEZ P.**  
 INGENIERO CIVIL  
 LICENCIA No. 2009-003-05 1  
 INPSI  
 LEY DE DERECHO DE ENERGIA 1893  
 JUNTA TECNICA DE ELECTRICIDAD Y ELECTRONICA





614

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> <b>INGENIERO CIVIL</b>	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	Página 13 de 32

**I. NOMENCLATURA DE LA RED DE DISTRIBUCION**



**CESAR AUGUSTO GOMEZ P.**  
**INGENIERO CIVIL**  
**LICENCIA No. 2009-005-054**

*[Signature]*

F I R M A

LEY 15 DEL 24 DE ENERO DE 1959  
JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTOS





6/15

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> INGENIERO CIVIL	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	Página 14 de 32



<b>CESAR AUGUSTO GOMEZ P.</b> INGENIERO CIVIL LICENCIA No. 2009-008-051 Chiriquí-Rep. Panamá		CALIDAD, PUNTUALIDAD Y SERVICIO E-mail: <a href="mailto:ing.gomez0102@gmail.com">ing.gomez0102@gmail.com</a>	
LEY 15 DEL 25 DE ENERO DE 1959 JUNTA TÉCNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA			

REPÚBLICA DE PANAMA  
TERCERA DEL CIRCUITO

9/10



```

*****
*                               *
*           E P A N E T         *
*   Análisis Hidráulico y de Calidad   *
*   de Redes Hidráulicas a Presión     *
*   Versión 2.0 Ve                   *
*                               *
*   Traducido por:                 *
*   Grupo Multidisciplinar de Modelación de Fluidos *
*   Universidad Politécnica de Valencia *
*                               *
*****
  
```

Tabla Línea - Nudo:

ID Línea	Nudo Inicial	Nudo Final	Longitud Diámetro	
			m	mm
T00	N071	N072	60	101.6
T01	N072	N073	84.37	101.6
T02	N073	N074	89.39	101.6
T03	N074	N065	150.59	101.6
T04	N072	N062	190.50	101.6
T05	N073	N063	115.65	101.6
T06	N074	N064	110.40	101.6
T07	N066	N075	86.24	101.6
T08	N067	N076	88.28	101.6
T09	N069	N077	81.14	101.6
T010	N069	N070	24.21	101.6
T011	N068	N069	46.03	101.6
T012	N067	N068	26.90	101.6
T013	N066	N067	72.84	101.6
T014	N065	N066	72.58	101.6

**CESAR AUGUSTO GOMEZ P.**  
INGENIERO CIVIL  
LICENCIA No. 2009-006-051

LEY 15 DEL 20 DE ENERO DE 1989  
FUNCIÓN TÉCNICA DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA





6178

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> <b>INGENIERO CIVIL</b>	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: <b>MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE</b>	Página <b>16</b> de <b>32</b>

Tabla Línea - Nudo:

ID Línea	Nudo Inicial	Nudo Final	Longitud Diámetro	
			m	mm
T015	N064	N065	75.47	101.6
T016	N063	N064	77.13	101.6
T017	N062	N063	74.97	101.6
T018	N062	N061	65.49	101.6
T019	N064	N058	75.52	101.6
T020	N068	N059	75.46	101.6
T021	N059	N060	72.17	101.6
T022	N059	N058A	121.07	101.6
T023	N058A	N058	126.63	101.6
T024	N058	N057	217.6	101.6
T025	N058	N054	77.10	101.6
T026	N059	N055	76.98	101.6
T027	N055	N056	51.73	101.6
T028	N055A	N055	121.95	101.6
T029	N054	N055A	125.64	101.6
T030	N054	N053	220.86	101.6
T031	N055	N052	78.68	101.6
T032	N054	N051	78.6	101.6
T033	N051A	N052	139.89	101.6
T034	N051	N051A	107.70	101.6
T035	N051	N050A	39.80	101.6
T036	N050A	N050	188.11	101.6
T037	N051	N048	68.76	101.6
T038	N050	N049	68.85	101.6
T039	TA1	N074	10	101.6

Resultados de Nudo:

ID Nudo	Demanda LPS	Altura m	Presión m	Calidad
<b>TA1</b>	<b>-10.44</b>	<b>112.65</b>	<b>3.65</b>	<b>0.00 Depósito</b>
N01	0.00	112.46	3.46	0.00
N02	0.00	123.72	14.72	0.00
N048	0.00	122.89	21.62	0.00
N049	0.00	122.86	30.93	0.00
N050	0.67	122.86	29.36	0.00
N050A	0.21	122.88	21.76	0.00
N051	0.49	122.89	20.89	0.00
N051A	0.49	122.89	18.39	0.00
N052	0.11	122.91	21.13	0.00
N053	0.91	122.87	26.53	0.00
N054	0.56	122.91	18.62	0.00
N055	0.00	122.92	19.81	0.00
N055A	0.42	122.91	16.69	0.00
N056	0.07	122.92	16.74	0.00
N057	0.88	122.95	23.35	0.00
N058	0.49	122.98	16.62	0.00
N058A	0.49	122.97	15.31	0.00
N059	0.00	122.97	17.40	0.00
N060	0.28	122.96	15.85	0.00
N061	0.11	123.27	22.10	0.00

**CESAR AUGUSTO GOMEZ P.**  
 INGENIERO CIVIL  
 LICENCIA No. 2009-JUG-05 1  
 P. M. A.  
 LEY 18 DEL 28 DE ENERO DE 1957  
 JUNTA TECNICA DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS





**Resultados de Nudo:**

ID	Demanda	Altura	Presión	Calidad
Nudo	LPS	m	m	
N062	0.84	123.27	18.99	0.00
N063	0.67	123.27	16.76	0.00
N064	0.42	123.24	15.10	0.00
N065	0.46	123.24	14.27	0.00
N066	0.18	123.12	14.09	0.00
N067	0.04	123.03	14.63	0.00
N068	0.07	123.01	14.87	0.00
N069	0.07	123.00	15.24	0.00
N070	0.00	123.00	14.94	0.00
N071	0.11	123.31	19.31	0.00
N072	0.21	123.31	18.16	0.00
N073	0.18	123.34	15.32	0.00
N074	0.00	123.53	14.03	0.00
N075	0.35	123.11	13.11	0.00
N076	0.35	123.03	13.03	0.00
<b>N077</b>	<b>0.35</b>	<b>123.00</b>	<b>13.00</b>	<b>0.00</b>

**Resultados de Línea:**

ID	Caudal	Velocidad	Pérd. Unit.	Estado
Línea	LPS	m/s	m/km	
T00	-0.11	0.01	0.00	Abierto
T01	-1.36	0.17	0.38	Abierto
T02	-3.37	0.42	2.05	Abierto
T03	3.24	0.40	1.91	Abierto
T04	1.04	0.13	0.23	Abierto
T05	1.84	0.23	0.67	Abierto
T06	3.83	0.47	2.60	Abierto
T07	0.35	0.04	0.03	Abierto
T08	0.35	0.04	0.03	Abierto
T09	0.35	0.04	0.03	Abierto
T010	0.00	0.00	0.00	Abierto
T011	0.42	0.05	0.04	Abierto
T012	2.13	0.26	0.88	Abierto
T013	2.52	0.31	1.19	Abierto
T014	3.04	0.38	1.70	Abierto
T015	0.25	0.03	0.02	Abierto
T016	1.27	0.16	0.34	Abierto
T017	0.10	0.01	0.00	Abierto
T018	0.11	0.01	0.00	Abierto
T019	4.42	0.55	3.39	Abierto
T020	1.64	0.20	0.54	Abierto
T021	0.28	0.03	0.02	Abierto
T022	-0.28	0.03	0.02	Abierto
T023	-0.77	0.10	0.13	Abierto
T024	0.88	0.11	0.17	Abierto
T025	2.28	0.28	1.00	Abierto
T026	1.64	0.20	0.54	Abierto
T027	0.07	0.01	0.00	Abierto
T028	-0.69	0.08	0.11	Abierto
T029	-0.27	0.03	0.02	Abierto





619

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> <b>INGENIERO CIVIL</b>	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: <b>MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE</b>	Página 18 de 32

**Resultados de Línea:**

ID Línea	Caudal LPS	Velocidad m/s	Pérd. m/km	Unit.	Estado
T030	0.91	0.11	0.18		Abierto
T031	0.89	0.11	0.17		Abierto
T032	1.08	0.13	0.25		Abierto
T033	-0.78	0.10	0.14		Abierto
T034	-0.29	0.04	0.02		Abierto
T035	0.88	0.11	0.17		Abierto
T036	0.67	0.08	0.10		Abierto
T037	0.00	0.00	0.00		Abierto
T038	0.00	0.00	0.00		Abierto
T039	10.44	1.29	16.67		Abierto

CESAR AUGUSTO GOMEZ P.  
INGENIERO CIVIL  
LICENCIA No. 2009-005-051  
  
Firma  
LEY 15 DEL 26 DE ENERO DE 1959  
JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA



-113-



620

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> INGENIERO CIVIL	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	Página 19 de 32

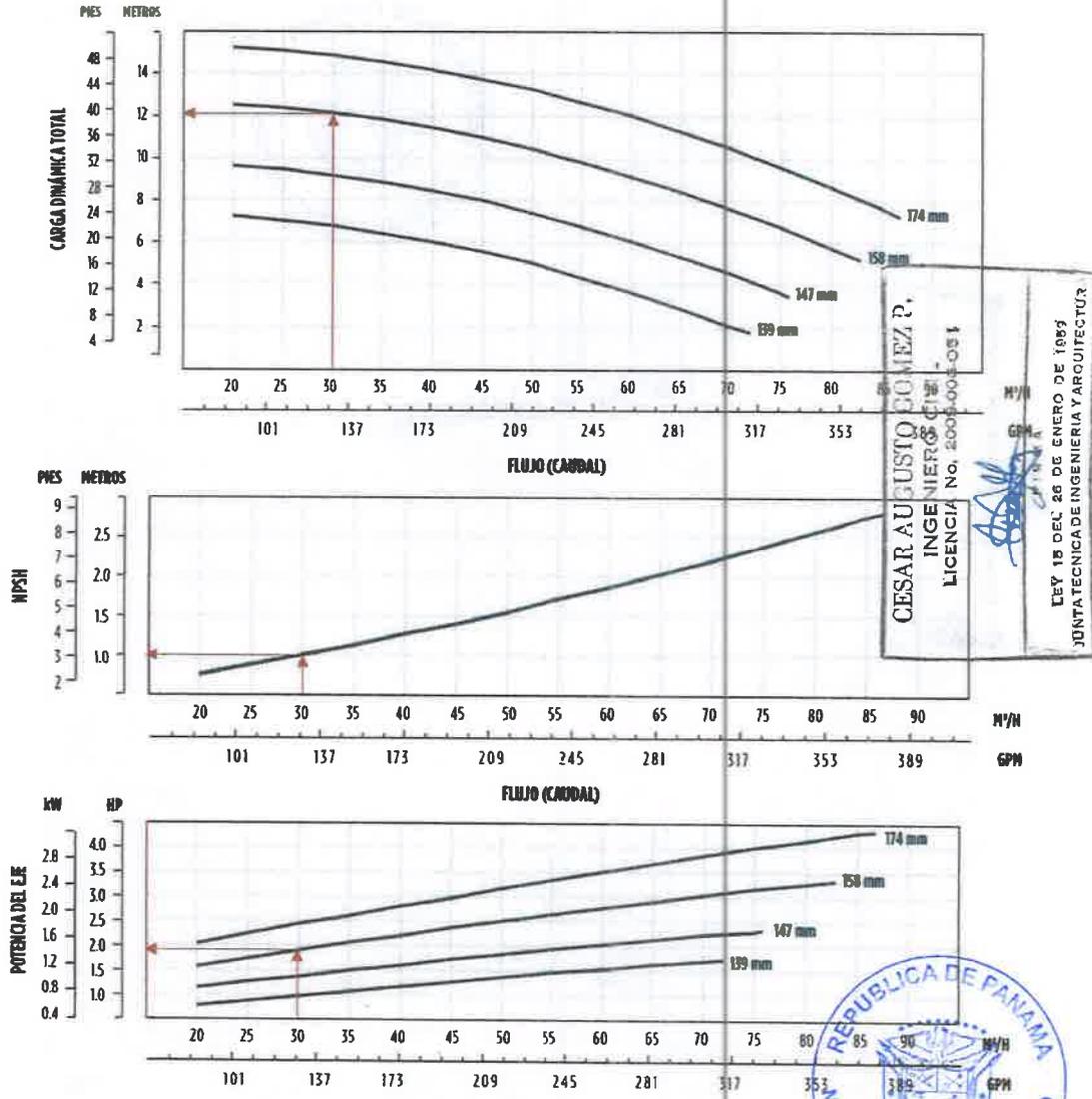
**IV. DIMENSIONAMIENTO DE LOS TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA PARA ETAPA 4**

Consumo Per cápita = 80 GPPD ~ 302.80 lppd.  
 Densidad de Población = 5 Ha /lote.  
 Numero de Lotes (ETAPA IV) =222 lotes.  
 Población Total = 1110 Habitantes.  
 Caudal Promedio = 88,800 GPD  
 Caudal de pozo (72 horas) = 65 GPM. **(93,600 GPD).**

Usar tanque de 12' x 36' (Vol. = 30,000 Gal)  
 COTA DEL TERRENO: 109.00 m  
 EL TANQUE SERÁ HORIZONTAL Y APOYADO SOBRE EL SUELO.  
 USAR BOMBA NORMADA CONCAJA DE BALEROS-SERIE FIT MODELO 080-050-160 (158mm) (FRANKLIN ELECTRIC)  
 CURVA DE RENDIMIENTO – 1750 RPM

Se utilizarán un pozo (50 LPM) que abastecerá la red. Se diseñará un tanque de abastecimiento con 1/3 de la capacidad total (tanque de 30,000 galones).

**I. SELECCIÓN DE LA BOMBA DE SUMINISTRO DE ENERGIA AL SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN.**



-114-



621

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> INGENIERO CIVIL	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	Página 20 de 32



Chiriquí-Rep. Panamá CAIDAD, PUNTUALIDAD Y SERVICIO

INGENIERO CIVIL  
LICENCIA No. 2009-06503-1

*[Signature]*  
F R M A  
LEY 15 DEL 26 DE ENERO DE 1959  
COMUNIDAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA









624

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> <b>INGENIERO CIVIL</b>	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	Página 23 de 32

T049	N038	N037	60	101.6
T050	N040	N045	74.38	101.6

**Tabla Línea - Nudo:**

ID Línea	Nudo Inicial	Nudo Final	Longitud m	Diámetro mm
T051	N046	N047	175.86	101.6
T052	N045	N046	41.13	101.6
T053	N045	N044	193.13	101.6
T054	N045	N049	80.82	101.6

**Tabla Línea - Nudo:**

ID Línea	Nudo Inicial	Nudo Final	Longitud m	Diámetro mm
T055	N051	N052	55.30	101.6
T056	N050	N051	84.20	101.6
T057	N049	N050	58.48	101.6
T058	N049	N048	142.42	101.6
T059	N051	N056	74.79	101.6
T060	N049	N054	75.16	101.6
T061	N055	N056	82.23	101.6
T022	N054	N055	60.24	101.6
T062	N054	N053	131.86	101.6
T063	N056	N062	75	101.6
T064	N054	N059	75	101.6
T065	N061	N062	63.47	101.6
T066	N060	N061	55	101.6
T067	N059	N060	24.21	101.6
T068	N059	N058	70.50	101.6
T069	N058	N057	53.95	101.6
T070	N059	N064	44.52	101.6
T071	N058	N063	57.10	101.6
T035	TA1	N036	32.71	101.6



**Resultados de Nudo:**

ID. Nudo	Demanda LPS	Altura m	Presión m	Calidad
<b>TA1</b>	<b>-7.78</b>	<b>103.85</b>	<b>3.65</b>	<b>0.00 Depósito</b>
N01	0.00	103.74	3.54	0.00
N02	0.00	115.88	15.68	0.00
N032	0.84	113.86	22.16	0.00
N033	0.00	113.88	14.24	0.00
N034	0.00	113.90	12.68	0.00
<b>N035</b>	<b>0.00</b>	<b>115.13</b>	<b>11.97</b>	<b>0.00</b>
N036	0.95	115.77	15.58	0.00
N037	0.88	113.41	13.55	0.00
N038	0.00	113.42	11.81	0.00
N039	0.00	113.43	12.11	0.00
N040	0.00	113.44	14.78	0.00
N041	0.14	113.44	15.30	0.00

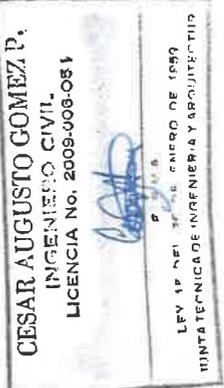




625

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> <b>INGENIERO CIVIL</b>	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: <b>MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE</b>	Página 24 de 32

ID. Nudo	Demanda LPS	Altura m	Presión m	Calidad
N042	0.25	113.43	20.43	0.00
N043	0.18	113.43	23.10	0.00
N044	0.74	113.15	13.70	0.00
N045	0.00	113.18	16.65	0.00
N046	0.07	113.18	15.87	0.00
N047	0.35	113.17	25.67	0.00
N048	0.60	113.00	13.67	0.00
N049	0.00	113.01	18.03	0.00
N050	0.14	112.99	17.42	0.00
N051	0.39	112.97	20.74	0.00
N052	0.11	112.97	25.75	0.00
N056	0.49	112.97	23.45	0.00
N053	0.53	112.96	14.46	0.00
N054	0.00	112.97	19.69	0.00
N055	0.14	112.97	19.33	0.00
N057	0.07	112.96	15.22	0.00
N058	0.14	112.96	16.60	0.00
N059	0.00	112.96	20.64	0.00
N060	0.14	112.96	22.79	0.00
N061	0.21	112.96	21.79	0.00
N062	0.18	112.96	25.33	0.00
N063	0.21	112.96	17.12	0.00
N064	0.07	112.96	21.95	0.00



**Resultados de Línea:**

ID Línea	Caudal LPS	Velocidad m/s	Pérd. Unit. m/km	Estado
<b>TTANQUE</b>	<b>7.78</b>	<b>0.96</b>	<b>9.66</b>	<b>Abierto</b>
T039	6.83	0.84	7.60	Abierto
T040	6.83	0.84	7.60	Abierto
T041	0.84	0.10	0.16	Abierto
T042	0.84	0.10	0.16	Abierto
T043	5.99	0.74	5.96	Abierto
T044	0.18	0.02	0.01	Abierto
T045	0.42	0.05	0.04	Abierto
T046	0.56	0.07	0.07	Abierto
T047	0.88	0.11	0.17	Abierto
T048	0.88	0.11	0.17	Abierto
T049	0.88	0.11	0.17	Abierto
T050	4.56	0.56	3.59	Abierto
T051	0.35	0.04	0.03	Abierto
T052	0.42	0.05	0.04	Abierto
T053	0.74	0.09	0.12	Abierto
T054	3.40	0.42	2.08	Abierto
T055	0.11	0.01	0.00	Abierto
T056	1.06	0.13	0.24	Abierto
T057	1.20	0.15	0.30	Abierto
T058	0.60	0.07	0.08	Abierto



-119-



120

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> <b>INGENIERO CIVIL</b>	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: <b>MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE</b>	Página <b>25</b> de <b>32</b>

**Resultados de Línea:**

ID Línea	Caudal LPS	Velocidad m/s	Pérd. m/km	Unit.	Estado
T059	0.57	0.07	0.08		Abierto
T060	1.61	0.20	0.52		Abierto
T061	0.28	0.03	0.02		Abierto
T022	0.42	0.05	0.04		Abierto
T062	0.53	0.06	0.07		Abierto
T063	0.36	0.04	0.04		Abierto
T064	0.66	0.08	0.10		Abierto
T065	-0.18	0.02	0.01		Abierto
T066	0.03	0.00	0.00		Abierto
T067	0.17	0.02	0.01		Abierto
T068	0.42	0.05	0.04		Abierto
T069	0.07	0.01	0.00		Abierto
T070	0.07	0.01	0.00		Abierto
T071	0.21	0.03	0.01		Abierto

**CESAR AUGUSTO GOMEZ P.**  
**INGENIERO CIVIL**  
**LICENCIA No. 2008-006-051**

FIRMA

**LEY 15 DEL 26 DE ENERO DE 1959**  
JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA



-120-



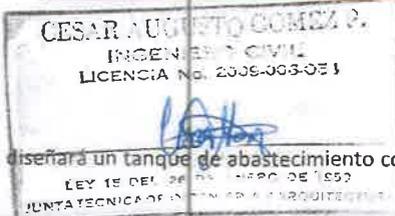
627

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> INGENIERO CIVIL	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	Página 26 de 32

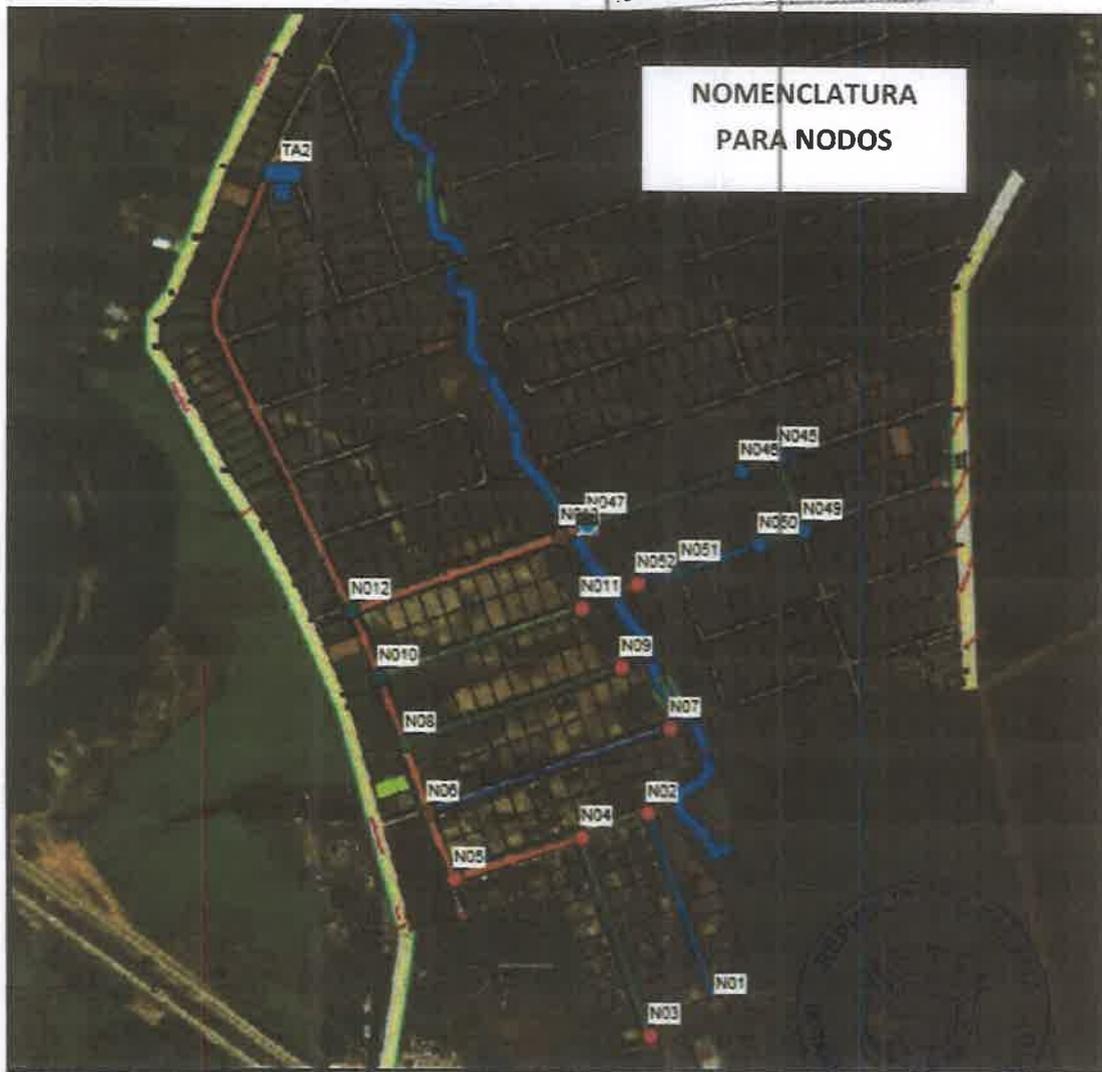
V. DETERMINACION DE LA CAPACIDAD DEL TANQUE DE AGUA AL CONECTAR 22 LOTES ADICIONALES A LA ETAPA I

Consumo Per cápita = 80 gppd ~ 302.80 lppd.  
 Densidad de Población = 5 Hab /lote.  
 Numero de Lotes (ETAPA I) = 80 (construidas) +22 (nuevos lotes) = 102 lotes. (Actualmente).  
 Población Total = 510 Habitantes.  
 Caudal Promedio diario= **40,800 GPD**  
 Volumen de tanque (1/3 Q<sub>PROMEDIO</sub>) = **13,600 Gal.**  
 Caudal de pozo (72 horas) = 55 GPM (**79,200 GAL**)

Usar tanque de 12' x 24' (Vol. = 20,000 Gal)  
**COTA DEL TERRENO: 102.50 m**  
**EL TANQUE SERÁ HORIZONTAL Y APOYADO SOBRE EL SUELO. ESTE TANQUE TIENE CAPACIDAD PARA 166 LOTES.**



Se utilizarán un pozo (55 LPM) que abastecerán la red. Se diseñará un tanque de abastecimiento con 1/3 de la capacidad total (tanque de 20,000 galones).



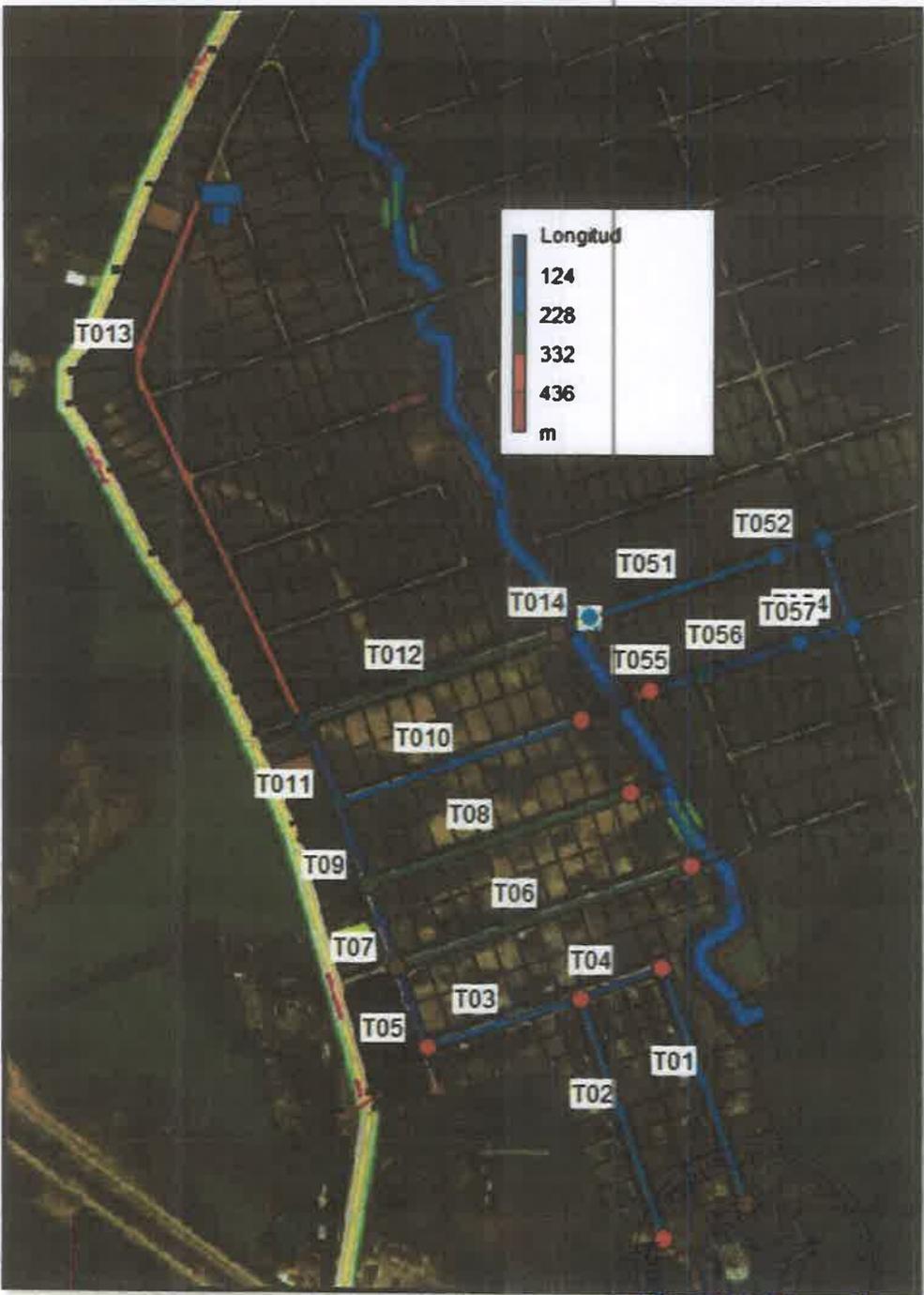
-121-



623

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> INGENIERO CIVIL	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	Página 27 de 32

**NOMENCLATURA DE LAS TUBERIAS DEL SISTEMA**



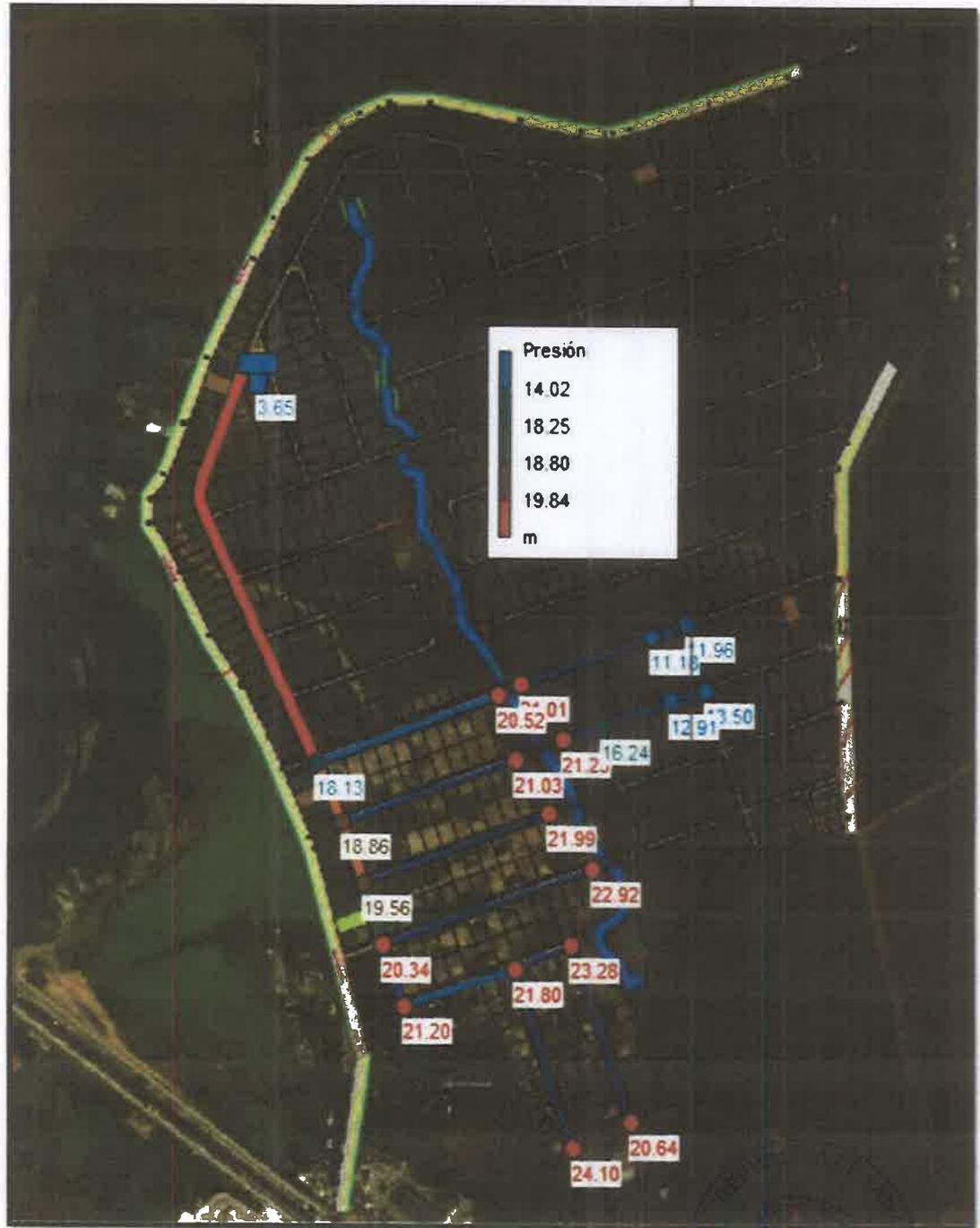
-122-



629

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> INGENIERO CIVIL	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	Página 28 de 32

**DISTRIBUCION DE LAS PRESIONES EN LOS NUDOS**



Chiriqui-Rep. Panamá	<b>CESAR AUGUSTO GOMEZ P.</b> INGENIERO CIVIL LICENCIADO
CALIDAD, PUNTUALIDAD Y SERVICIO	
LEY 15 DEL 20 DE MARZO DE 1953 JUNTA TECNICA DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS	

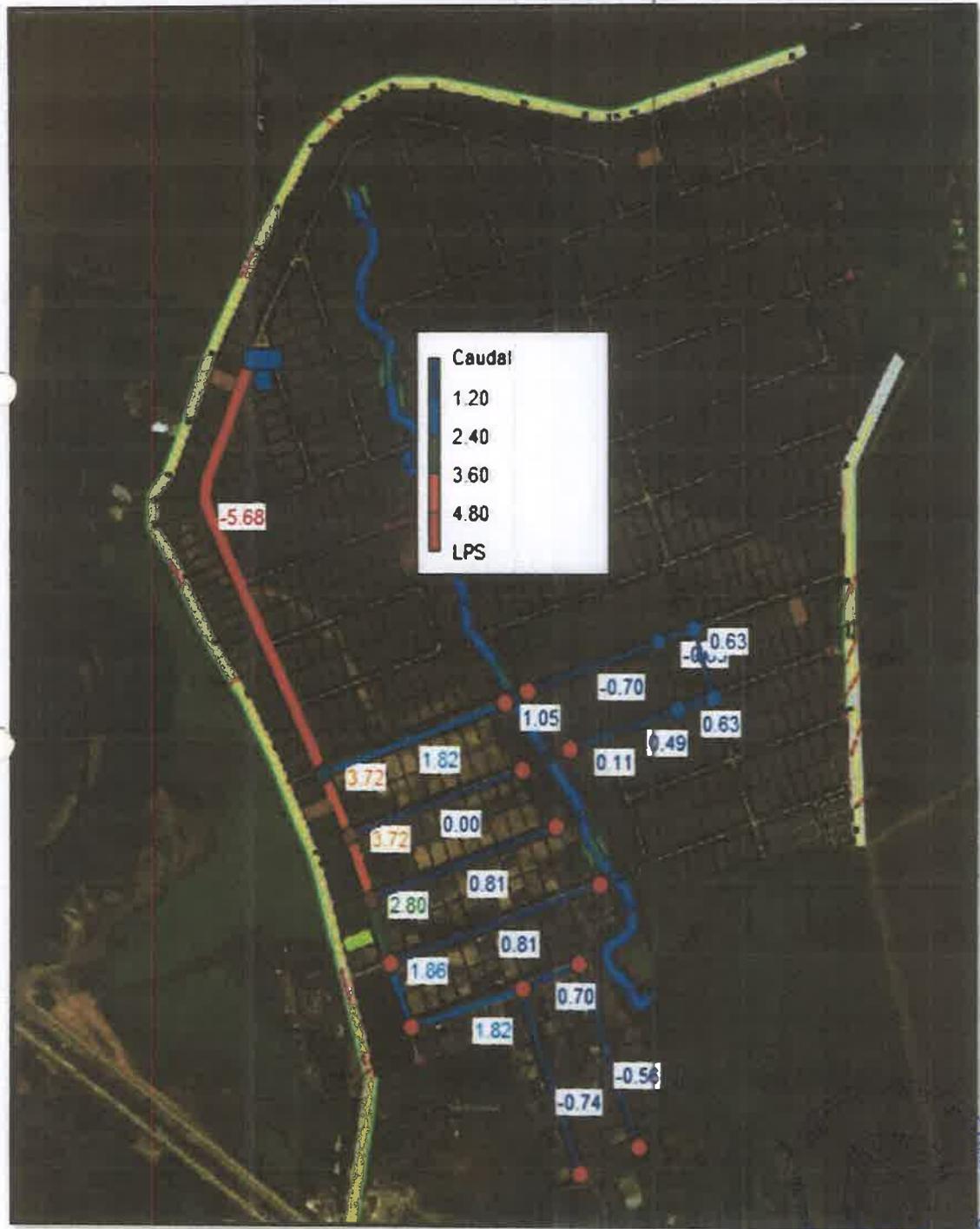
NOTARIO



030

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> INGENIERO CIVIL	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	Página 29 de 32

### DISTRIBUCION DE LOS CAUDALES DEL SISTEMA



Chiriquí-Rep. Panamá CALIDAD, PUNTUALIDAD Y SERVICIO

**CESAR AUGUSTO GOMEZ P**  
INGENIERO CIVIL  
LICENCIA No. 2009-046-051  
E-mail: [ing.cgomez0102@gmail.com](mailto:ing.cgomez0102@gmail.com)

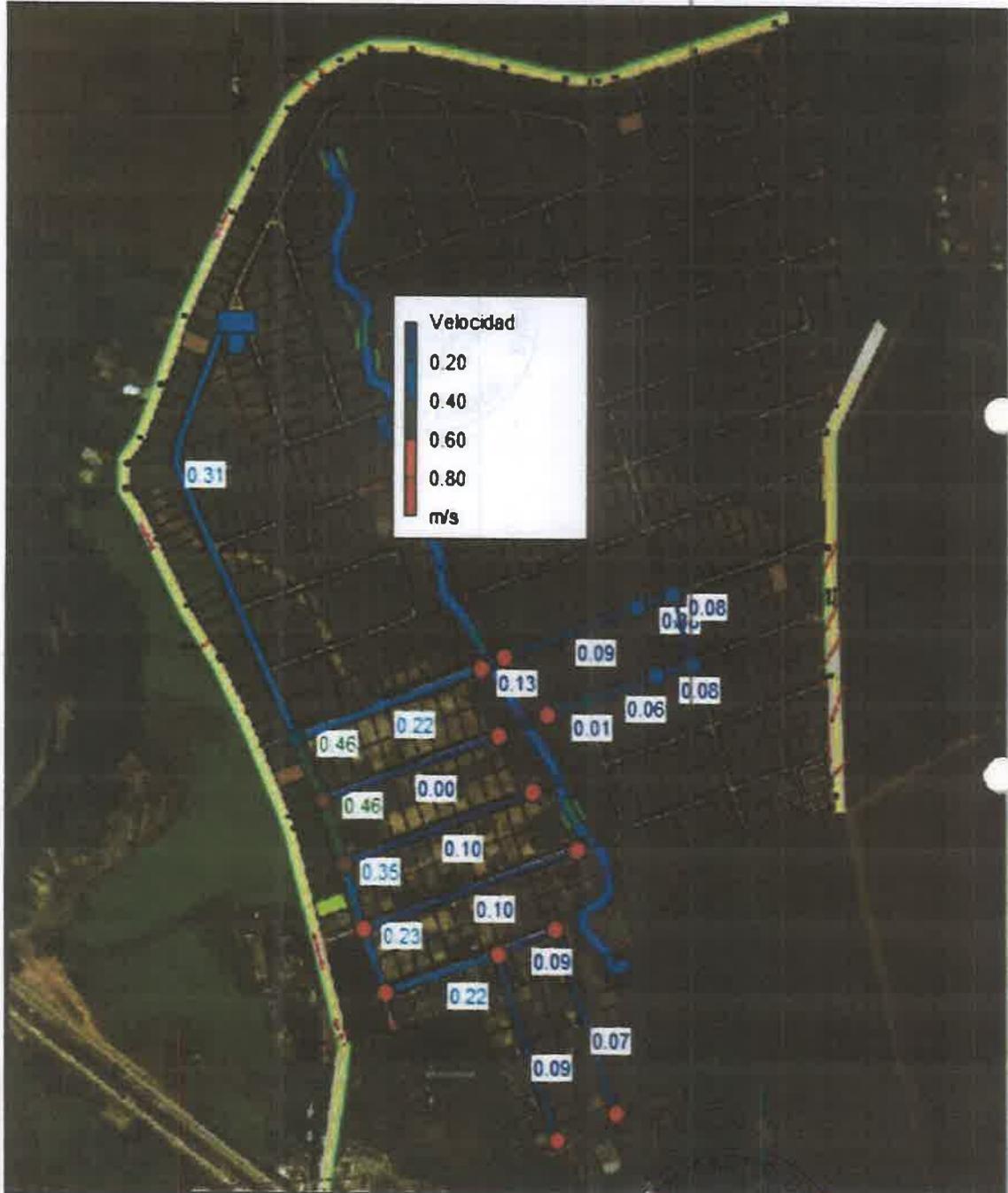
F. M.  
LEY 15 DEL 26 DE ENERO DE 1959  
JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTOS



631

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> INGENIERO CIVIL	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	Página 30 de 32

**DISTRIBUCION DE LAS VELOCIDADES DEL SISTEMA**



**CESAR AUGUSTO GOMEZ P**  
INGENIERO CIVIL  
LICENCIA No. 2009-003-051



Chiriquí-Rep. Panamá  
LEY 15 DEL 24 DE ENERO DE 1959  
CALIDAD, PUNTUALIDAD Y SERVICIO  
E-mail: [ingciv@cega.com](mailto:ingciv@cega.com)



632

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> <b>INGENIERO CIVIL</b>	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	Página 31 de 32

\*\*\*\*\*  
 \* **E P A N E T** \*  
 \* **Análisis Hidráulico y de Calidad** \*  
 \* **de Redes Hidráulicas a Presión** \*  
 \* **Versión 2.0 Ve** \*  
 \* \*  
 \* **Traducido por:** \*  
 \* **Grupo Multidisciplinar de Modelación de Fluidos** \*  
 \* **Universidad Politécnica de Valencia** \*  
 \*\*\*\*\*

**Tabla Línea - Nudo:**

ID Línea	Nudo Inicial	Nudo Final	Longitud Diámetro	
			m	mm
T01	N01	N02	214.07	101.6
T02	N03	N04	217.25	101.6
T03	N05	N04	139.77	101.6
T04	N04	N02	74.35	101.6
T05	N06	N05	74.35	101.6
T06	N06	N07	267.83	101.6
T07	N08	N06	75.14	101.6
T08	N08	N09	239.51	101.6
T09	N010	N08	74.88	101.6
T010	N010	N011	221.92	101.6
T011	N012	N010	75.76	101.6
T012	N012	N013	232.79	101.6
T013	N012	TA2	530.45	152.4
T014	N013	N047	29.94	101.6
T051	N046	N047	175.86	101.6
T052	N045	N046	41.13	101.6
T054	N045	N049	80.82	101.6
T055	N051	N052	55.30	101.6
T056	N050	N051	84.20	101.6
T057	N049	N050	58.48	101.6

**CESAR AUGUSTO GOMEZ P.**  
**INGENIERO CIVIL**  
 LICENCIA No. 2009-003-051

LEY 15 DEL 16 DE ENERO DE 1989  
 JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

**Resultados de Nudo:**

ID Nudo	Demanda LPS	Altura m	Presión m	Calidad
N01	0.56	106.65	20.64	0.00
N02	0.14	106.67	23.28	0.00
N03	0.74	106.65	24.10	0.00
N04	0.39	106.68	21.80	0.00
N05	0.04	106.79	21.20	0.00
N06	0.14	106.84	20.34	0.00
N07	0.81	106.80	22.92	0.00
N08	0.11	106.97	19.56	0.00
N09	0.81	106.93	21.99	0.00
N010	0.00	107.18	18.86	0.00
N011	0.00	107.18	21.03	0.00
N012	0.14	107.39	18.43	0.00



-126-



63

<b>CESAR A. GOMEZ P</b> INGENIERO CIVIL	
DISEÑO RED DE DISTRIBUCION – URBANIZACION PARQUES DE SAN PABLO	
Título: MEMORIA TECNICA –DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	Página 32 de 32

**Resultados de Nudo:**

ID Nudo	Demanda LPS	Altura m	Presión m	Calidad
N013	0.77	107.22	20.52	0.00
N045	0.00	107.19	11.96	0.00
<b>N046</b>	<b>0.07</b>	<b>107.19</b>	<b>11.18</b>	<b>0.00</b>
N047	0.35	107.21	21.01	0.00
N049	0.00	107.18	13.50	0.00
N050	0.14	107.18	12.91	0.00
N051	0.39	107.17	16.24	0.00
N052	0.11	107.17	21.25	0.00
TA2	-5.68	107.85	3.65	0.00 Depósito

**Resultados de Línea:**

ID Línea	Caudal LPS	Velocidad m/s	Pérd. m/km	Unit.	Estado
T01	-0.56	0.07	0.08		Abierto
T02	-0.74	0.09	0.14		Abierto
T03	1.82	0.22	0.75		Abierto
T04	0.70	0.09	0.13		Abierto
T05	1.86	0.23	0.78		Abierto
T06	0.81	0.10	0.17		Abierto
T07	2.80	0.35	1.67		Abierto
T08	0.81	0.10	0.17		Abierto
T09	3.72	0.46	2.82		Abierto
T010	0.00	0.00	0.00		Abierto
T011	3.72	0.46	2.82		Abierto
T012	1.82	0.22	0.75		Abierto
T013	-5.68	0.31	0.86		Abierto
T014	1.05	0.13	0.27		Abierto
T051	-0.70	0.09	0.11		Abierto
T052	-0.63	0.08	0.09		Abierto
T054	0.63	0.08	0.09		Abierto
T055	0.11	0.01	0.00		Abierto
T056	0.49	0.06	0.06		Abierto
T057	0.63	0.08	0.09		Abierto

CESAR AUGUSTO GOMEZ P.  
INGENIERO CIVIL  
LICENCIA No. 2009-006-054

FIRMA

LEY 15 DEL 26 DE ENERO DE 1959  
JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA



-127-



*[Faint handwritten mark or signature]*

635

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL  
**VERIFICACIÓN DE REQUISITOS A MODIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES/  
 PROYECTO, OBRA O ACTIVIDADES DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL  
 N°037-2024**

**MODIFICACIÓN AL EsIA: PARQUES DE SAN PABLO**

**PROMOTOR: URBETOWN, S.A.**

**UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE SAN PABLO VIEJO, DISTRITO DE DAVID, PROVINCIA DE CHIRIQUÍ**

**CATEGORÍA:**

**FECHA DE ENTRADA:** DÍA  MES  AÑO

**CONSULTORES:** CHRISTOPHER GONZÁLEZ R.(DEIA-IRC-028-2020) Y GISELA SANTA MARÍA (IAR-010-98)

	DOCUMENTOS	SI	NO	OBSERVACIÓN
1	NOTA DE SOLICITUD DIRIGIDA AL DIRECTOR DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL O AL DIRECTOR REGIONAL CORRESPONDIENTE, DEBIDAMENTE FIRMADA POR EL PROMOTOR Y NOTARIADA. DICHA SOLICITUD DEBERÁ CONTENER: a) Domicilio detallado donde recibe notificaciones (número de casa o de apartamento, nombre del edificio, urbanización, calles o avenida, corregimiento, distrito y provincia), números de teléfonos y dirección electrónica. b) En el caso de ser persona jurídica, deberán incluirse los datos de inscripción en el registro público. c) Descripción de la modificación propuesta. d) Cantidad de páginas que lo conforman. e) Datos de los consultores ambientales (persona natural y /o jurídica) que elaboraron la modificación propuesta.	X		
2	COPIA DE CÉDULA DE LA PERSONA NATURAL, O DEL REPRESENTANTE LEGAL EN CASO DE PERSONA JURÍDICA, QUE ACTUA COMO PROMOTOR DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO, DEBIDAMENTE NOTARIADA.	X		
3	CERTIFICACIÓN DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA EMPRESA, EXPEDIDA POR EL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ CON UNA VIGENCIA NO MAYOR A TRES MESES.	X		El registro de la Sociedad no indica que el representante legal lo ejercerá el señor Alberto Jurado Rosales
4	REGISTRO DE PROPIEDAD ACTUALIZADO, VIGENTE.	X		Presentó registro de las fincas 88713, 463559 y 7187, pero no presentó escritura pública donde se explica que la finca 324830 se unió a la finca 88713
5	COPIA DE LA RESOLUCIÓN QUE APRUEBA EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y DE LAS MODIFICACIONES (EN CASO DE	X		

636

	CONTAR CON MODIFICACIONES PREVIAS)			
6	RECIBO DE PAGO CORRESPONDIENTE AL CINCUENTA POR CIENTO (50%) DEL TOTAL DEL COSTO DE LA EVALUACIÓN DEL ESTUDIO PRINCIPAL, SEGÚN CATEGORÍA.	X		
7	PAZ Y SALVO EMITIDO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE A NOMBRE DEL SOLICITANTE Y DEL NUEVO PROMOTOR EN EL CASO DEL NUEVO PROMOTOR	X		
8	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN A REALIZAR, COMPARANDOLA CON EL ALCANCE DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO. ADJUNTAR PLANO QUE ILUSTRE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.	X		
9	DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES FÍSICOS, BIOLÓGICOS, SOCIOECONÓMICOS, DEL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD (LÍNEA BASE ACTUAL)	X		
10	COORDENADAS DEL ÁREA APROBADA EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, DE LAS MODIFICACIONES REALIZADAS Y AQUELLAS QUE FORMAN PARTES DE LA MODIFICACION QUE SE PROPONE, DE ACUERDO CON LOS REQUERIMIENTOS ESTABLECIDOS POR MODIFICACIONES QUE SE PROPONE, DE ACUERDO A LOS REQUERIMIENTOS DE DIAM.	X		
11	CUADRO COMPARATIVO DE LOS IMPACTOS DESCRITOS EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO VS LOS IMPACTOS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.	X		
12	CUADRO COMPARATIVO DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN DESCRITAS EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO VS LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.	X		
13	FIRMA DE LOS CONSULTORES AMBIENTALES, SEGÚN ESTABLECE EL ARTÍCULO 84.	X		
14	VIGENCIA DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, EMITIDA POR LA DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN Y DESEMPEÑO AMBIENTAL DEL MINISTERIO DE AMBIENTE (EN CASO QUE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN EXCEDA DOS (2) AÑOS CONTADOS A PARTIR DE SU NOTIFICACIÓN)	X		
15	ORIGINAL IMPRESO DE LA MODIFICACIÓN Y SU COPIA, EN FORMA DIGITAL, CON LAS PAGINAS ENUMERADAS EN FORMA SECUENCIAL, INCLUIDOS LOS ANEXOS	X		
	<b>CUMPLE CON LOS REQUISITOS DE MODIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES/ PROYECTO, OBRA O</b>	X		

637

<b>ACTIVIDADES DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL</b>			
---	--	--	--

ENTREGADO POR:

NOMBRE: Por Volija desde Cherequí

CÉDULA: \_\_\_\_\_

FIRMA: \_\_\_\_\_

Revisado por: (Ministerio de Ambiente)

Técnico: JAZMIN MOJICA

Firma: Jazmin A. Mojica

Verificado por: (Ministerio de Ambiente)

Nombre: ROXANA ORTEGA

Firma: Roxana Ortega

639

VERIFICACIÓN DE REGISTRO PARA CONSULTOR - PERSONA NATURAL

Consultor Natural (Nombre)	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización	ESTADO DE REGISTRO		
			Actualizado	No Actualizado	Inhabilitado
Christopher González	DEIA-IRC-028- 2020	DEIA-ARC-055- 2023	✓		
Gisela Santamaría	IAR-010-1998	DEIA-ARC-081- 2023	✓		
<b>ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADO:</b>					
Nombre del Estudio de Impacto Ambiental (Modificación del EsIA): "PARQUES DE SAN PABLO".			Categoría: <span style="border: 1px solid orange; padding: 2px;">II</span>		
El proyecto se ubica en el corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David y provincia de Chiriquí.					
<b>PROMOTOR</b>					
Promotor: URBETOWN, S.A.					
<b>REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA</b>					
Nombre: Alberto Jurado Rosales			Cédula: 3-66-1003		
Observación:					

**Departamento de Gestión de Impacto Ambiental**  
**Gestor de Impacto Ambiental (Responsable de la Verificación)**

Nombre	Alisson Castrejón C.
Firma	<i>Alisson Castrejón C.</i>
Fecha de Verificación	04/07/2024

**Departamento de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental**  
**Evaluador de Estudios de Impacto Ambiental (Solicitante de la verificación)**

Nombre	Jazmín Mojica
Firma	
Fecha de Verificación	04/07/2024



640



269781/2020 (0)

10/26/2020 04:24:39 p.m.

Distrito Público de Panamá



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARIA PÚBLICA UNDÉCIMA  
Circuito Notarial de Panamá

*Dr. Alexander Valencia Moreno*  
NOTARIO

AVENIDA SAMUEL LEWIS, CALLE 55 OBARRIO  
EDIFICIO PLAZA OBARRIO,  
PLANTA BAJA, LOCAL 4

TELS.: 382-6287 / 382-6288  
correo: notaria11panama@gmail.com

ESCRITURA Nº 6,998 DE 1 DE octubre DE 20

**POR LA CUAL:**

Por la cual la sociedad anónima denominada **URBETOWN, S.A.**, segrega el globo de terreno A de la Finca de su propiedad número 463559 y el globo de terreno B de la finca de su propiedad número 324830, e incorpora los globos de terreno A y B a la Finca de su propiedad 88713.

Lcda. María I. Suiira Torres  
Céd. Nº B-815-1465

Prof.	<i>Suiira</i>
Fecha	<i>17/7/2024</i>
Hora	<i>11:00 am</i>





REPUBLICA DE PANAMA

22 10 20



800

POSTALIA



NOTARIA PÚBLICA UNDÉCIMA

Circuito Notarial de Panamá

REPÚBLICA DE PANAMA



1 **ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO—**

2 \_\_\_\_\_ ( 6,998 ) \_\_\_\_\_

3 Por la cual la sociedad anónima denominada URBETOWN, S.A., segrega el globo de terreno A de la Finca de  
4 su propiedad número 463559 y el globo de terreno B de la finca de su propiedad número 324830, e incorpora  
5 los globos de terreno A y B a la Finca de su propiedad 88713. \_\_\_\_\_

6 -----Panamá, 1° de octubre de 2020-----

7 En la Ciudad de Panamá, Capital de la República de Panamá, y Cabecera del Circuito Notarial del mismo  
8 nombre, Al primer ( 1° ) días del mes de octubre de dos mil veinte (2020), ante mí, ante mí, ALEXANDER  
9 VALENCIA MORENO, NOTARIO UNDECIMO DEL CIRCUITO DE PANAMA, con cédula de  
10 identidad personal Número cinco-setecientos tres-seiscientos dos (5-703-602), Compareció personalmente  
11 el señor ALBERTO JURADO ROSALES, varón, panameño, comerciante, casado, portador de la cédula  
12 de identidad personal número tres-sesenta y seis-mil tres (3-66-1003), vecino de esta ciudad, actuando, en  
13 calidad de Presidente y Representante Legal de URBETOWN, S.A., sociedad anónima debidamente inscrita a la ficha  
14 ochocientos mil trescientos cuatro (800304), Documento Redi dos millones trescientos sesenta y siete mil ochocientos tres  
15 (2367803), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, en virtud, de Acta de Sesión Extraordinario de la Junta de  
16 Accionistas de la Sociedad URBETOWN, S.A, y Acta de Sesión Extraordinario de la Junta Directiva de la Sociedad URBETOWN,  
17 S.A, con la finalidad de realizar segregaciones e incorporaciones, entre otras facultades sobre las Finca número cuatrocientos sesenta y tres  
18 mil quinientos cincuenta y nueve (463559); Finca número trescientos veinticuatro mil ochocientos treinta (324830), Documento un millón  
19 ochocientos noventa y cuatro mil seiscientos cincuenta y tres (1894653) y la Finca ochenta y ocho mil setecientos trece (88713), todas  
20 inscritas al Código de Ubicación 4510 en la Sección de la Propiedad, Provincia de Chiriquí, las cuales se protocolizan conjuntamente en  
21 este instrumento público, persona a quien doy fe y conozco me presento para su protocolización en esta escritura pública. \_\_\_\_\_

22 PRIMERA: Declara URBETOWN, S.A., que es propietaria de las siguientes fincas: Finca número cuatrocientos sesenta y tres mil  
23 quinientos cincuenta y nueve (463559), Documento dos millones quinientos setenta y nueve mil ciento veintiocho  
24 (2579128), código de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510); Finca número trescientos veinticuatro mil ochocientos  
25 treinta (324830), Documento un millón ochocientos noventa y cuatro mil seiscientos cincuenta y tres (1894653),  
26 código de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510); y la Finca ochenta y ocho mil setecientos trece  
27 (88713), Documento un millón quinientos ochenta y cinco mil ochocientos diecinueve (1585819), código de  
28 ubicación cuatro mil quinientos diez (4510), todas inscritas en la Sección de la Propiedad,  
29 Provincia de Chiriquí, cuyas superficies, medidas linderos y demás detalles constan en el  
30 Registro Público, las cuales se encuentran ubicadas en el Corregimiento de San Pablo.



642



1 Distrito de David, Provincia de Chiriquí.-----

2 SEGUNDA: Declara URBETOWN, S.A., que de su Finca número cuatrocientos sesenta y tres  
3 mil quinientos cincuenta y nueve (463559), Documento dos millones quinientos setenta y nueve  
4 mil ciento veintiocho (2579128), código de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510), segrega  
5 el globo de terreno A, para formar finca aparte a favor de URBETOWN, S.A, el cual se describe  
6 a continuación:-----

7 Descripción del globo de terreno segregado: Globo A, con una superficie de una (1) hectárea con  
8 siete mil ciento cuarenta y cuatro (7144) metros cuadrados con sesenta y cinco (65) decímetros  
9 cuadrados, con un valor de Ciento ochenta y ocho Balboas con treinta y cuatro centésimos  
10 (B/.188.34) y con las siguientes medidas y linderos: Partiendo del punto cuatro (4), con rumbo  
11 Norte setenta y un (71) grados, veintisiete (27) minutos, cincuenta y nueve (59) segundos Este, se  
12 mide una distancia de veinticinco (25) metros con noventa y cinco (95) centímetros hasta llegar al  
13 punto cinco (5), y colinda con la finca siete mil ciento ochenta y siete (7187), documento  
14 trescientos noventa mil setenta (390070), Código de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510),  
15 propiedad de URBETOWN, S.A, S.A.; de allí con rumbo Sur veinticuatro (24) grados, treinta y  
16 cuatro (34) minutos, cuarenta y nueve (49) segundos Este, se mide una distancia de cincuenta y  
17 uno (51) metros con noventa y seis (96) centímetros hasta llegar al punto seis (6) y colinda con  
18 quebrada existente; de allí con rumbo Sur treinta y nueve (39) grados, cincuenta y siete (57)  
19 minutos, cuarenta y nueve (49) segundos Este, se mide una distancia de cincuenta y un (51) metros  
20 con setenta y dos (72) centímetros hasta llegar al punto siete (7) y colinda con quebrada existente;  
21 de allí con rumbo Sur veintinueve (29) grados, once (11) minutos, cero nueve (09) segundos Este,  
22 se mide una distancia de cuarenta (40) metros con treinta y tres (33) centímetros hasta llegar al  
23 punto ocho (8) y colinda con quebrada existente; de allí con rumbo Sur treinta y uno (31) grados,  
24 veinticinco (25) minutos, once (11) segundos Este, se mide una distancia de cincuenta y un (51)  
25 metros con cincuenta y tres (53) centímetros hasta llegar al punto número nueve (9) y colinda con  
26 la quebrada existente; de allí con rumbo Sur treinta y nueve (39) grados, veintiún (21) minutos,  
27 cero nueve (09) segundos Este, se mide una distancia de cincuenta y ocho (58) metros con setenta  
28 y ocho (78) centímetros hasta llegar al punto diez (10) y colinda con la quebrada existente; de allí  
29 con rumbo Sur veinticinco (25) grados, cincuenta y siete (57) minutos, cero tres (03) segundos  
30 Este, se mide una distancia de veintiocho (28) metros con setenta y siete (77) centímetros hasta

1ha + 7144 + 65dms





**NOTARIA PÚBLICA UNDÉCIMA**  
 Circuito Notarial de Panamá  
 REPÚBLICA DE PANAMÁ

623

1 llegar al punto número once (11) y colinda con quebrada existente; de allí con rumbo Sur cuarenta  
 2 y dos (42) grados, cincuenta y ocho (58) minutos, cincuenta y ocho (58) segundos Este, se mide  
 3 una distancia de cuarenta y tres (43) metros con noventa y nueve (99) centímetros hasta llegar al  
 4 punto doce (12) y colinda con quebrada existente; de allí con rumbo Sur veintiuno (21) grados,  
 5 dieciocho (18) minutos, treinta y ocho (38) segundos Este, se mide una distancia de cuarenta y  
 6 dos (42) metros con setenta (70) centímetros hasta llegar al punto trece (13) y colinda con quebrada  
 7 existente; de allí con rumbo Sur cincuenta y cuatro (54) grados, veinticuatro (24) minutos, cero  
 8 tres (03) segundos Este, se mide una distancia de catorce (14) metros con cuarenta y tres (43)  
 9 centímetros hasta llegar al punto catorce (14) y colinda con quebrada existente; de allí con rumbo  
 10 Sur veintiuno (21) grados, treinta y dos (32) minutos, cincuenta y nueve (59) segundos Oeste, se  
 11 mide una distancia de nueve (9) metros con setenta y cuatro (74) centímetros hasta llegar al punto  
 12 quince (15), y colinda con quebrada existente; de allí con rumbo Sur treinta (30) grados, treinta y  
 13 cuatro (34) minutos, diecinueve (19) segundos Oeste, se mide una distancia de treinta y cinco (35)  
 14 metros con ochenta y nueve (89) centímetros hasta llegar al punto dieciséis (16) y colinda con  
 15 quebrada existente; de allí con rumbo Sur sesenta y tres (63) grados, veinte (20) minutos, cero cero  
 16 (00) segundos Oeste, se mide una distancia de veintisiete (27) metros con cincuenta y tres (53)  
 17 centímetros hasta llegar al punto B y colinda con la Finca ochenta y ocho mil setecientos trece  
 18 (88713), Documento un millón quinientos ochenta y cinco mil ochocientos diecinueve (1585819),  
 19 Código de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510), propiedad de URBETOWN, S.A, S.A.;  
 20 de allí con rumbo Norte veintisiete (27) grados, doce (12) minutos, once (11) segundos Oeste, se  
 21 mide una distancia de trescientos setenta y dos (372) metros con cincuenta seis (56) centímetros  
 22 hasta llegar al punto A y colinda con la Finca trescientos veinticuatro mil ochocientos treinta  
 23 (324830), Documento un millón ochocientos noventa y cuatro mil seiscientos cincuenta y tres  
 24 (1894653), Código de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510), propiedad de URBETOWN,  
 25 S.A, S.A.; de allí con rumbo Norte veintiocho (28) grados, diez (10) minutos, cuarenta y cinco  
 26 (45) segundos Oeste, se mide una distancia de treinta y cuatro (34) metros con cincuenta y cinco  
 27 (55) centímetros, hasta llegar al punto cuatro (4) que sirvió de partida y colinda con la Finca  
 28 trescientos veinticuatro mil ochocientos treinta (324830), Documento un millón ochocientos  
 29 noventa y cuatro mil seiscientos cincuenta y tres (1894653), Código de ubicación cuatro mil  
 30 quinientos diez (4510), propiedad de URBETOWN, S.A, S.A., cerrando así el polígono de este



644



1 globo de terreno. Esta segregación se hace tomando como referencia el plano aprobado por la  
2 Autoridad Nacional de Administración de Tierras de la Dirección Nacional de Titulación y  
3 Regularización, identificado con el número cero cuatro-cero seis-diez-ochenta y ocho mil  
4 novecientos treinta (04-06-10-88930), de fecha dos (2) de septiembre del dos mil veinte (2020).

5 TERCERA: Declara URBETOWN, S.A., que con motivo de esta segregación la Finca  
6 cuatrocientos sesenta y tres mil quinientos cincuenta y nueve (463559), Documento dos millones  
7 quinientos setenta y nueve mil ciento veintiocho (2579128), código de ubicación cuatro mil  
8 quinientos diez (4510), quedará con sus mismos linderos, medidas generales y con la superficie y  
9 valor que resulte en el Registro Público después de efectuada la segregación.-----

10 CUARTA: Declara URBETOWN, S.A., que de su Finca número trescientos veinticuatro mil  
11 ochocientos treinta (324830), Documento un millón ochocientos noventa y cuatro mil seiscientos  
12 cincuenta y tres (1894653), código de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510), segrega el  
13 globo de terreno B, para formar finca aparte a favor de URBETOWN, S.A, S.A., el cual se describe  
14 a continuación:-----

15 Descripción del globo de terreno segregado: Globo B, con una superficie de once (11) hectárea  
16 con tres mil noventa y dos (3092) metros cuadrados con sesenta y ocho (68) decímetros cuadrados,  
17 con un valor de veintiún mil novecientos ochenta y nueve Balboas con dieciocho centésimos  
18 (B/.21,989.18) y con las siguientes medidas y linderos: Partiendo del punto uno (1), con rumbo  
19 Norte sesenta y seis (66) grados, cuarenta y cinco (45) minutos, treinta y cuatro (34) segundos  
20 Este, se mide una distancia de ciento veintiséis (126) metros con veintiocho (28) centímetros hasta  
21 llegar al punto dos (2), y colinda con la finca siete mil ciento ochenta y siete (7187), documento  
22 trescientos noventa mil setenta (390070), Código de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510),  
23 propiedad de URBETOWN, S.A, S.A.; de allí con rumbo Norte ochenta y uno (81) grados, cero  
24 cinco (05) minutos, veintinueve (29) segundos Este, se mide una distancia de sesenta y uno (61)  
25 metros con diez (10) centímetros hasta llegar al punto tres (3) y colinda con la finca siete mil  
26 ciento ochenta y siete (7187), documento trescientos noventa mil setenta (390070), Código de  
27 ubicación cuatro mil quinientos diez (4510), propiedad de URBETOWN, S.A, S.A.; de allí con  
28 rumbo Norte ochenta y cuatro (84) grados, cuarenta y cinco (45) minutos, cuarenta y ocho (48)  
29 segundos Este, se mide una distancia de cincuenta (50) metros con veintinueve (29) centímetros  
30 hasta llegar al punto cuatro (4) y colinda con la finca siete mil ciento ochenta y siete (7187),

X  
1ha + 3092 m2  
+ 68 dm2



645



REPUBLICA DE PANAMA



POSTALIA



**NOTARIA PÚBLICA UNDÉCIMA**

Circuito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMA

1 documento trescientos noventa mil setenta (390070), Código de ubicación cuatro mil quinientos  
 2 diez (4510), propiedad de URBETOWN, S.A, S.A.; de allí con rumbo Sur veintiocho (28) grados,  
 3 diez (10) minutos, cuarenta y cinco (45) segundos Este, se mide una distancia de treinta y cuatro  
 4 (34) metros con cincuenta y cinco (55) centímetros hasta llegar al punto A y colinda con el globo  
 5 A segregado de la Finca cuatrocientos sesenta y tres mil quinientos cincuenta y nueve (463559),  
 6 Documento dos millones quinientos setenta y nueve mil ciento veintiocho (2579128), Código de  
 7 ubicación cuatro mil quinientos diez (4510), propiedad de URBETOWN, S.A, S.A.; de allí con  
 8 rumbo Sur veintisiete (27) grados, doce (12) minutos, once (11) segundos Este, se mide una  
 9 distancia de trescientos setenta y dos (372) metros con cincuenta y seis (56) centímetros hasta  
 10 llegar al punto B y colinda con el globo A segregado de la Finca cuatrocientos sesenta y tres mil  
 11 quinientos cincuenta y nueve (463559), Documento dos millones quinientos setenta y nueve mil  
 12 ciento veintiocho (2579128), Código de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510), propiedad de  
 13 URBETOWN, S.A, S.A.; de allí con rumbo Sur sesenta y tres (63) grados, veinte (20) minutos,  
 14 cero cero (00) segundos Oeste, se mide una distancia de treinta y ocho (38) metros con sesenta y  
 15 dos (62) centímetros hasta llegar al punto C y colinda con la Finca ochenta y ocho mil setecientos  
 16 trece (88713), Documento un millón quinientos ochenta y cinco mil ochocientos diecinueve  
 17 (1585819), Código de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510), propiedad de URBETOWN,  
 18 S.A, S.A.; de allí con rumbo Sur cuarenta y dos (42) grados, once (11) minutos, veintiocho (28)  
 19 segundos Oeste, se mide una distancia de ciento ocho (108) metros con noventa (90) centímetros  
 20 hasta llegar al punto D y colinda con la Finca ochenta y ocho mil setecientos trece (88713),  
 21 Documento un millón quinientos ochenta y cinco mil ochocientos diecinueve (1585819), Código  
 22 de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510), propiedad de URBETOWN, S.A, S.A.; de allí con  
 23 rumbo Sur setenta y ocho (78) grados, treinta y ocho (38) minutos, veinte (20) segundos Oeste,  
 24 se mide una distancia de ciento cuarenta y nueve (149) metros con quince (15) centímetros hasta  
 25 llegar al punto treinta (30) y colinda con la Finca dieciséis mil cuatrocientos cuarenta (16440),  
 26 código de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510), propiedad de Instituto de Mercadeo  
 27 Agropecuario.; de allí con rumbo Norte quince (15) grados, treinta y cuatro (34) minutos,  
 28 cincuenta y ocho (58) segundos Oeste, se mide una distancia de doscientos veintiséis (226) metros  
 29 con cincuenta y nueve (59) centímetros hasta llegar al punto treinta y uno (31) y colinda con calle  
 30 existente; de allí con rumbo Norte veintiuno (21) grados, cero nueve (09) minutos, cincuenta y



6946



1 cinco (55) segundos Oeste, se mide una distancia dieciséis (16) metros con cincuenta y cuatro (54)  
 2 centímetros hasta llegar al punto treinta y dos (32) y colinda con calle existente; de allí con rumbo  
 3 Norte veintitrés (23) grados, cincuenta y siete (57) minutos, treinta y nueve (39) segundos Oeste,  
 4 se mide una distancia de ochenta y seis (86) metros con setenta y nueve (69) centímetros hasta  
 5 llegar al punto treinta y tres (33), y colinda con calle existente; de allí con rumbo Norte veinticuatro  
 6 (24) grados, cincuenta y dos (52) minutos, dieciséis (16) segundos Oeste, se mide una distancia de  
 7 cuarenta (40) metros con ochenta y una (81) centímetros hasta llegar al punto treinta y cuatro (34)  
 8 y colinda con calle existente; de allí con rumbo Norte veintiocho (28) grados, veinticinco (25)  
 9 minutos, cincuenta y tres (53) segundos Oeste, se mide una distancia de veinticinco (25) metros  
 10 con cuarenta y cuatro (44) centímetros hasta llegar al punto treinta y cinco (35) y colinda con calle  
 11 existente; de allí con rumbo Norte veintisiete (27) grados, cuarenta y tres (43) minutos,  
 12 diecinueve (19) segundos Oeste, se mide una distancia de treinta y siete (37) metros con treinta y  
 13 siete (37) centímetros hasta llegar al punto treinta y seis (36) y colinda con calle existente; de allí  
 14 con rumbo Norte veintisiete (27) grados, cuarenta y ocho (48) minutos, cuarenta y tres (43)  
 15 segundos Oeste, se mide una distancia de veintidós (22) metros con cincuenta y cinco (55)  
 16 centímetros, hasta llegar al punto uno (1) que sirvió de partida y colinda con calle existente,  
 17 cerrando así el polígono de este globo de terreno. Esta segregación se hacen tomando como  
 18 referencia el plano aprobado por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras de la  
 19 Dirección Nacional de Titulación y Regularización, identificado con el número cero cuatro-cero  
 20 seis-diez-ochenta y ocho mil novecientos treinta (04-06-10-88930), de fecha dos (2) de septiembre  
 21 del dos mil veinte (2020).-----

22 QUINTA: Declara URBETOWN, S.A., que con motivo de esta segregación la Finca número  
 23 trescientos veinticuatro mil ochocientos treinta (324830), Documento un millón ochocientos  
 24 noventa y cuatro mil seiscientos cincuenta y tres (1894653), código de ubicación cuatro mil  
 25 quinientos diez (4510), quedará con sus mismos linderos, medidas generales y con la superficie y  
 26 valor que resulte en el Registro Público después de efectuada la segregación.-----

27 SEXTA: Declara URBETOWN, S.A., que la finca que nazcan producto de la segregación del  
 28 globo A de la finca cuatrocientos sesenta y tres mil quinientos cincuenta y nueve (463559),  
 29 Documento dos millones quinientos setenta y nueve mil ciento veintiocho (2579128), código de  
 30 ubicación cuatro mil quinientos diez (4510), descrita en la cláusula segunda de esta Escritura





**NOTARIA PÚBLICA UNDÉCIMA**  
Circuito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ



1 Pública y del globo B segregada de la Finca trescientos veinticuatro mil ochocientos treinta  
2 (324830), Documento un millón ochocientos noventa y cuatro mil seiscientos cincuenta y tres  
3 (1894653), código de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510), descrito en la cláusula cuarta  
4 de esta Escritura Pública, las incorpora a la Finca ochenta y ocho mil setecientos trece (88713),  
5 inscrita en el Registro Público al Documento un millón quinientos ochenta y cinco mil ochocientos  
6 diecinueve (1585819), código de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510), para formar una sola  
7 finca a favor de URBETOWN, S.A, S.A., quedando con una superficie de dieciséis (16) hectárea  
8 con nueve mil ciento cincuenta y cuatro (9,154) metros cuadrados con cincuenta (50) decímetros  
9 cuadrados, con un valor de veinticuatro mil ciento setenta y siete balboas con cincuenta y dos  
10 centésimos (B/.24,177.52) y la cual se describe a continuación con las siguientes medidas y  
11 linderos: Partiendo del punto uno (1), con rumbo Norte sesenta y seis (66) grados, cuarenta y  
12 cinco (45) minutos, treinta y cuatro (34) segundos Este, se mide una distancia de ciento veintiséis  
13 (126) metros con veintiocho (28) centímetros hasta llegar al punto dos (2), y colinda con la finca  
14 siete mil ciento ochenta y siete (7187), documento trescientos noventa mil setenta (390070),  
15 código de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510), propiedad de URBETOWN, S.A, S.A.; de  
16 allí con rumbo Norte ochenta y uno (81) grados, cero cinco (05) minutos, veintinueve (29)  
17 segundos Este, se mide una distancia de sesenta y uno (61) metros con diez (10) centímetros hasta  
18 llegar al punto tres (3) y colinda con la finca siete mil ciento ochenta y siete (7187), documento  
19 trescientos noventa mil setenta (390070), código de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510),  
20 propiedad de URBETOWN, S.A, S.A.; de allí con rumbo Norte ochenta y cuatro (84) grados,  
21 cuarenta y cinco (45) minutos, cuarenta y ocho (48) segundos Este, se mide una distancia de  
22 cincuenta (50) metros con veintinueve (29) centímetros hasta llegar al punto cuatro (4) y colinda  
23 con la finca siete mil ciento ochenta y siete (7187), documento trescientos noventa mil setenta  
24 (390070), código de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510), propiedad de URBETOWN, S.A,  
25 S.A; de allí con rumbo Norte setenta y un (71) grados, veintisiete (27) minutos, cincuenta y nueve  
26 (59) segundos Este, se mide una distancia de veinticinco (25) metros con noventa y cinco (95)  
27 centímetros hasta llegar al punto cinco (5), y colinda con la finca siete mil ciento ochenta y siete  
28 (7187), documento trescientos noventa mil setenta (390070), código de ubicación cuatro mil  
29 quinientos diez (4510), propiedad de URBETOWN, S.A, S.A.; de allí con rumbo Sur veinticuatro  
30 (24) grados, treinta y cuatro (34) minutos, cuarenta y nueve (49) segundos Este, se mide una

16 hat 9,154 m<sup>2</sup>



1 distancia de cincuenta y uno (51) metros con noventa y seis (96) centímetros hasta llegar al punto  
2 seis (6) y colinda con quebrada existente; de allí con rumbo Sur treinta y nueve (39) grados,  
3 cincuenta y siete (57) minutos, cuarenta y nueve (49) segundos Este, se mide una distancia de  
4 cincuenta y un (51) metros con setenta y dos (72) centímetros hasta llegar al punto siete (7) y  
5 colinda con quebrada existente; de allí con rumbo Sur veintinueve (29) grados, once (11) minutos,  
6 cero nueve (09) segundos Este, se mide una distancia de cuarenta (40) metros con treinta y tres  
7 (33) centímetros hasta llegar al punto ocho (8) y colinda con quebrada existente; de allí con rumbo  
8 Sur treinta y uno (31) grados, veinticinco (25) minutos, once (11) segundos Este, se mide una  
9 distancia de cincuenta y un (51) metros con cincuenta y tres (53) centímetros hasta llegar al punto  
10 nueve (9) y colinda con quebrada existente; de allí con rumbo Sur treinta y nueve (39) grados,  
11 veintiún (21) minutos, cero nueve (09) segundos Este, se mide una distancia de cincuenta y ocho  
12 (58) metros con setenta y ocho (78) centímetros hasta llegar al punto diez (10) y colinda con  
13 quebrada existente; de allí con rumbo Sur veinticinco (25) grados, cincuenta y siete (57) minutos,  
14 cero tres (03) segundos Este, se mide una distancia de veintiocho (28) metros con setenta y siete  
15 (77) centímetros hasta llegar al punto once (11) y colinda con quebrada existente; de allí con rumbo  
16 Sur cuarenta y dos (42) grados, cincuenta y ocho (58) minutos, cincuenta y ocho (58) segundos  
17 Este, se mide una distancia de cuarenta y tres (43) metros con noventa y nueve (99) centímetros  
18 hasta llegar al punto doce (12) y colinda con quebrada existente; de allí con rumbo Sur veintiún  
19 (21) grados, dieciocho (18) minutos, treinta y ocho (38) segundos Este, se mide una distancia de  
20 cuarenta y dos (42) metros con setenta (70) centímetros hasta llegar al punto trece (13) y colinda  
21 con quebrada existente; de allí con rumbo Sur cincuenta y cuatro (54) grados, veinticuatro (24)  
22 minutos, cero tres (03) segundos Este, se mide una distancia de catorce (14) metros con cuarenta  
23 y tres (43) centímetros hasta llegar al punto catorce (14) y colinda con quebrada existente; de allí  
24 con rumbo Sur veintiuno (21) grados, treinta y dos (32) minutos, cincuenta y nueve (59) segundos  
25 Oeste, se mide una distancia de nueve (9) metros con setenta y cuatro (74) centímetros hasta llegar  
26 al punto quince (15), y colinda con quebrada existente; de allí con rumbo Sur treinta (30) grados,  
27 treinta y cuatro (34) minutos, diecinueve (19) segundos Oeste, se mide una distancia de treinta y  
28 cinco (35) metros con ochenta y nueve (89) centímetros hasta llegar al punto dieciséis (16) y  
29 colinda con quebrada existente; de allí con rumbo Sur veintinueve (29) grados, veintitrés (23)  
30 minutos, veintiocho (28) segundos Este, se mide una distancia de ochenta y uno (81) metros con



649



**NOTARIA PÚBLICA UNDÉCIMA**  
Circuito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

1 noventa y dos (92) centímetros hasta llegar al punto diecisiete (17) y colinda con la Finca ochenta  
2 y cuatro mil novecientos cincuenta y siete (84957), Documento un millón cuatrocientos noventa y  
3 dos mil trescientos setenta y siete (1492377), código de ubicación cuatro mil quinientos diez  
4 (4510), propiedad del M.I.D.A.; de allí con rumbo Sur veinte (20) grados, veintiún (21) minutos,  
5 veinticuatro (24) segundos Este, se mide una distancia de ciento cuarenta y cuatro (144) metros  
6 con cero uno (01) centímetros hasta llegar al punto dieciocho (18) y colinda con la Finca ochenta  
7 y cuatro mil novecientos cincuenta y siete (84957), Documento un millón cuatrocientos noventa y  
8 dos mil trescientos setenta y siete (1492377), código de ubicación cuatro mil quinientos diez  
9 (4510), propiedad del M.I.D.A.; de allí con rumbo Sur cincuenta y cuatro (54) grados, diez (10)  
10 minutos, quince (15) segundos Oeste, se mide una distancia de ciento trece (113) metros con  
11 cincuenta y nueve (59) centímetros hasta llegar al punto diecinueve (19) y colinda con la Finca  
12 ochenta y cuatro mil novecientos cincuenta y siete (84957), Documento un millón cuatrocientos  
13 noventa y dos mil trescientos setenta y siete (1492377), código de ubicación cuatro mil quinientos  
14 diez (4510), propiedad del M.I.D.A.; de allí con rumbo Sur setenta y cuatro (74) grados, catorce  
15 (14) minutos, cero cero (00) segundos Oeste, se mide una distancia de un (1) metros con cero cero  
16 (00) centímetros hasta llegar al punto veinte (20) y colinda con camino de tierra; de allí con rumbo  
17 Norte setenta y siete (77) grados, veinte (20) minutos, cincuenta (50) segundos Oeste, se mide  
18 una distancia de doce (12) metros con cincuenta y tres (53) centímetros hasta llegar al punto  
19 veintiuno (21) y colinda con camino de tierra; de allí con rumbo Norte sesenta y nueve (69) grados,  
20 cincuenta y tres (53) minutos, treinta y un (31) segundos Oeste, se mide una distancia de  
21 veinticinco (25) metros con treinta y seis (36) centímetros hasta llegar al punto veintidós (22) y  
22 colinda con camino de tierra y la Finca treinta y dos mil (32000), código de ubicación cuatro mil  
23 quinientos diez (4510), propiedad del M.I.D.A.; de allí con rumbo Sur sesenta y seis (66) grados,  
24 cuarenta y ocho (48) minutos, treinta y tres (33) segundos Oeste, se mide una distancia de  
25 veintisiete (27) metros con diecisiete (17) centímetros hasta llegar al punto veintitrés (23) y colinda  
26 con la Finca treinta y dos mil (32000), código de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510),  
27 propiedad del M.I.D.A.; de allí con rumbo Norte veintidós (22) grados, diecinueve (19) minutos,  
28 treinta y un (31) segundos Oeste, se mide una distancia de ciento sesenta y dos (162) metros con  
29 setenta (70) centímetros hasta llegar al punto número veinticuatro (24) y colinda con la Finca  
30 dieciséis mil cuatrocientos cuarenta (16440), código de ubicación cuatro mil quinientos diez





650

1 (4510), propiedad de Instituto de Mercadeo Agropecuario; de allí con rumbo Sur setenta y nueve  
2 (79) grados, cincuenta y seis (56) minutos, once (11) segundos Oeste, se mide una distancia de  
3 ciento seis (106) metros con quince (15) centímetros hasta llegar al punto veinticinco (25) y colinda  
4 con la Finca dieciséis mil cuatrocientos cuarenta (16440), código de ubicación cuatro mil  
5 quinientos diez (4510), propiedad de Instituto de Mercadeo Agropecuario; de allí con de allí con  
6 rumbo Sur setenta y siete (77) grados, cincuenta y dos (52) minutos, cincuenta y cinco (55)  
7 segundos Oeste, se mide una distancia de treinta y nueve (39) metros con noventa y tres (93)  
8 centímetros hasta llegar al punto veintiséis (26) y colinda con la Finca dieciséis mil cuatrocientos  
9 cuarenta (16440), código de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510), propiedad de Instituto  
10 de Mercadeo Agropecuario; de allí con rumbo Sur setenta y ocho (78) grados, cincuenta y nueve  
11 (59) minutos, cero siete (07) segundos Oeste, se mide una distancia de nueve (9) metros con  
12 cincuenta y cuatro (54) centímetros hasta llegar al punto veintisiete (27) y colinda con la Finca  
13 dieciséis mil cuatrocientos cuarenta (16440), código de ubicación cuatro mil quinientos diez  
14 (4510), propiedad de Instituto de Mercadeo Agropecuario; de allí con rumbo Norte cero dos (02)  
15 grados, cincuenta y un (51) minutos, cincuenta y cinco (55) segundos Este, se mide una distancia  
16 de ocho (8) metros con dieciocho (18) centímetros hasta llegar al punto veintiocho (28) y colinda  
17 con calle existente; de allí con rumbo Norte cero cinco (05) grados, cuarenta y seis (46) minutos,  
18 cincuenta y cinco (55) segundos Oeste, se mide una distancia de un (1) metros con noventa y tres  
19 (93) centímetros hasta llegar al punto veintinueve (29) y colinda con calle existente; de allí con  
20 rumbo Norte catorce (14) grados, veintinueve (29) minutos, doce (12) segundos Oeste, se mide  
21 una distancia de cero (0) metros con ochenta y dos (82) centímetros hasta llegar al punto treinta  
22 (30) y colinda con calle existente; de allí con rumbo Norte quince (15) grados, treinta y cuatro  
23 (34) minutos, cincuenta y ocho (58) segundos Oeste, se mide una distancia de doscientos veintiséis  
24 (226) metros con cincuenta y nueve (59) centímetros hasta llegar al punto treinta y uno (31) y  
25 colinda con calle existente; de allí con rumbo Norte veintiuno (21) grados, cero nueve (09)  
26 minutos, cincuenta y cinco (55) segundos Oeste, se mide una distancia dieciséis (16) metros con  
27 cincuenta y cuatro (54) centímetros hasta llegar al punto treinta y dos (32) y colinda con calle  
28 existente; de allí con rumbo Norte veintitrés (23) grados, cincuenta y siete (57) minutos, treinta y  
29 nueve (39) segundos Oeste, se mide una distancia de ochenta y seis (86) metros con sesenta y  
30 nueve (69) centímetros hasta llegar al punto treinta y tres (33), y colinda con calle existente; de





REPÚBLICA DE PANAMÁ

27 10 20



POSTALIA



## NOTARIA PÚBLICA UNDÉCIMA

Circuito Notarial de Panamá

REPÚBLICA DE PANAMÁ



1 allí con rumbo Norte veinticuatro (24) grados, cincuenta y dos (52) minutos, dieciséis (16)  
2 segundos Oeste, se mide una distancia de cuarenta (40) metros con ochenta y una (81) centímetros  
3 hasta llegar al punto treinta y cuatro (34) y colinda con calle existente; de allí con rumbo Norte  
4 veintiocho (28) grados, veinticinco (25) minutos, cincuenta y tres (53) segundos Oeste, se mide  
5 una distancia de veinticinco (25) metros con cuarenta y cuatro (44) centímetros hasta llegar al  
6 punto treinta y cinco (35) y colinda con calle existente; de allí con rumbo Norte veintisiete (27)  
7 grados, cuarenta y tres (43) minutos, diecinueve (19) segundos Oeste, se mide una distancia de  
8 treinta y siete (37) metros con treinta y siete (37) centímetros hasta llegar al punto treinta y seis  
9 (36) y colinda con calle existente; de allí con rumbo Norte veintisiete (27) grados, cuarenta y ocho  
10 (48) minutos, cuarenta y tres (43) segundos Oeste, se mide una distancia de veintidós (22) metros  
11 con cincuenta y cinco (55) centímetros, hasta llegar al punto uno (1) que sirvió de partida y colinda  
12 con calle existente, cerrando así el polígono de este globo de terreno. -----

13 SEPTIMA: Declara URBETOWN, S.A., que las incorporaciones descritas en la cláusula sexta de  
14 esta Escritura Pública, se hacen tomando como referencia el plano aprobado por la Autoridad  
15 Nacional de Administración de Tierras de la Dirección Nacional de Titulación y Regularización,  
16 identificado con el número cero cuatro-cero seis-diez-ochenta y ocho mil novecientos treinta (04-  
17 06-10-88930), de fecha dos (2) de septiembre del dos mil veinte (2020).-----

18 OCTAVA: Declara URBETOWN, S.A., que las fincas que nazcan en el Registro Público,  
19 producto de la segregación del globo A de la finca número cuatrocientos sesenta y tres mil  
20 quinientos cincuenta y nueve (463559), Documento dos millones quinientos setenta y nueve mil  
21 ciento veintiocho (2579128), código de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510), descrito en la  
22 cláusula segunda de esta Escritura Pública y del globo B segregada de la Finca número trescientos  
23 veinticuatro mil ochocientos treinta (324830), Documento un millón ochocientos noventa y cuatro  
24 mil seiscientos cincuenta y tres (1894653), código de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510),  
25 descrito en la cláusula cuarta de esta Escritura Pública, y que en la cláusula sexta de esta Escritura  
26 Pública se incorporan a la Finca ochenta y ocho mil setecientos trece (88713), inscrita en el  
27 Registro Público al Documento un millón quinientos ochenta y cinco mil ochocientos diecinueve  
28 (1585819), código de ubicación cuatro mil quinientos diez (4510), para formar una sola finca a  
29 favor de URBETOWN, S.A, S.A., quedan sin área y sin valor inscrito en el Registro Público, por  
30 lo tanto se le solicita al Registro Público cancelar estas inscripciones.-----



1 Minuta refrendada por la licenciada MARIA ISABELA SUIRA TORRES, con cédula de identidad  
2 personal número ocho- ochocientos quince- mil cuatrocientos sesenta y cinco (N°8-815-1465),  
3 Abogada en ejercicio con idoneidad número quince mil trescientos noventa y uno (N°15,391).--

4 -----  
5 ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA DE JUNTA DE ACCIONISTAS DE LA  
6 SOCIEDAD URBETOWN, S.A.-----

7 En la ciudad de David, siendo las 10:00 a.m. (diez de la mañana) del día 25 (veinticinco) de  
8 septiembre de 2020 (dos mil veinte), previa convocatoria de conformidad con el Pacto Social de  
9 la sociedad, se celebró en la oficina principal de la compañía, ubicadas en el corregimiento de San  
10 Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí, una sesión de Junta de Accionistas de  
11 sociedad anónima debidamente inscrita a la ficha ochocientos mil trescientos cuatro (800304),  
12 Documento Redi dos millones trescientos sesenta y siete mil ochocientos tres (2367803), de la  
13 Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, convocada por el Presidente.-----

14 Habiendo realizado aviso previo y convocatoria se encontraban presentes en la reunión la mayoría  
15 de los tenedores de las acciones emitidas y con derecho a voto.-----

16 Presidio la reunión el señor ALBERTO JURADO ROSALES, en su condición de presidente y  
17 actuó como secretario el señor ALBERTO JURADO ROSALES, ambos titulares del cargo. ----

18 El presidente abrió la sesión e informo que el propósito de la reunión era el de facultar a la Junta  
19 Directiva de la sociedad para autorizar que del Folio Real de su propiedad identificado como  
20 número 463559 y el globo de terreno B del Folio Real identificado como la finca de su propiedad  
21 número 324830, e incorpora los globos de terreno A y B al Folio Real identificado la Finca de su  
22 propiedad 88713, todos inscritos inscrito al Código de Ubicación 4510 de la Sección de Propiedad  
23 del Registro Público.-----

24 Después de discutido ampliamente el asunto a moción debidamente presentada y secundada se  
25 aprobó por unanimidad la siguiente resolución: -----

26 RESOLUCION DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA  
27 SOCIEDAD URBETOWN, S.A.-----

28 PRIMERO: Facultar a la Junta Directiva de la sociedad URBETOWN, S.A., para que del Folio  
29 Real de su propiedad identificado como Finca número 463559 y el globo de terreno B del Folio  
30 Real identificado como la finca de su propiedad número 324830, e incorpora los globos de terreno



653



REPÚBLICA DE PANAMÁ



**NOTARIA PÚBLICA UNDÉCIMA**  
Circuito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

1 A y B al Folio Real identificado la Finca de su propiedad 88713, todos inscritos inscrito al Código  
2 de Ubicación 4510 de la Sección de Propiedad del Registro Público.-----

3 SEGUNDO: Autorizar, como en efecto se autoriza, a la licenciada MARÍA ISABELA SUIRA  
4 TORRES, con cédula de identidad personal 8-815-1465, para que en representación de la sociedad  
5 URBETOWN, S.A., comparezca ante cualquier Notario Público para protocolizar la presente Acta  
6 e inscribirla en el Registro Público.-----

7 No habiendo otro asunto que tratar, se clausuró la sesión a las 11:00 a.m. (once de la mañana) del  
8 mismo día y para constancia se firma esta acta.-----

9 (fdos)ALBERTO JURADO ROSALES-----PRESIDENTE-----

10 ALBERTO JURADO ROSALES-----SECRETARIO-----

11 El suscrito Secretario de la sociedad URBETOWN, S.A., certifica que el acta que antecede es fiel  
12 copia de su original.-----

13 (fdo)ALBERTO JURADO ROSALES-----SECRETARIO-----

14 Esta minuta ha sido refrendada por la licenciada María Isabela Saira Torres, con cédula de  
15 identidad personal número8-815-1465, idoneidad número15,391, abogada en ejercicio.-----

16 ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA SOCIEDAD  
17 URBETOWN, S.A.-----

18 En la ciudad de David, siendo las 12:00 p.m. (doce medio día) día 25 (veinticinco) de septiembre  
19 de 2020 (dos mil veinte), previa convocatoria de conformidad con el Pacto Social de la sociedad,  
20 se celebró en las oficinas principales de la compañía, ubicadas en el corregimiento de San Pablo,  
21 distrito de David, provincia de Chiriquí, una Sesión Extraordinaria de Junta Directiva de  
22 URBETOWN, S.A., sociedad anónima debidamente inscrita a la ficha ochocientos mil trescientos  
23 cuatro (800304), Documento Redi dos millones trescientos sesenta y siete mil ochocientos tres  
24 (2367803), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, convocada por el  
25 Presidente.-----

26 Presidio la reunión el señor ALBERTO JURADO ROSALES, en su condición de presidente y  
27 actuó como Secretario el señor ALBERTO JURADO ROSALES, ambos titulares del cargo.-----

28 El secretario llamó a lista y respondieron los directores principales ALBERTO JURADO  
29 ROSALES, KAREN JURADO RODRIGUEZ y ALBERTO JURADO RODRIGUEZ, quienes  
30 constituyen el quórum de asistencia reglamentario para esta reunión.-----



654



1 El Presidente expuso la decisión de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas, celebrada día 25  
 2 (veinticinco) de septiembre de 2020 (dos mil veinte), por la cual se faculta a la Junta Directiva de  
 3 la sociedad URBETOWN, S.A., para autorizar a el señor ALBERTO JURADO ROSALES, varón,  
 4 panameño, comerciante, casado, portador de la cédula de identidad personal número 3-66-1003,  
 5 para que según la decisión de los organismos de esta sociedad pueda para que del Folio Real de su  
 6 propiedad identificado como Finca número 463559 y el globo de terreno B del Folio Real  
 7 identificado como la finca de su propiedad número 324830, e incorpora los globos de terreno A y  
 8 B al Folio Real identificado la Finca de su propiedad 88713, todos inscritos inscrito al Código de  
 9 Ubicación 4510 de la Sección de Propiedad del Registro Público, de acuerdo a las facultades que  
 10 esta junta estime convenientes.-----

11 Habiendo deliberado las facultades segregación, fusión e incorporación de las fincas descritas  
 12 anteriormente, a favor de URBETOWN, S.A., esta Junta Directiva decide de forma unánime lo  
 13 siguiente.-----

14 PRIMERO: Autorizar a el señor ALBERTO JURADO ROSALES, varón, panameño,  
 15 comerciante, soltero, portador de la cédula de identidad personal número 3-66-1003, para que  
 16 según la decisión de los organismos de esta sociedad pueda realizar todas las operaciones y  
 17 trámites y firma de documentos necesarios para que del Folio Real de su propiedad identificado  
 18 como Finca número 463559 y el globo de terreno B del Folio Real identificado como la finca de  
 19 su propiedad número 324830, e incorpora los globos de terreno A y B al Folio Real identificado  
 20 la Finca de su propiedad 88713, todos inscritos inscrito al Código de Ubicación 4510 de la Sección  
 21 de Propiedad del Registro Público, de acuerdo a las facultades que esta junta estime convenientes.

22 SEGUNDO: Autorizar, como en efecto se autoriza, a la licenciada MARÍA ISABELA SUIRA  
 23 TORRES, con cédula de identidad personal 8-815-1465, para que en representación de la sociedad  
 24 URBETOWN, S.A., comparezca ante cualquier Notario Público para protocolizar la presente Acta  
 25 e inscribirla en el Registro Público.-----

26 No habiendo otro asunto que tratar, se clausuro la sesión siendo las 1:00 P.M. de la TARDE del  
 27 mismo día y para constancia se firma esta acta.-----

28 (fdo)ALBERTO JURADO ROSALES -----PRESIDENTE-----

29 ALBERTO JURADO ROSALES-----SECRETARIO-----

30 El suscrito secretario de la sociedad URBETOWN, S.A., certifica que el Acta que antecede es fiel



655



REPUBLICA DE PANAMA



300

POSTALIA



**NOTARIA PÚBLICA UNDÉCIMA**  
Circuito Notarial de Panamá  
REPÚBLICA DE PANAMÁ



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27

copia de su original.-----

(fdo)ALBERTO JURADO ROSALES-----SECRETARIO

MINUTA REFRENDADA POR: LICDA. MARÍA ISABELA SUIRA TORRES con cédula de  
identidad personal N° 8-815-1465, abogada en ejercicio con idoneidad N° 15,391.-----

El suscrito Notario hace constar que el presente contrato ha sido insertado con base en minuta elaborada  
y refrendada por la licenciada MARIA ISABELA SUIRA T., con cédula de identidad personal ocho-  
ochocientos quince- mil cuatrocientos sesenta y cinco (N°8-815-1465), Abogada en ejercicio con  
idoneidad número quince mil trescientos noventa y uno (N°15,391).-----

El texto del documento que se protocoliza, se transcribe en la copia de este instrumento. -----

Advertí a los comparecientes que copia de este instrumento debe hacerse registrar y leída como les fue  
esta escritura, en presencia de los testigos instrumentales, SILVIA CRISTEL HERNANDEZ ARAUZ,  
mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número cuatro- setecientos  
dieciséis- ciento cincuenta y nueve (4-716-159) y MILENYS MASSIEL WALTER  
BETHANCOURT, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, mujer, panameña, mayor de edad, con  
cédula de identidad personal número ocho- ochocientos sesenta- doscientos cuarenta y dos (8-860-  
242), y vecinas de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme,  
le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, el Notario, que doy fe. ---

ESCRITURA PÚBLICA SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO-----

----- (6,998) -----(Fdos.)

ALBERTO JURADO ROSALES----- Presidente y Representante Legal de URBETOWN, S.A -----

-----

SILVIA CRISTEL HERNANDEZ ARAUZ --- MILENYS MASSIEL WALTER BETHANCOURT-

ALEXANDER VALENCIA MORENO, NOTARIO UNDECIMO DEL CIRCUITO DE PANAMA

Concuerda con su original esta copia que expido, sello y firmo en la ciudad de Panamá, al primer (1°)  
días del mes de octubre del año dos mil veinte (2020). -----

La Suscrita VIRNA LISSY LEZCANO GONZÁLEZ  
Notaria Primera Suplente del Circuito de Chiriquí,  
con cédula N° 4-203-895.

**CERTIFICO:** Que este documento es copia  
de copia autenticada

Chiriquí,

*11 de julio 2020* *Julio*

*Virna Lissy Lezcano*  
VIRNA LISSY LEZCANO G.  
Notaria Primera Suplente



*Alexander Valencia Moreno*  
Notario Público Undécimo  
15.06.20  
A.V.M.







DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL  
**INFORME SECRETARIAL**

**FECHA:** 17 de julio de 2024

**DESTINATARIO:** A quien concierne.

**ASUNTO:** Expediente de modificación

Por este medio se deja constancia que el 17 de julio de 2024, la empresa promotora **URBETOWN, S.A.**, promotora del proyecto del EsIA, categoría II, denominado **PARQUES DE SAN PABLO**, entregó voluntariamente la Escritura No.6,998 de 1 de octubre de 2020 y el Certificado de Persona Jurídica de la sociedad **URBETOWN, S.A.**, como parte de la documentación para la recepción de la modificación. Además, es importante señalar que la modificación fue recibida en la Dirección Regional de Chiriquí y enviada a la Dirección de Evaluación, sin la revisión de contenido mínimo.

Sin otro particular,

  
Jazmin Mojica

Evaluadora de Estudios de Impacto Ambiental

74

659

*[Handwritten signature]*

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

**MEMORANDO-DEEIA-0419-1207-2024**

**PARA:** ALEX DE GRACIA  
Director de Información Ambiental.



**DE:** *[Signature]*  
ANALILIA CASTILLERO P.  
Directora de Evaluación de Impacto Ambiental, encargada.

**ASUNTO:** Verificación de coordenadas de modificación

**FECHA:** 12 de julio de 2024

En seguimiento al **MEMORANDO-DEEIA-0341-0805-18**, le solicitamos la verificación de coordenadas del polígono aprobado y la verificación de las coordenadas aportadas en modificación, del proyecto categoría II, denominado: **“PARQUES DE SAN PABLO”**, cuyo promotor es **URBETOWN, S.A.**, la cual incluya Cobertura Boscosa, Uso de Suelo, Topografía, Cuencas Hidrográficas, Áreas Protegidas e Imagen Satelital.

Las coordenadas se encuentran en DATUM de ubicación WGS84 y se ubican en la carpeta compartida \\10.232.9.19\DEEIA\_DIAM.

Adicionalmente, solicitamos que se remita la cartografía del proyecto en formato KMZ.

Agradecemos emitir sus comentarios fundamentados en el área de su competencia, a más tardar ocho (8) días hábiles del recibido de la nota.

Nº de expediente: **IIF-047-18**

Fecha de Tramitación (AÑO): **2018**

Fecha de Tramitación (MES): **ABRIL**

ACP/IR/jm  
*[Handwritten initials]*



**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
**DIRECCION DE INFORMACION AMBIENTAL**  
 Tel. 500-0855 – Ext. 6811/6047

**MEMORANDO – DIAM – 1134 – 2024**

**PARA:** GRACIELA PALACIOS.  
 Directora de Evaluación de Impacto Ambiental

**DE:**   
 ALEX O. DE GRACIA  
 Director de Información Ambiental

**ASUNTO:** Verificación de coordenadas

**FECHA:** 17 de julio de 2024

En atención al memorando DEEIA-0419-1207-2024, donde solicita generar una cartografía que permita determinar: la ubicación del proyecto y su modificación, correspondientes al EsIA categoría II, denominado: “PARQUES DE SAN PABLO”, cuyo promotor es URBETOWN, S.A., la cual incluya Cobertura Boscosa, Uso de Suelo, Cuenclas Hidrográfica, Topografía, Áreas Protegidas e Imagen de Satélite, le informamos que con los datos proporcionados se determinó lo siguiente:

Variables	Descripción
Polígono del proyecto	71 ha + 6,068.57 m <sup>2</sup>
Apartamentos	0 ha + 4,454.450 m <sup>2</sup>
Cobertura boscosa y uso de suelo 2012	Bosque latifoliado mixto secundario
	Rastrojo y vegetación arbustiva
	Pasto
	Otro cultivo anual
Cuenca Hidrográfica	Área poblada
Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP)	N°108, Río Chiriquí
Capacidad agrológica de los suelos	El proyecto se ubica fuera del límite del Sistema Nacional de Áreas Protegidas
División Política Administrativa	Tipo III
	Provincia: Chiriquí
	Distrito: David
	Corregimiento: San Pablo Viejo

Atentamente,  
 Adj.: Mapa  
 AODG/dm/ym  
 CC: Departamento de Geomática


 REPUBLICA DE PANAMA
 
 MINISTERIO DE AMBIENTE

DEPARTAMENTO DE EVALUACION DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

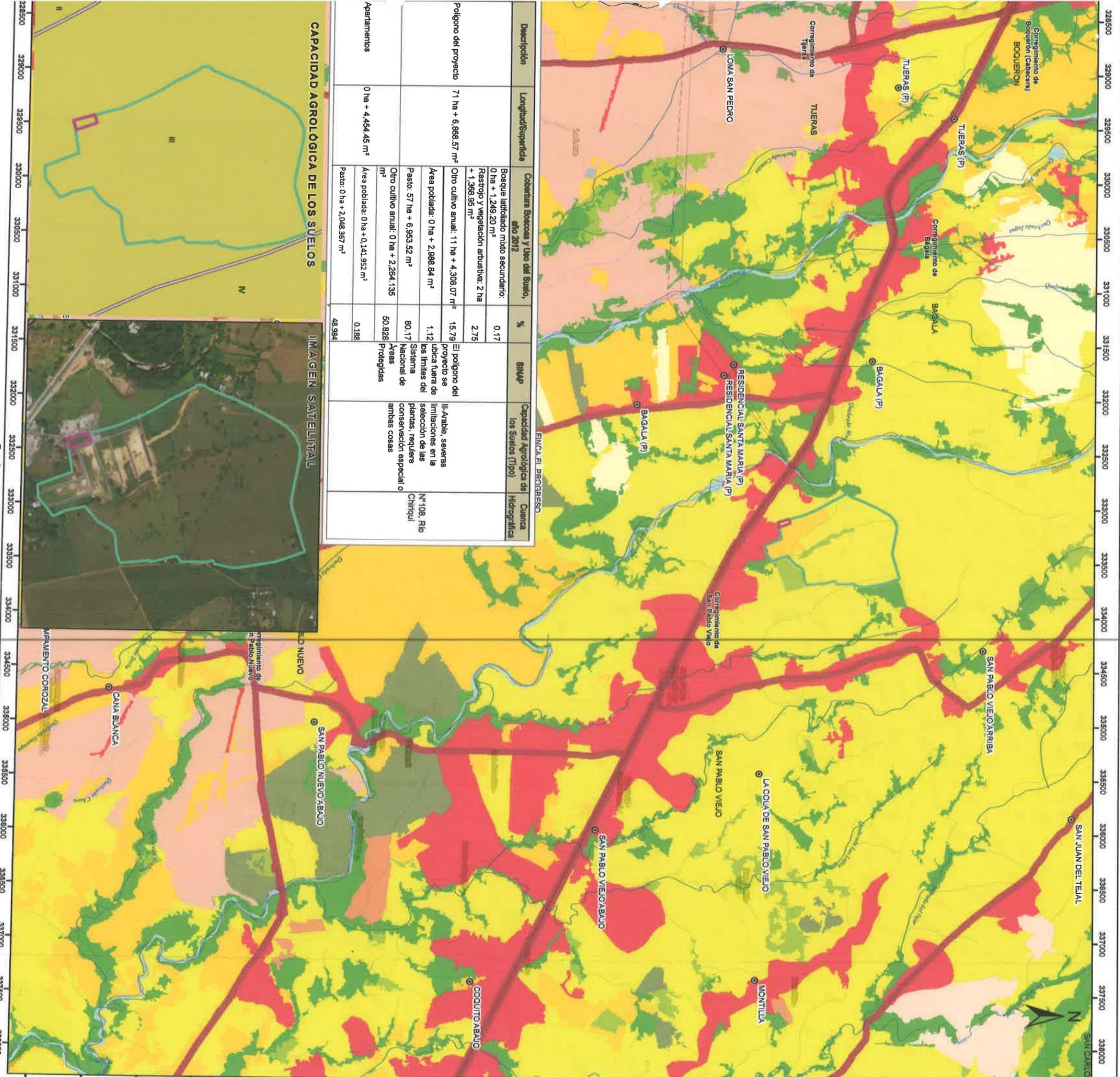
RECIBIDO

Por: 

Fecha: 22/7/2024

Hora: 11:57 am

PROVINCIA DE CHIRIQUÍ, DISTRITO DE DAVID, CORREGIMIENTO DE SAN PABLO VIEJO,  
 PROYECTO DEEIA-0419-1207-2024, CATEGORÍA II DENOMINADO "PARQUES DE SAN PABLO."



Descripción	Longitud/Superficie	Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, año 2012	%	SINAP	Capacidad Agrícola de los Suelos (Tipo)	Cuencas Hidrográficas
Polygono del proyecto	71 ha + 6,868.57 m <sup>2</sup>	Bosque latifoliado mixto secundario: 0 ha + 1,249.20 m <sup>2</sup> Rastrojo y vegetación arbustiva: 2 ha + 1,368.95 m <sup>2</sup>	0.17 2.75	El polígono del proyecto se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas	III-Arable, severas limitaciones en la selección de las plantas, requiere conservación especial o ambas cosas	N°106, Río Chiriquí
Aparamientos	0 ha + 4,454.45 m <sup>2</sup>	Área poblada: 0 ha + 0,141,952 m <sup>2</sup> Pasto: 0 ha + 2,048,367 m <sup>2</sup>	0.188 48.964			

CAPACIDAD AGROLÓGICA DE LOS SUELOS

IMAGEN SATELITAL



LEYENDA

**Simbología**

- Lugares Poblados
- Ríos y quebradas
- Límite de Corregimiento
- Capacidad Agrícola de los Suelos

**DEEIA-0419-1207-2024**

- Polígono del proyecto
- Aparamientos

**Cobertura Boscosa y Uso del Suelo 2012**

- Otro cultivo permanente
- Aforamiento rocoso y tierra desnuda
- Bosque latifoliado mixto secundario
- Bosque plantado de latifoliadas
- Caña de azúcar
- Infraestructura
- Otro cultivo anual

**Cobertura Boscosa y Uso del Suelo 2012**

- Otro cultivo permanente
- Palma aceitera
- Pasto
- Piña
- Rastrojo y vegetación arbustiva
- Superficie de agua
- Área poblada



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

Ministerio de Ambiente  
 Dirección de Información Ambiental  
 Departamento de Geomática

Fuentes:  
 - Instituto Nacional de Estadística y Censo  
 - Ministerio de Ambiente  
 - Imagen ESRI  
 - Memorando DEEIA-0419-1207-2024

Nota: - El proyecto se ubica fuera de los límites del SINAP - Cuenca N° 106, Río Chiriquí

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL  
DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Panamá, 29 de julio de 2024  
DEIA-DEEIA-UAS-0130-2907-2024

Licenciada  
**ALESSANDRA TREUHERZ**  
Directora de Investigación Territorial  
Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial  
E.S.D.

**Respetada Licenciada Treuherz:**

Mediante Nota sin número, recibida en nuestra Dirección el día 28 de junio de 2024, la Sociedad **URBETOWN, S.A.**, a través de su representante legal, solicita la modificación al Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, denominado "**PARQUES DE SAN PABLO**", aprobado mediante Resolución **DEIA-IA-065-2019** de 7 de junio de 2019, la cual se encuentra en página web <http://prefasia.miambiente.gob.pa/consultas/> (Ingresar Número de Expediente, Año y Mes de Tramitación y hacer click en Consultar), la cual indica lo siguiente:

- ❖ *"Adicional se realizará la construcción de ocho (8) nuevos apartamentos de una sola planta en el lote comercial C-3, sobre una superficie de 4,500.44 m<sup>2</sup> y cada apartamento contiene garaje, portal, sala-comedor, lavandería, 02 recámaras, 02 baños y terraza posterior, área verde y estacionamientos. El manejo de las aguas residuales será con el sistema de tanque séptico".* En base a lo señalado, requerimos de su criterio técnico para la modificación solicitada.

Según lo estipulado el artículo 21 del Decreto Ejecutivo 2 del 27 de marzo de 2024 que modifica el artículo 80 del Decreto Ejecutivo 1 del 1 de marzo de 2023, el Ministerio de Ambiente podrá consultar a las Unidades Ambientales Sectoriales y a las Unidades Ambientales Municipales. Así mismo, con fundamento en el artículo 61 del referido Decreto Ejecutivo, agradecemos enviar sus comentarios a más tardar ocho (8) días hábiles después de haberlo recibido.

Nº de expediente: **IIF-047-18**  
Fecha de Tramitación: 2018  
Fecha de Tramitación: ABRIL

Sin otro particular, nos suscribimos atentamente

  
**ALFONSO MARTÍNEZ ROJAS**  
Jefe del Departamento de Evaluación de  
Estudios de Impacto Ambiental, encargado.



IR/AM/jm  
AR jm

663

SM

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL

Panamá, 10 de septiembre de 2024

14.1204-DIT-092-2024

Licenciada  
**ITZY ROVIRA**  
Jefa del Departamento de Evaluación de  
Estudios de Impacto Ambiental  
**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
E. S. D.

Licenciada Rovira:

Damos respuesta a notas No. **DEIA-UAS-0130, 0137** de 2024, adjuntando informe de Modificación de Estudio de Impacto Ambiental, de los siguientes Proyectos

- ✓ 1. "PARQUE DE SAN PABLO, expediente IIF-047-18.
2. SERVICIOS DE SALUD COSTA VERDE, expediente DEIA-11-F-124-2021.

Atentamente,

  
**LICDA. ALESSANDRA TREUHERZ. S**  
Directora de Investigación Territorial

ATS/bev

REPÚBLICA DE PANAMÁ GOBIERNO NACIONAL	MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	
RECIBIDO	
Por: <u>Seymes</u>	
Fecha: <u>10/09/2024</u>	
Hora: <u>3:00 pm</u>	

REPÚBLICA DE PANAMÁ GOBIERNO NACIONAL	MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL	

664

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
VICE-MINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCION DE INVESTIGACION TERRITORIAL  
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE

Informe de Revisión a Modificación del EsIA del proyecto “Parques de San Pablo”, a desarrollarse en el corregimiento de San Pablo Viejo, Distrito de David, Provincia de Chiriquí.

**Expediente: IIF-047-18.**

**La Modificación del proyecto consiste en:**

La solicitud de modificación consiste en el aumento de la cantidad de lotes (de 711 lotes a 830 lotes - 119 lotes nuevos); cambio de norma o zonificación de Residencial de baja Densidad (R-1) a Residencial de mediana Densidad (R-2) en las etapas que aún no han sido desarrolladas, adecuando las áreas y manteniendo las manzanas y las servidumbres originales, por lo que los lotes contarán con un área mayor a la mínima que establece la norma R-2.

Se cambia la nomenclatura de los usos de suelo comercial e institucional, para equiparar a la utilizada en el Plan de Ordenamiento Territorial de David, manteniendo las características y requisitos de las normas propuestas en el Esquema aprobado. Adicional se realizará la construcción de ocho (8) nuevos apartamentos de una sola planta en el lote comercial C-3, sobre una superficie de 4,500.44 m<sup>2</sup>.

**Síntesis de la Descripción del Proyecto:**

En la Modificación al EsIA, se indica que este proyecto se desarrollara sobre:

- Finca Folio 88713. Superficie actual registrada: 10 Has + 4,731.61 m<sup>2</sup>.
- Finca 463559. Superficie actual registrada: 43 Has + 8,017.00 m<sup>2</sup>
- Finca 7187. Superficie actual registrada: 10 Has + 9,816.00 m<sup>2</sup>.

La finca 324830, ya no forma parte del proyecto debido a que se unió a la finca 88713. La superficie inicial y aprobada con las 4 fincas, sumaban 71 Has + 7,043.13 m<sup>2</sup>.

Actualmente debido a los lotes segregados de las viviendas construidas y vendidos de la primera fase, las 3 fincas suman un total de 65 has + 2,564.61 m<sup>2</sup>, todas de la sociedad promotor URBETOWN, S.A.

**Síntesis de Impactos Generados por la Modificación del Proyecto:**

La modificación al del EsIA del proyecto Parques de San Pablo, obedece a un cambio en la cantidad de viviendas a ser construidas descritas en el EsIA, modificaciones que no generan nuevos impactos distintos o adicionales a los ya identificados en el Estudio de Impacto Ambiental Categoría II para este proyecto, aprobado mediante Resolución DEIA-IA-065-2019.

665

### Observaciones a Modificación del EsIA

- En la nueva descripción de la Modificación indica "2 lotes para uso comercial (C-2 de 700.39 m<sup>2</sup> y C-3 de 4,500.44 m<sup>2</sup> para la construcción de 8 unidades de apartamentos de una sola planta) Área: 5,200.83 m<sup>2</sup>;....(Modificación al Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado bajo Resolución No. 535-2022 de 21 de junio de 2022": Se contradice indica 119 lotes y también ocho (8) nuevos apartamentos.
- En la página 28 "CUADRO 6. CUADRO COMPARATIVO DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN DEL ESIA APROBADO VS. MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA "RESIDENCIAL MARÍA BONITA": Indica un nombre diferente al proyecto "Parques de San Pablo".
- En la página 72 indica "en la nueva propuesta...adicional se cambia la nomenclatura de los usos de suelos comercial a **institucional**": No indica la modificación al institucional en que consiste
- El proyecto deberá cumplir con la normativa aplicable a nivel nacional y municipal y contar con todas las aprobaciones correspondientes.

### COMENTARIOS EN BASE A LA COMPETENCIA DEL MIVIOT:

La Modificación presenta omisiones señaladas en el punto de revisión, que deberá aclarar el promotor, por lo tanto, la modificación al estudio se considera observado.



CONSEJO TÉCNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
RUBI E. GONZÁLEZ G.  
LIC. EN ING. EN  
CIENCIAS FORESTALES  
DORADO: 7.475-13 \*

  
RUBI GONZÁLEZ

Ingeniera Forestal  
Unidad Ambiental Sectorial.  
6 de agosto de 2024

V°B°:

  
Lic. ALESSANDRA TREUHERZ  
Directora de Investigación Territorial

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Panamá, 23 de septiembre de 2024  
DEIA-DEEIA-AC- 0123-2309-2024

Señor.  
**ALBERTO JURADO ROSALES**  
Representante Legal  
**URBETOWN, S.A.**  
E. S. D.

REPUBLICA DE PANAMA		MINISTERIO DE AMBIENTE	
DIRECCIÓN DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL			
<b>NOTIFICADO POR ESCRITO</b>			
De: DEIA-DEEIA-AC-0123-2309-2024		27-09-2024	
Fecha: 27/09/2024		Hora: 10:24am	
Notificador: <i>Saunders Alame</i>			
Retirado por: <i>Mario Arauz</i>		27-09-2024	

**Respetado señor Jurado Rosales:**

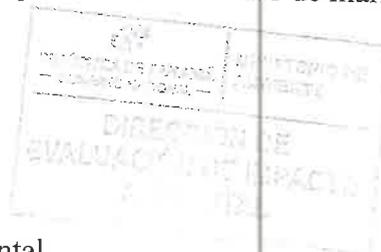
De acuerdo a lo establecido en el artículo 79 de Decreto Ejecutivo 1 del 01 de marzo de 2023, le solicitamos la primera información aclaratoria a la modificación del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) Categoría II, titulado **“PARQUES DE SAN PABLO”** a desarrollarse en el corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí, que consiste en lo siguiente:

1. A la modificación propuesta, página 578 del expediente administrativo, se adjunta la propuesta de modificación al Plan de Esquema de Ordenamiento Territorial Parques de San Pablo, donde se señala que *“En la nueva propuesta se cambia la norma de Residencial de baja densidad...se cambia la nomenclatura de los usos de suelo comercial e institucional, para equiparar a la utilizada el Plan de Ordenamiento Territorial de David...”*, pero no se indica en qué consiste la modificación al uso institucional. Por lo que se solicita:
  - a. Aclarar en qué consiste la modificación al uso institucional.
  - b. Indicar cuál es el estatus de la solicitud de modificación al Plan de Ordenamiento Territorial.

Además, queremos informarle que transcurridos quince (15) días hábiles del recibo de la nota, sin que haya cumplido con lo solicitado, se tomará la decisión correspondiente, según lo establecido en el artículo 79 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023.

Atentamente,

*Graciela Palacios S.*  
**GRACIELA PALACIOS S.**  
Directora de Evaluación de Impacto Ambiental.



GPS/IR//jm

667

Ciudad de David, 25 de septiembre de 2024



LICENCIADA  
**GRACIELA PALACIOS**  
DIRECTORA NACIONAL DE EVALUACION AMBIENTAL  
MINISTERIO DE AMBIENTE  
ALBROOK, PANAMÁ  
E. S. D.

MINISTERIO DE AMBIENTE REPUBLICA DE PANAMA	
DIRECCION DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL	
<b>RECIBIDO</b>	
Por:	<i>Saunders</i>
Fecha:	<i>27/09/2024</i>
Hora:	<i>10:24am</i>

NOTARIA PRIMERA  
Esta autenticación no implica  
responsabilidad alguna de nuestra parte,  
en cuanto al contenido del documento.

Estimada Lic.:

Por este medio Yo, **Alberto Jurado Rosales**, con cedula de identidad personal No. N°3-66-1003, en mi condición de Representante Legal de la sociedad **URBETOWN, S.A. Ruc (2367803-1-800304)** tal como consta en Escritura Publica número cuatro mil ciento cincuenta y ocho (4158) del 21 de septiembre de 2018; con domicilio laboral en oficinas de la empresa Proyectos y Desarrollos Estructurales S.A, ubicado a orillas de la carretera Interamericana, en el corregimiento de San Pablo, Distrito de David, Provincia de Chiriquí.

El cual soy promotor del Estudio de Impacto Ambiental Categoría II denominado **“PARQUES DE SAN PABLO”** me notifico por escrito de la **Primera información aclaratoria DEIA-DEEIA-0123-2309-2024**, y autorizo a **MARIO ARAUZ** con cédula de identidad personal No. 4-750-1387 a que retire dicho documento.

Seguros de la atención que le merezca la presente, nos suscribimos.

Atentamente,

*Alberto Jurado Rosales*  
**Alberto Jurado Rosales**  
**Representante legal**  
**URBETOWN, S.A.**



El suscrito **SERGIO GONZÁLEZ RUIZ O.**, Notario Público Primero del Circuito De Chiriquí, con cédula de identidad personal No. 4-110-999  
CERTIFICO:

Que la(s) firma(s) anterior(es) ha(n) sido reconocida(s) como suya(s) por los firmantes por lo consiguiente dicha(s) firma(s) es (son) autenticá(s).

Chiriquí, *25 Septiembre 2024*

*[Signature]*  
Notarios  
**Licdo. Sergio González Ruiz O.**  
Notario Público Primero

668

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

**Mario  
Araúz Perén**



4-750-1387

NOMBRE USUAL  
FECHA DE NACIMIENTO: 24-JUL-1989  
LUGAR DE NACIMIENTO: CHIRIQUI, DAVID  
SEXO: M TIPO DE SANGRE: O+  
EXPEDIDA: 24-JUL-2017 EXPIRA: 24-JUL-2027



*Mario Araúz Perén*

REPÚBLICA DE PANAMÁ	MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCION DE REGULACION DE IMPACTO AMBIENTAL	
RECIBIDO	
Por:	<i>Seymus</i>
Fecha:	<i>27/09/2024</i>
Hora:	<i>10:24 am</i>

# URBETOWN, S.A

SM  
669

Ciudad de David, 27 de septiembre de 2024.

Licenciada  
GRACIELA PALACIOS  
**Directora De Evaluación De Impacto Ambiental**  
Ministerio De Ambiente  
Sede Central  
E. S. D.

Respetada Directora Palacios:

Para continuar con el proceso de evaluación, presenté respuesta a la **NOTA DEIA-DEEIA-AC-0123-2309-2024**, donde se solicita la primera información aclaratoria a la modificación del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) Categoría II, titulado **“PARQUES DE SAN PABLO”**, a desarrollarse en el Corregimiento de San Pablo Viejo, Distrito de David, provincia de Chiriquí.

Atentamente;

*Alberto Jurado Rosales*  
**Alberto Jurado Rosales**

**Representante legal**  
**URBETOWN, S.A.**

s/g  
Adjunto: 1cd

 REPÚBLICA DE PANAMÁ GOBIERNO NACIONAL	MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	
RECIBIDO	
Por: <i>Sauris</i>	
Fecha: <i>02/10/2024</i>	
Hora: <i>9:58</i>	

*Seje por Valiga*

-670

MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

NOTA ACLARATORIA.  
"DEIA-DEEIA-AC-0123-2309-2024"

PROMOTOR  
URBETOWN, S.A



Información aclaratoria a la modificación del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) Categoría II, titulado "PARQUES DE SAN PABLO", a desarrollarse en San Pablo Viejo Abajo, corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí.

1. A la modificación propuestas, página 578 del expediente administrativo, se adjunta la propuesta de modificación al Plan de Esquema de Ordenamiento Territorial Parques de San Pablo, donde se señala que "En la nueva propuesta se cambia la norma de Residencial de baja densidad... se cambia la nomenclatura de los usos de suelo comercial e institucional, para equiparar a la utilizada el Plan Ordenamiento Territorial de David...", pero no se indica en que consiste la modificación al uso institucional. Por lo que se solicita:
  - a. Aclarar en que consiste la modificación al uso institucional.
  - b. Indicar cual es el estatus de la solicitud de modificación al Plan de Ordenamiento Territorial

**RESPUESTA**

Sobre el punto 1-A se aclara lo siguiente; que en la modificación al Plan de Esquema de Ordenamiento Territorial en la **sección 2.2.3 Nomenclatura de uso de suelo**, se señala que la nomenclatura propuesta corresponde a su equivalente en el POT, conservando las características y requisitos de cada norma (Ver cuadro, pág. 82 del documento la Modificación presentada).

Nomenclatura utilizada en el EOT aprobado	Nomenclatura propuesta
Mcu1: Zona mixta comercio urbano	C-2: Comercial Urbano, en el lote de menor tamaño C-3: Comercial Urbano, en el lote de mayor tamaño
Siu1: Zona de Servicio Institucional Urbano	In-1A: Institucional, en lotes destinados a Parvularios, Centro de Salud y Capilla. In-1B: Institucional, en lote destinado a Escuela In-1C: Institucional, en lote destinado a Policía

De igual manera se podrá observar en los planos del plan que no se cambió la ubicación; solamente las nomenclaturas especificando la zona a utilizar (Ver fig. 1 y 2, pág. 78-79 del documento la Modificación presentada).

**RESPUESTA**

Sobre el punto 1-B se aclara lo siguiente: que el status de la solicitud de modificación al Plan de Ordenamiento Territorial se encuentra aprobado de acuerdo a la Resolución No. 535-2022 del 21 de junio de 2022. El mismo fue presentado en la sección de anexos (Ver página 65-68 del documento de Modificación presentada).

MARIA MELISSA ARCE A.  
**ARQUITECTA ESTRUCTURAL**  
 LICENCIA No. 2011-057-010



FIRMA

Ley 15 del 26 de Enero de 1959  
 Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura

622

R. 673

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL  
DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Panamá, 03 de octubre de 2024  
DEIA-DEEIA-UAS-0179-0310-2024

Licenciada  
**ALESSANDRA TREUHERZ**  
Directora de Investigación Territorial  
**Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial**  
E.S.D.

RECEBIDO  
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL  
No. Expediente: 136-E  
Fecha: 4/10/24  
Firma: Pedro  
11:35 AM

**Respetada Licenciada Treuherz:**

Le informamos que en la siguiente página web <http://prefasia.miambiente.gob.pa/consultas/> (Ingresar Número de Expediente, Año y Mes de Tramitación y hacer click en Consultar), están disponibles las respuestas a la primera información aclaratoria de la modificación al Estudio de Impacto Ambiental Categoría II, denominado: "PARQUES DE SAN PABLO", a desarrollarse en el corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí, cuyo promotor es **URBETOWN, S.A.**

Según lo estipulado el artículo 21 del Decreto Ejecutivo 2 del 27 de marzo de 2024 que modifica el artículo 80 del Decreto Ejecutivo 1 del 1 de marzo de 2023, el Ministerio de Ambiente podrá consultar a las Unidades Ambientales Sectoriales y a las Unidades Ambientales Municipales. Así mismo, con fundamento en el artículo 61 del referido Decreto Ejecutivo, agradecemos enviar sus comentarios a más tardar cinco (5) días hábiles después de haberlo recibido.

Nº de expediente: **IIF-047-18**  
Fecha de Tramitación: 2018  
Fecha de Tramitación: ABRIL

Sin otro particular, nos suscribimos atentamente.

**ITZY ROVIRA**  
Jefa del Departamento de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental.



GPS/IR/jm  
jm

694

jm

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL

Panamá, 10 de octubre de 2024

14.120.1-113-2024

Licenciada

**ITZY ROVIRA**

Jefa del Departamento de Evaluación de  
Estudios de Impacto Ambiental

**MINISTERIO DE AMBIENTE**

E. S. D.

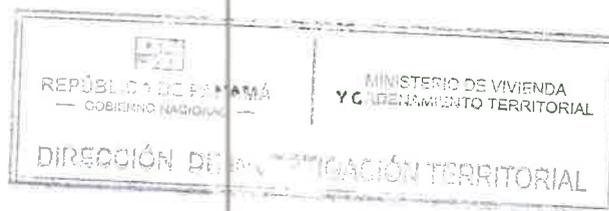
Licenciada Rovira:

Damos respuesta a notas No. **DEIA-UAS-0173, 0174, 0179, 0183** de 2024, adjuntando informes de información aclaratoria de los Estudio de Impacto Ambiental, de los siguientes Proyectos:

1. "PARQUE EÓLICO LA COLORADA, ETAPA 2", expediente DEIA-II-E-032-2024.
2. "RESIDENCIAL EMBASSY FOREST", expediente DEIA-II-F-007-2024.
3. "PARQUE DE SAN PABLO", expediente IIF-047-18
4. "EXTRACCIÓN Y PROCESAMIENTO DE MINERALES NO METÁLICOS (GRAVA DEL RÍO CHANGUINOLA)", expediente DEIA-II-M-033-2024.

Atentamente

  
**LICDA. ALESSANDRA TREUHERZ S.**  
Directora de Investigación Territorial



675

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
VICE-MINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCION DE INVESTIGACION TERRITORIAL  
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE  
UNIDAD AMBIENTAL SECTORIAL

Informe de Revisión a primera información aclaratoria de Modificación al EsIA del proyecto “**Parques de San Pablo**”, a desarrollarse en el corregimiento de San Pablo Viejo, Distrito de David, Provincia de Chiriquí.

**Expediente: IIF-047-18.**

- En el Informe enviado de la Modificación, de acuerdo a nuestra competencia indicamos que el proyecto en la descripción de la Modificación indica “2 lotes para uso comercial (C-2 de 700.39 m<sup>2</sup> y C-3 de 4,500.44 m<sup>2</sup> para la construcción de 8 unidades de apartamentos de una sola planta) Área: 5,200.83 m<sup>2</sup>;....(Modificación al Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado bajo Resolución No. 535-2022 de 21 de junio de 2022”: Se contradice indica 119 lotes y también ocho (8) nuevos apartamentos.

**Resp:** No indico nada al respecto.

- En la página 28 “CUADRO 6. CUADRO COMPARATIVO DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN DEL ESIA APROBADO VS. MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA “**RESIDENCIAL MARÍA BONITA**”: Indica un nombre diferente al proyecto “**Parques de San Pablo**”.

**Resp:** No indico nada al respecto.

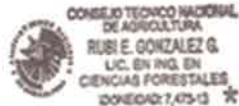
- En la página 72 indica “en la nueva propuesta....adicional se cambia la nomenclatura de los usos de suelos comercial e **institucional**”: No indica la modificación al institucional en que consiste

**Resp:** indica que el Siu1: Zona de servicio Institucional Urbano la nomenclatura propuesta será:

In-1A: Institucional, en lotes destinados a Parvularios, Centro de Salud y Capilla.

In-1B: Institucional, en lotes destinados a Escuela.

In-1C: Institucional, en lotes destinados a Policía.



  
**RUBI GONZÁLEZ**  
Ingeniera Forestal  
Unidad Ambiental Sectorial.  
07 de octubre de 2024

V°B°:   
**Lic. ALESSANDRA TREUHERZ**  
Directora de Investigación Territorial

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL  
 DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL  
 INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE MODIFICACIÓN AL ESTUDIO DE  
 IMPACTO AMBIENTAL

I. DATOS GENERALES

FECHA:	17 DE OCTUBRE DE 2024
NOMBRE DEL PROYECTO:	PARQUES DE SAN PABLO
PROMOTOR:	URBETOWN, S.A.
UBICACION:	CORREGIMIENTO SAN PABLO VIEJO, DISTRITO DE DAVID, PROVINCIA DE CHIRIQUÍ.
CONSULTOR:	CHRISTOPHER GONZALEZ(DEIA-IRC-028- 2020) Y GISELA SANTA MARÍA (IAR-010-1998)

II. ANTECEDENTES

Mediante Resolución DEIA-IA-065-2019 de 07 de junio de 2019, se aprobó el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), categoría II correspondiente al proyecto “PARQUES DE SAN PABLO”, promovido por “URBETOWN, S.A” cuyo Representante Legal es ALBERTO JURADO ROSALES, panameño, con cédula de identidad No. 3-66-1003, Que de acuerdo al EsIA, el proyecto consiste en el desarrollo de 711 lotes para la construcción de viviendas unifamiliares en terrenos que son desde 600 m<sup>2</sup>, bajo la norma R-1, Residencial de Baja Densidad con un área de 460 955.64 m<sup>2</sup>. El residencial contará con calles de carpeta asfáltica, 13 áreas destinadas a uso público (PV-Parque Vecinal - Área: 47 920.00 m<sup>2</sup>); 4 lotes para parvulario, 1 lote para capilla, 1 lote para Centro de Salud, 1 lote para la estación de Policía, 1 lote para Escuela Primaria y 1 lote para Centro Comunal (SIU1-Servicio Institucional Urbano - Área: 11 601. 40 M<sup>2</sup>); lotes para tanques/pozos de agua (ESV-Servicio Básico Vecinal - Área: 1 930.10 m<sup>2</sup>); 2 lotes para uso comercial (MCU-1 Zona Mixta Comercio Urbano - Área:5 184.31 m<sup>2</sup>);6 Áreas verdes (PND-Área Verde No Desarrollable) (Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado bajo Resolución No. 525-2016 de 4 de octubre de 2016, Modificación al Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado bajo Resolución No. 460-2017 de 19 de octubre de 2017, documento visible en las fojas 370 a 376 del EsIA). Además, el servicio básico de agua potable será obtenida de cuatro (4) pozos y para el manejo de las aguas residuales cada casa tendrá su tanque séptico; en el área del proyecto se ubica una quebrada sin nombre la cual será intervenida para colocar dos (2) alcantarillas circulares de concreto para la conectividad de las calles internas del residencial cuya dimensión para la Alcantarilla #1 es de 1.50 metros de diámetro con superficie de 40 m<sup>2</sup>, la Alcantarilla #2 es de 2.10 metros de diámetros con superficie de 64.15 m<sup>2</sup>, y se canalizará parcialmente 660 metros (desde la estación 0k +120 a 0k+780). El proyecto se desarrollará en un área de 71 hectáreas +7043.13 m<sup>2</sup>, sobre las Fincas 324830 con un resto libre de 11 hectáreas + 3148 m<sup>2</sup>. + 31 dm<sup>2</sup>, Finca 88713 con resto libre de 3 hectáreas + 8917 m<sup>2</sup>. + 17 dm<sup>2</sup>, Finca7187 con resto libre de 10 hectareas+9816m<sup>2</sup>, Finca 463559 con resto libre de 45hectáreas+5161 m<sup>2</sup> + 65 dm<sup>2</sup> (Registros Públicos visible desde la foja 4 a 8 del expediente administrativo); se ubica en el corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí, (ver fojas 468 a la 477 del expediente administrativo).

Mediante nota sin número, recibida el 28 de junio de 2024, la sociedad URBETOWN, S.A., a través de su Representante Legal, el señor ALBERTO JURADO ROSALES, panameño, con cédula de identidad No. 3-66-1003, presentó la solicitud de modificación del EsIA, el cual consiste en el aumento de la cantidad de lotes (de 711 lotes a 830 lotes - 119 LOTES NUEVOS), por ende, cambios en el cuadro de áreas general; cambio de norma o zonificación de Residencial de baja Densidad (R-1) a Residencial de mediana Densidad (R-2) en las etapas que aún no han sido desarrolladas, adecuando las áreas y manteniendo las manzanas y las servidumbres originales, por lo que los lotes contarán con un área mayor a la mínima que establece la norma R-2, para la construcción de viviendas unifamiliares en terrenos que son desde 500 m<sup>2</sup>, bajo la R-2, Residencial de Mediana Densidad con un área de 455,643.01 m<sup>2</sup>, para equiparar a la utilizada en el Plan de Ordenamiento Territorial de David, manteniendo las características y requisitos de las normas propuestas en el Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado. Además se modifica los siguiente dentro de la descripción del EsIA; El residencial contará con calles de carpeta asfáltica (147,563.17 m<sup>2</sup>), 13 áreas destinadas a uso público (PV- Parque Vecinal- Área: 52,287.45 m<sup>2</sup>); 4 lotes para parvulario (In-1 A), 1 lote para capilla (In-1B), 1 lote para Centro de Salud (In-1 A), 1 lote para la estación de Policía (In-1C), 1 lote para Escuela Primaria (In-1B ) y 1 lote para Centro Comunal (In-1A ) (SIU1- Servicio Institucional Urbano -Área: 12,591.13 m<sup>2</sup> ); 4 lotes para tanques/pozos de agua (ESV- Servicio Básico Vecinal-Área: 1,743.41 m<sup>2</sup>); 2 lotes para uso comercial (C-2 de 700.39 m<sup>2</sup> y C-3 de 4,500.44 m<sup>2</sup>, para la construcción de 8 unidades de apartamentos de una sola planta en un área de Área: 5,200.83 m<sup>2</sup>

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El proyecto se desarrollará sobre las siguientes fincas:

- **Finca 88713.** Código de ubicación 4510. Superficie actual registrada: 10 has + 4,731.61 m<sup>2</sup>
- **Finca 463559.** Código de ubicación 4510. Superficie actual registrada: 43 has + 8,017.00 m<sup>2</sup>
- **Finca 7187.** Código de ubicación 4510. Superficie actual registrada: 10 has + 9,816.00 m<sup>2</sup>

La finca 324830, con código de ubicación 4510, ya no forma parte del proyecto debido a que se unió a la finca 88713 (ver página 481 a la 644 del expediente administrativo)

Que los apartamentos arriba descritos, serán ubicados dentro del polígono del proyecto aprobado, en las siguientes coordenadas UTM, con Datum de referencia WGS 84:

Ubicación de los 8 apartamentos dentro del polígono del proyecto		
PUNTOS	ESTE	NORTE
1	333125	935795
2	333122	935806
3	333097	935891
4	333103	935897
5	333134	935907
6	333169	935810
7	333135	935798

Mediante **MEMORANDO-DEEIA-0419-1207-2024**, del 12 de julio de 2024, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental solicita a la Dirección de Información Ambiental (**DIAM**), la verificación de coordenadas aportadas en la modificación (ver foja 659 del expediente administrativo)

Mediante **MEMORANDO-DIAM-1134-2024**, recibido el 22 de julio de 2024, **DIAM**, da respuesta mediante el **MEMORANDO-DEEIA-0419-1207-2024**, donde se indica que el polígono del proyecto es de 71 hectáreas + 6,068.57m<sup>2</sup> y la ubicación de los apartamentos poseen una superficie de 0ha + 4,454.450m<sup>2</sup> (ver fojas 660 y 661 del expediente administrativo)

Mediante nota **DEIA-DEEIA-UAS-0130-2907-2024**, del 29 de julio de 2024, se solicita al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (**MIVIOT**), emitir criterio técnico respecto a la modificación solicitada (ver foja 662 del expediente administrativo)

Mediante nota **14.1204-DIT-092-2024**, recibida el 10 de septiembre de 2024, el **MIVIOT**, da respuesta a la nota **DEIA-DEEIA-UAS-0130-2907-2024**, señalando que "En la nueva descripción de la Modificación indica "2 lotes para uso comercial (C-2 de 700.39m<sup>2</sup> y C-3 de 4,500.44m<sup>2</sup> para la construcción de 8 unidades de apartamentos de una sola planta) Área: 5,200.83m<sup>2</sup>; ... (Modificación al Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado bajo la Resolución No. 535-2022 de 21 de junio de 2022": Se contradice indica 119 lotes y también ocho (8) nuevos apartamentos", 2-En la página 28 "CUADRO 6. CUADRO COMPARATIVO DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN DEL EsIA APROBADO VS MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA "RESIDENCIAL MARÍA BONITA": Indica un nombre diferente al proyecto "Parques de San Pablo", 3-En la página 72 indica "en la nueva propuesta ... adicional se cambia la nomenclatura de los usos de suelos comercial a institucional". No indica la modificación al institucional en qué consiste", 4-El proyecto deberá cumplir con la normativa aplicable a nivel nacional y municipal y contar con todas las aprobaciones correspondientes" (ver foja 663 a la 665 del expediente administrativo)

Mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0123-2309-2024** del 23 de septiembre de 2024, se solicita al promotor del proyecto la primera información aclaratoria al EsIA, debidamente notificada el 27 de septiembre de 2024 (ver fojas 666 a al 668 del expediente administrativo).

Mediante **Nota sin número**, recibida el 02 de octubre de 2024, el promotor hace entrega de la respuesta de la primera información aclaratoria al EsIA, solicitada a través de la nota **DEIA-DEEIA-AC-0123-2309-2024** (ver fojas 669 a la 672 del expediente administrativo).

Mediante nota **DEIA-DEEIA-UAS-0179-0310-2024**, del 03 de octubre de 2024, se solicita al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (**MIVIOT**), evaluación técnica de las respuestas a la primera información aclaratoria (ver foja 673 del expediente administrativo)

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Mediante nota 14.120.1-113-2024, recibida el 11 de octubre de 2024, el MIVIOT, da respuesta a la nota DEIA-DEEIA-UAS-0179-0310-2024, indicando que respecto a la pregunta 1 y 2 no indica nada y con respecto a la pregunta 3, el promotor "*indica que el Siu1: Zona de servicio Institucional Urbano la nomenclatura propuesta será ; In-1A: Institucional, en lotes destinados a Parvularios, Centro de Salud y Capilla, In-1B: Institucional, en lotes destinados a Escuela, In-1C: Institucional, en lotes destinados a Policía*". (ver foja 674 y 675 del expediente administrativo)

En virtud de lo establecido por el artículo 75 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, se procedió a realizar una revisión de la solicitud y propuesta técnica de modificación, con el fin de determinar si conforme al fundamento de derecho invocado por el promotor (artículo 75, numeral 4) los cambios se enmarcan dentro del alcance de la actividad, obra o proyecto y su área de influencia directa aprobada en el EsIA. En concomitancia con ello, se verificó que la solicitud de modificación cumpliera con los requisitos establecidos en el artículo 77.

### III. ANÁLISIS TÉCNICO

Después de revisada y analizada la solicitud de modificación presentada al EsIA y la primera información aclaratoria, pasamos a revisar algunos puntos destacables en el proceso de evaluación a la modificación del EsIA:

➤ La modificación solicitada al EsIA categoría II, denominado "**PARQUES DE SAN PABLO**", consiste en:

1. El aumento de la cantidad de lotes (de 711 lotes a 830 lotes - 119 LOTES NUEVOS), por ende, cambios en el cuadro de áreas general: cambio de norma o zonificación de Residencial de baja Densidad (R-1) a Residencial de mediana Densidad (R-2) en las etapas que aún no han sido desarrolladas, adecuando las áreas y manteniendo las manzanas y las servidumbres originales, por lo que los lotes contarán con un área mayor a la mínima que establece la norma R-2, para la construcción de viviendas unifamiliares en terrenos que son desde 500 m<sup>2</sup>, bajo la R-2, Residencial de Mediana Densidad con un área de 455,643.01 m<sup>2</sup>, para equiparar a la utilizada en el Plan de Ordenamiento Territorial de David, manteniendo las características y requisitos de las normas propuestas en el Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado.
2. Además se modifica lo siguiente dentro de la descripción del EsIA: El residencial contará con calles de carpeta asfáltica (147,563.17 m<sup>2</sup>), 13 áreas destinadas a uso público (PV- Parque Vecinal- Área: 52,287.45 m<sup>2</sup>); 4 lotes para parvulario (In-1 A), 1 lote para capilla (In-1B), 1 lote para Centro de Salud (In-1 A), 1 lote para la estación de Policía (In-1C), 1 lote para Escuela Primaria (In-1B ) y 1 lote para Centro Comunal (In-1A ) (SIU1- Servicio Institucional Urbano -Área: 12,591.13 m<sup>2</sup> ); 4 lotes para tanques/pozos de agua (ESV- Servicio Básico Vecinal- Área: 1,743.41 m<sup>2</sup>); 2 lotes para uso comercial (C-2 de 700.39 m<sup>2</sup> y C-3 de 4,500.44 m<sup>2</sup>, para la construcción de 8 unidades de apartamentos de una sola planta en un área de Área: 5,200.83 m<sup>2</sup>
3. La finca 324830, con código de ubicación 4510, ya no forma parte del proyecto debido a que se unió a la finca 88713.

Hasta este punto, y de acuerdo a la evaluación y análisis de la modificación al EsIA, se determinó que, en el documento existían aspectos técnicos, que eran necesarios aclarar, por lo cual se solicitó al promotor la Primera Información Aclaratoria mediante nota DEIA-DEEIA-AC-0123-2309-2024, la siguiente información:

1. A la modificación propuesta, página 578 del expediente administrativo, se adjunta la propuesta de modificación al Plan de Esquema de Ordenamiento Territorial Parques de San Pablo, donde se señala que "*En la nueva propuesta se cambia la norma de Residencial de baja densidad...se cambia la nomenclatura de los usos de suelo comercial e institucional, para equiparar a la utilizada el Plan de Ordenamiento Territorial de David...*", pero no se indica en qué consiste la modificación al uso institucional. Por lo que se solicita:
  - a. Aclarar en qué consiste la modificación al uso institucional.
  - b. Indicar cuál es el estatus de la solicitud de modificación al Plan de Ordenamiento Territorial.

Pasamos a destacar algunos puntos importantes del resultado de la Primera Información Aclaratoria solicitada al promotor:

- **Respecto a la pregunta**, el promotor da respuesta a cada uno de los subpuntos solicitados de forma siguiente:

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

- 679
- **Al subpunto (a)**, donde se solicitaba aclarar en qué consiste la modificación al uso institucional. Al respecto, el promotor señaló que *“Sobre el punto I-A se aclara lo siguiente; que en la modificación al Plan de Esquema de Ordenamiento Territorial en la sección 2.2.3 Nomenclatura de uso de suelo, se señala que la nomenclatura propuesta corresponde a su equivalente en el POT, conservando las características y requisitos de cada norma (Ver cuadro, pág. 82 del documento la Modificación presentada)”*. *“De igual manera se podrá observar en los planos del plan que no se cambió la ubicación; solamente las nomenclaturas especificando la zona a utilizar (Ver fig. 1 y 2, pág. 78-79 del documento la Modificación presentada)”*
  - **Al subpunto (b)**, donde se solicitaba indicar cuál es el estatus de la solicitud de modificación al Plan de Ordenamiento Territorial. Al respecto, el promotor señaló *“...el status de la solicitud de modificación al Plan de Ordenamiento Territorial se encuentra aprobado de acuerdo a la Resolución No. 535-2022 del 21 de junio de 2022. El mismo fue presentado en la sección de anexos (Ver página 65-68 del documento de Modificación presentada)”*. (ver fojas 671 del expediente administrativo).

Algunos puntos importantes a destacar dentro de la evaluación de la presente modificación al EsIA son los siguientes:

1. Mediante nota **14.120.1-113-2024**, recibida el 11 de octubre de 2024, el MIVIOT, emite la evaluación sobre las respuestas dadas por el promotor a la primera información aclaratoria, indicando que *“Se contradice indica 119 lotes y también ocho (8) nuevos apartamentos”*. Sin embargo, el promotor menciona en su modificación que lo aprobado en el Estudio de Impacto Ambiental son 711 lotes y se aumenta a 830 lotes, por consiguiente, se incluyen 119 lotes nuevos. Que adicional a los 119 lotes nuevos, se agregan ocho (8) nuevos apartamentos de una sola planta en el lote comercial C-3, sobre una superficie de 4,500.44 m<sup>2</sup> y cada apartamento contiene garaje, portal, sala-comedor, lavandería, 02 recámaras, 2 baños y terraza posterior, área verde y estacionamientos, por lo que es clara la descripción de lo que se va a modificar.

Adicionalmente, en el Plano del Esquema de Ordenamiento Territorial, visible en la página 595 del expediente administrativo, se puede observar que entre los usos permitidos para el lote Comercial C3, se encuentra el uso residencial multifamiliar.

2. En cuanto a que en la página 28 *“Cuadro 6 Cuadro comparativo de las medidas de mitigación del EsIA aprobado Vs medidas de mitigación de la modificación propuesta “RESIDENCIAL MARÍA BONITA”*, indica un nombre diferente. Al respecto, podemos señalar que el consultor cometió un error al colocar el nombre del proyecto, ya que las medidas descritas en el cuadro corresponden a las indicadas en las páginas 165 y 166 del EsIA aprobado.
3. Mediante Escritura Pública No. 6,998 de 1 de octubre de 2020, la Sociedad anónima denominada URBETOWN, S.A., segrega el globo de terreno A de la finca de su propiedad Número 463559 y el globo de terreno B de la finca de su propiedad número 324830, e incorpora los globos de terreno A y B a la finca de su propiedad 88713. En este sentido, la Escritura Pública 6,998 de 1 de octubre de 2020, indica en el plano adjunto el detalle de áreas que conformarán la finca 88713 (ver foja 657 del expediente administrativo), de la siguiente forma:
  - \* Que el área de la finca 463559 posee una superficie de 45has+5161.65m<sup>2</sup> y el área a segregar (Globo A) es de 1ha +7144.65m<sup>2</sup>.
  - \* Que el área de la finca 324830 es de 11has+3148.31m<sup>2</sup> y el área a segregar (Globo B) es de 11ha +3092.68m<sup>2</sup>, que el resto libre de la finca 324830 es de 55.63m<sup>2</sup>, el cual es afectado por la calle existente.
  - \* En el detalle de la incorporación señala que:
    - el área de la finca 88713 es de 3has+891717m<sup>2</sup>.
    - el área a segregar de la finca 463559 (globo A) es de 1ha +7144.65m<sup>2</sup>.
    - el área a segregar de la finca 324830 (Globo B) es de 11ha +3092.68m<sup>2</sup>
    - la nueva superficie de la finca 88713, es de 16 has +9154.50m<sup>2</sup>, la cual fue conformada por el Globo A (1ha +7144.65m<sup>2</sup>) y Globo B (11has +3092.68m<sup>2</sup>) y las 3has+891717m<sup>2</sup>, que poseía.

Luego de la evaluación y análisis de la solicitud de modificación al EsIA, es sustancial mencionar que con la modificación propuesta, no tendrá cambios en los factores físicos, biológicos y socioeconómicos, debido a que se mantiene la actividad contemplada en el EsIA aprobado, por lo que no se identifican nuevos impactos negativos y se mantienen las medidas de mitigación, prevención o compensación presentadas en el Plan de Manejo del Estudio de Impacto Ambiental aprobado, razón por la cual se da continuidad a la viabilidad ambiental.

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

**IV. CONCLUSIONES**

1. Después de analizada y evaluada la solicitud de modificación concluimos que los cambios propuestos no implican impactos ambientales que excedan la norma ambiental que los regula o que no hayan sido contemplados en el EsIA aprobado.
2. La modificación propuesta a ser aprobada, no constituye una nueva obra o actividad contenida en la lista taxativa, ya que es exactamente la misma a la ya aprobada mediante Resolución IA-065-2019 de 07 de junio de 2019. Por la cual el promotor no deberá someter al proceso de evaluación un nuevo EsIA.

**V. RECOMENDACIONES**

Este informe recomienda **APROBAR** la solicitud de modificación al EsIA, que adiciona 119 lotes nuevos a los 711 lotes aprobados, para un total de 830 lotes, y se incluyen 8 nuevos apartamentos de una sola planta, cambio de norma o zonificación de Residencial de baja Densidad (R-1) a Residencial de mediana Densidad (R-2) en las etapas que aún no han sido desarrolladas, 4 lotes para tanques/pozos de agua (ESV- Servicio Básico Vecinal- Área: 1,743.41 m<sup>2</sup>) y que la finca 324830, con código de ubicación 4510, ya no forma parte del proyecto debido a que se unió a la finca 88713, correspondiente al proyecto Categoría II, denominado "PARQUES DE SAN PABLO", promovido por la URBETOWN, S.A. y mantener en todas sus partes, el resto de la Resolución No. IA-065-2019 de 07 de junio de 2019

  
JAZMIN MOJICA

Evaluadora de Estudios de Impacto  
Ambiental.



ITZY ROVIRA

Jefa del Departamento de Evaluación de  
Estudios de Impacto Ambiental.

  
GRACIELA PALACIOS S.

Directora de Evaluación de Impacto  
Ambiental.



Fecha : 17 de octubre de 2024

Para : ASESORÍA LEGAL/DEIA

De: DEIA

Pláceme atender su petición

De acuerdo

URGENTE

Dar su aprobación

Resolver

Procede

Dar su Opinión

Informarse

Revisar

Discutir conmigo

Encargarse

Devolver

Dar Instrucciones

Investigar

Archivar

Se remite expediente IIF-047-18(680 fojas), correspondiente a la  
modificación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II  
denominado "PARQUES DE SAN PABLO, promovido por:  
URBETOWN, S.A.

GPS/IR/jm

sm

*[Handwritten signature]*

17/10/2024

*[Handwritten signature]*  
17/10/24

*[Handwritten signature]*

21/10/2024

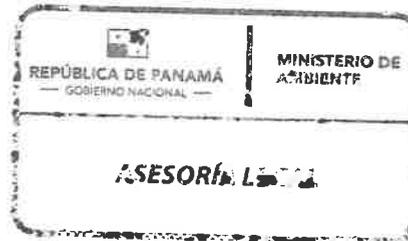
REPÚBLICA DE PANAMÁ  
GOBIERNO NACIONAL  
MINISTERIO DE  
AMBIENTE  
DIRECCIÓN DE  
EVALUACIÓN DE IMPACTO  
AMBIENTAL

681.

682

MEMORANDO OAL No. 0771-2024

**Para:** MARÍA del CARMEN SILVERA  
Secretaria General, encargada



*[Signature]*  
**De:** OCTAVIO BENÍTEZ  
Jefe de la Oficina de Asesoría Legal, encargado

**Asunto:** Modificación al EsIA proyecto PARQUES DE SAN PABLO

**Fecha:** 31 de octubre de 2024

Por este medio remito la resolución que resuelve la modificación al EsIA del proyecto PARQUES DE SAN PABLO, para su consideración y firma, así como, el expediente que consta de 681 fojas útiles.

Atentamente,  
*[Signature]*  
OEB/H

Adjunto lo indicado.



2024 OCT 31 3:08PM  
MIN. DE AMBIENTE *[Signature]*  
SECRETARIA GENERAL

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE AMBIENTE

RESOLUCIÓN No. DEIA-IA- 047-2024  
De 14 de Noviembre de 2024

Por la cual se resuelve la solicitud de modificación al Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, del proyecto denominado **“PARQUES DE SAN PABLO”**, aprobado mediante la Resolución No. DEIA-IA-065-2019 de 7 de junio de 2019

El suscrito ministro de Ambiente, encargado, en uso de sus facultades legales, y,

**CONSIDERANDO:**

Que mediante la Resolución No. DEIA-IA-065-2019 de 7 de junio de 2019, se aprobó el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría II, del proyecto denominado **“PARQUES DE SAN PABLO”**, promovido por la sociedad **URBETOWN, S.A.**, inscrita a Folio N° 800304 del Registro Público de Panamá, cuyo representante legal es el señor Alberto Jurado Rosales, varón, panameño, con cédula de identidad personal No.3-66-1003, que consiste en el desarrollo de 711 lotes para la construcción de viviendas unifamiliares en terrenos que son desde 600 m<sup>2</sup>, bajo la norma R-1, Residencial de Baja Densidad con un área de 460 955.64 m<sup>2</sup>;

Que el proyecto **“PARQUES DE SAN PABLO”**, aprobado mediante la Resolución No. DEIA-IA-065-2019, sería desarrollado en un área de 71 hectáreas + 7043.13 m<sup>2</sup>, sobre la Finca 324830 con un resto libre de 11 hectáreas + 3148 m<sup>2</sup>. + 31 dm<sup>2</sup>, Finca 88713 con resto libre de 3 hectáreas + 8917 m<sup>2</sup> + 17 dm<sup>2</sup>, Finca 7187 con resto libre de 10 hectareas + 9816 m<sup>2</sup>, Finca 463559 con resto libre de 45 hectáreas + 5161 m<sup>2</sup> + 65 dm<sup>2</sup>; se ubica en el corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí (fojas 468 a la 477 del expediente administrativo);

Que el día 28 de junio de 2024, la sociedad **URBETOWN, S.A.**, a través de su representante legal, el señor Alberto Jurado Rosales, presentó ante el Ministerio de Ambiente la solicitud de modificación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, del proyecto **“PARQUES DE SAN PABLO”**, la cual consiste en el aumento de la cantidad de lotes (de 711 a 830 lotes, estos son 119 lotes nuevos), por ende, cambios en el cuadro de áreas general; cambio de norma o zonificación de Residencial de baja Densidad (R-1) a Residencial de mediana Densidad (R-2), con un área de 455,643.01 m<sup>2</sup>, en las etapas que aún no han sido desarrolladas, adecuando las áreas y manteniendo las manzanas y las servidumbres originales, los lotes contarán con un área mayor a la mínima que establece la norma R-2, para la construcción de viviendas unifamiliares en terrenos que son desde 500 m<sup>2</sup>.

Que aunado a lo anterior, la solicitud de modificación del proyecto **“PARQUES DE SAN PABLO”**, incluye los siguientes cambios dentro de la descripción del EsIA aprobado: el residencial contará con calles de carpeta asfáltica (147,563.17 m<sup>2</sup>), 13 áreas destinadas a uso público (PV- Parque Vecinal- Área: 52,287.45 m<sup>2</sup>), 4 lotes para parvulario (In-1 A), 1 lote para capilla (In-1B), 1 lote para Centro de Salud (In-1 A), 1 lote para la estación de Policía (In-1C), 1 lote para Escuela Primaria (In-1B ) y 1 lote para Centro Comunal (In-1A ) (SIU1- Servicio Institucional Urbano -Área: 12,591.13 m<sup>2</sup> ), 4 lotes para tanques/pozos de agua (ESV- Servicio Básico Vecinal- Área: 1,743.41 m<sup>2</sup>), 2 lotes para uso comercial (C-2 de 700.39 m<sup>2</sup> y C-3 de

OVB.

*[Firma]*  
14.11.2024

4,500.44 m<sup>2</sup>, para la construcción de 8 unidades de apartamentos de una sola planta, en un área de Área: 5,200.83 m<sup>2</sup>.

Que la solicitud que nos ocupa, también comprende un cambio en las fincas sobre las cuales se ejecuta la obra; en este sentido, señala el promotor que se desarrollará sobre tres (3) fincas, toda vez que, la Finca con Folio Real N°324830, con Código de Ubicación 4510, no forma parte del proyecto, debido a que se incorporó a la Finca con Folio Real No. 88713, tal como consta en la Escritura Pública No. 6998 de 1 de octubre de 2020 (fojas 481 a la 644 del expediente administrativo). Por tanto, el proyecto “**PARQUES DE SAN PABLO**”, será desarrollado sobre los siguientes inmuebles:

- Finca con Folio Real No. 88713, con Código de Ubicación 4510 y superficie actual o resto libre de 10 has 4,731 m<sup>2</sup> 61 dm<sup>2</sup>.
- Finca con Folio Real No. 463559, con Código de Ubicación 4510 y superficie actual o resto libre de: 43 has 8,017 m<sup>2</sup>.
- Finca con Folio Real No. 7187, con Código de Ubicación 4510 y superficie actual o resto libre de 10 has 9,816 m<sup>2</sup>.

Que los apartamentos que se incluyen con esta modificación como parte de la obra “**PARQUES DE SAN PABLO**”, serán ubicados dentro del polígono del proyecto aprobado, en las siguientes coordenadas UTM, con Datum de referencia WGS 84:

Ubicación de los 8 apartamentos dentro del polígono del proyecto		
PUNTOS	ESTE	NORTE
1	333125	935795
2	333122	935806
3	333097	935891
4	333103	935897
5	333134	935907
6	333169	935810
7	333135	935798

Que mediante MEMORANDO-DEEIA-0419-1207-2024 de 12 de julio de 2024, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental solicita a la Dirección de Información Ambiental (DIAM), la verificación de coordenadas aportadas en la modificación (foja 659 del expediente administrativo);

Que mediante MEMORANDO-DIAM-1134-2024 de 17 de julio de 2024, recibido el 22 de julio de 2024, DIAM suministra la información requerida indicando que el polígono del proyecto es de 71 ha + 6,068.57m<sup>2</sup> y la ubicación de los apartamentos poseen una superficie de 0 ha + 4,454.450m<sup>2</sup> (fojas 660 y 661 del expediente administrativo);

Que mediante nota DEIA-DEEIA-UAS-0130-2907-2024 de 29 de julio de 2024, se solicita al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), emitir criterio técnico respecto a la modificación solicitada (foja 662 del expediente administrativo);

Que mediante nota 14.1204-DIT-092-2024 de 10 de septiembre de 2024, recibida el mismo día, el MIVIOT señala que, “En la nueva descripción de la Modificación indica “2 lotes para uso

OVB. *[Signature]*  
 14.11.2024

comercial (C-2 de 700.39 m2 y C-3 de 4,500.44 m2 para la construcción de 8 unidades de apartamentos de una sola planta) Área: 5,200.83 m2; ... (Modificación al Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado bajo la Resolución No. 535-2022 de 21 de junio de 2022”: Se contradice indica 119 lotes y también ocho (8) nuevos apartamentos... El proyecto deberá cumplir con la normativa aplicable a nivel nacional y municipal y contar con todas las aprobaciones correspondientes... ” (sic., foja 663 a la 665 del expediente administrativo);

Que mediante nota DEIA-DEEIA-AC-0123-2309-2024 de 23 de septiembre de 2024, notificada el 27 de septiembre de 2024, se solicita al promotor del proyecto la primera información aclaratoria a la modificación del EsIA y mediante nota sin número, recibida el 02 de octubre de 2024, el promotor hace entrega de la respuesta (fojas 666 a la 672 del expediente administrativo);

Que mediante nota DEIA-DEEIA-UAS-0179-0310-2024 de 03 de octubre de 2024, se solicita al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), evaluación técnica de las respuestas suministradas por el promotor, a la primera información aclaratoria; y el MIVIOT mediante nota 14.120.1-113-2024 de 10 de octubre de 2024, recibida el 11 de octubre de 2024, responde señalando que “... el Siul: Zona de servicio Institucional Urbano la nomenclatura propuesta será; In-1A: Institucional, en lotes destinados a Parvularios, Centro de Salud y Capilla; In-1B: Institucional, en lotes destinados a Escuela; In-1C: Institucional, en lotes destinados a Policía” (foja 673 a 675 del expediente administrativo);

Que en virtud de lo establecido por el artículo 75 del Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, se procedió a realizar una revisión de la solicitud y propuesta técnica de modificación, con el fin de determinar si conforme al fundamento de derecho invocado por el promotor (artículo 75, numeral 4) los cambios se enmarcan dentro del alcance de la actividad, obra o proyecto y su área de influencia directa aprobada en el estudio de impacto ambiental. En concomitancia con ello, se verificó que la solicitud de modificación cumpliera con los requisitos establecidos en el artículo 20 del Decreto Ejecutivo No.2 de 27 de marzo de 2024, que modifica el artículo 77 del precitado Decreto Ejecutivo No.1 de 2023.

Que luego de la evaluación y análisis de la solicitud de modificación al Estudio de Impacto Ambiental, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental del Ministerio de Ambiente, a través del Informe Técnico de 17 de octubre de 2024, recomienda aprobar la solicitud de modificación al proyecto Categoría II, denominado “**PARQUES DE SAN PABLO**”, promovido por la sociedad **URBETOWN, S.A.**, que adiciona 119 lotes nuevos a los 711 lotes aprobados, para un total de 830 lotes, se incluyen 8 nuevos apartamentos de una sola planta, cambio de norma o zonificación de Residencial de baja Densidad (R-1) a Residencial de mediana Densidad (R-2), en las etapas que aún no han sido desarrolladas, 4 lotes para tanques/pozos de agua (ESV-Servicio Básico Vecinal- Área: 1,743.41 m2) y que la Finca con Folio Real No. 324830, con código de ubicación 4510, ya no formará parte del proyecto, debido a que se incorporó a la Finca con Folio Real No. 88713; y que se mantenga en todas sus partes, el resto de la Resolución No. IA-065-2019 de 07 de junio de 2019 (fojas 676 a la 680 del expediente administrativo);

Que mediante la Ley 8 de 25 de marzo de 2015, se crea el Ministerio de Ambiente como la entidad rectora del Estado en materia de protección, conservación, preservación y restauración del ambiente y el uso sostenible de los recursos naturales para asegurar el cumplimiento y aplicación de las leyes, los reglamentos y la Política Nacional de Ambiente;

OVB. *[Signature]*  
14.11.2024

Que el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No.2 de 27 de marzo de 2024, establecen las disposiciones por las cuales se registrará el proceso de evaluación de impacto ambiental, incluidas las modificaciones;

**RESUELVE:**

**Artículo 1. APROBAR** la solicitud de modificación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, del proyecto denominado "PARQUES DE SAN PABLO", promovido por la sociedad **URBETOWN, S.A.**, consistente en adicionar 119 lotes nuevos a los 711 lotes aprobados, para un total de 830 lotes, y se incluyen 8 nuevos apartamentos de una sola planta, cambio de norma o zonificación de Residencial de baja Densidad (R-1) a Residencial de mediana Densidad (R-2) en las etapas que aún no han sido desarrolladas, 4 lotes para tanques/pozos de agua (ESV- Servicio Básico Vecinal- Área: 1,743.41 m2), y que la Finca con Folio Real No. 324830, con código de ubicación 4510, ya no formará parte del proyecto, debido a que se incorporó a la Finca con Folio Real No. 88713.

**Artículo 2. MANTENER** en todas sus partes el resto de la Resolución No. DEIA-IA-065-2019 de 7 de junio de 2019.

**Artículo 3. ADVERTIR** al Promotor que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto denominado "PARQUES DE SAN PABLO", de conformidad con el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No.2 de 27 de marzo de 2024.

**Artículo 4. NOTIFICAR** el contenido de la presente Resolución a la promotora del proyecto "PARQUES DE SAN PABLO", sociedad **URBETOWN, S.A.**

**Artículo 5. ADVERTIR** a la sociedad **URBETOWN, S.A.**, que podrán interponer Recurso de Reconsideración contra la presente Resolución, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir de la notificación de la misma.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998; Ley 38 de 31 de julio de 2000; Ley 8 de 25 de marzo de 2015; Ley 38 de 31 de julio de 2000; Código Judicial de la República de Panamá; Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023; Decreto Ejecutivo No.2 de 27 de marzo de 2024; y demás normas concordantes y complementarias.

Dado en la ciudad de Panamá, a los Catorce ( 14 ) días, del mes de Noviembre de dos mil veinticuatro (2024).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
**OSCAR VALLARINO**  
Ministro de Ambiente, encargado



  
**GRACIELA PALACIOS S.**  
Directora de Evaluación de Impacto Ambiental

Ministerio de Ambiente  
Resolución DEIA-17M-047-2024  
Fecha: 14/11/2024  
Página 4 de 4

Hoy: <u>27</u> de <u>Noviembre</u> de <u>2024</u>	
Siendo las <u>10:00</u> de la <u>Mañana</u> notifique por escrito a <u>Alberto Juan de Rosales</u> de la presente documentación <u>Resolución</u>	
<u>Saurois Alang</u> Notificador	<u>MARIB ARRÓZ P.</u> Notificado

# URBETOWN, S.A

687



Nota No.18-URB-2024  
San Pablo 20 de noviembre de 2024.

DIRECCIÓN DE REGULACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

RECIBIDO

Por: Sayuris

Fecha: 21/11/2024

Hora: \_\_\_\_\_

Directora  
**Graciela Palacios**  
 Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental  
 E. S. D.

**Respetada Directora:**

Por este medio Yo, **Alberto Jurado Rosales** con cédula de identidad personal No. 3-66-1003 actuando como Representante Legal de la empresa URBETOWN, S.A., sociedad anónima debidamente inscrita en el Registro Público a la Ficha número ochocientos mil trescientos cuatro (800304), Documento Redi dos millones trescientos sesenta y siete mil ochocientos tres (2367803), asiento electrónico número cuatro (4), de la Sección Mercantil del Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá; me notifico por escrito para la Resolución de modificación de Estudio de Impacto Ambiental categoría II, **DEIA-IAM-047-2024** y autorizo al señor **Mario Arauz Peren**, con cédula de identidad personal N° 4-750-1387, para que retire la resolución correspondiente al proyecto Parques de San Pablo.

Agradeciendo vuestra gestión, nos suscribimos

Atentamente,

**URBETOWN, S.A**



Alberto Jurado Rosales  
**Alberto Jurado Rosales**  
 Representante Legal

/be



NOTARIA PRIMERA  
 Esta autenticación no implica  
 responsabilidad alguna de nuestra parte,  
 en cuanto al contenido del documento.

**Yo, Glendy Lorena Castillo López de Osigian**  
 Segunda Suplente del Notario Público Primero  
 del Circuito de Chiriquí con cédula 4-728-2468  
 CERTIFICA:

Que ante mi compareció (aron) personalmente Alberto Jurado Rosales Cédula 3-66-1003

y firmó (aron) el presente documento, de lo cual doy fe,  
 David 20 de noviembre de 2024

Glendy Lorena Castillo López de Osigian  
 Notario  
 Glendy Lorena Castillo López de Osigian  
 Segunda Suplente del Notario Público Primero  
 Testigo

688

**REPÚBLICA DE PANAMA**  
**TRIBUNAL ELECTORAL**

**Mario**  
**Araúz Perén**

NOMBRE USUAL:  
 FECHA DE NACIMIENTO: 24-JUL-1989  
 LUGAR DE NACIMIENTO: CHIRIQUI, DAVID  
 SEXO: M TIPO DE SANGRE: O+  
 EXPEDIDA: 24-JUL-2017 EXPIRA: 24-JUL-2027

4-750-1387





REPÚBLICA DE PANAMÁ  
 GOBIERNO NACIONAL

MINISTERIO DE  
 INTERIORES

DIRECCION NACIONAL DE  
 IMPACTO SOCIAL

RECIBIDO

Por: Scyruip

Fecha: 21/11/2024

Hora: \_\_\_\_\_

