

Respuestas a Información Aclaratoria a la modificación al Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) Categoría II, titulado **“LA VALDEZA ETAPA 6”**, a desarrollarse en el corregimiento de Playa Leona, distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste.

1. En la página 8 de la modificación al EsIA, en el punto 1. Descripción de la modificación a realizar, comparándola con el alcance del Estudio de Impacto Ambiental. Adjunta plano que ilustre la modificación propuesta, se indica que “...se propone eliminar la construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR) contemplada para el proyecto y dirigir dichas aguas hacia la Tina No.3 del sistema de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales ubicado en la etapa 1 o Proyecto La Valdeza (aprobado mediante Resolución No. IA-079-2013 de 3 de mayo de 2013), cabe señalar que la capacidad final de dicha tina será de 392,000 GPD (ver anexo 7), en su lugar se construirá un sistema de bombeo de aguas residuales...”. Sin embargo, no se presentan las coordenadas de Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales y el Sistema de bombeo de aguas residuales. Por lo que se solicita presentar:

- a. Indicar si la PTAR fue entregada al instituto de Acueducto y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), en caso de que la misma ya fue entregada a la Institución presentar certificación donde indique que cuenta con la capacidad de recibir las aguas residuales del proyecto Valdeza Etapa 6.**

R: La Tina 3 se encuentra en la fase de culminación de instalación de equipos para puesta en marcha, una vez realizado esto; se procede a su inicio de operaciones para recibir el agua residual de las viviendas que se estarán entregando en la Etapa 6. Hasta tanto no se llegue a la capacidad máxima de viviendas para la cual se diseñó, el Instituto de Acueductos y Alcantarillados (IDAAN), no inicia el proceso de traspaso y donación a la institución de esta instalación. Con lo cual la respuesta es negativa. Le corresponde al promotor el mantenimiento y operación de esta tina 3, hasta tanto no se cumpla con esta condición.

- b. Coordenadas UTM, de la ubicación de la tina 3 situada en la etapa 1 o proyecto La Valdeza que recibirá las aguas residuales del proyecto la Valdeza Etapa 6 e indicar en que número de finca se encuentra la tina.**

R: Se adjunta plano (ver Anexo 1), donde se describe las coordenadas del polígono donde está construida la Tina 3 y también las coordenadas de la Tina 3. Adicional, se adjunta el plano catastral VLD-ET1-PLANO PPI PTAR N° 0678-23 (ver Anexo 2), donde igualmente se describen los polígonos donde están

construidas las 3 Tinas del sistema de tratamiento de toda la urbanización La Valdeza en Etapa I.

Es importante destacar que el plano PTAR N° 0678-23 (ver Anexo 2), es un plano CATASTRAL, aprobado en la ANATI. Solo con fines de poder segregar el área denominada Lote "PTAR -1", con un área de 7,144.86 mts²; ya que el promotor se encuentra en el proceso de traspaso al IDAAN solamente de esta área, ya que allí están construidas la PTAR 1 y la PTAR 2. Esto aún no se ha concretado, con lo cual todos los polígonos se encuentran dentro de la FINCA 87856 Rollo 1515 Documento 3 Código de Ubicación 8608, propiedad de Promotora La Valdeza S.A., (ver Anexo 1).

c. Coordenadas con su respectiva área de ubicación de La Estación de Bombeo de Aguas Residuales.

R: Se adjunta plano (ver Anexo 3), donde se describe las coordenadas del polígono donde se construirá la estación de bombeo y su ubicación en la etapa 6.

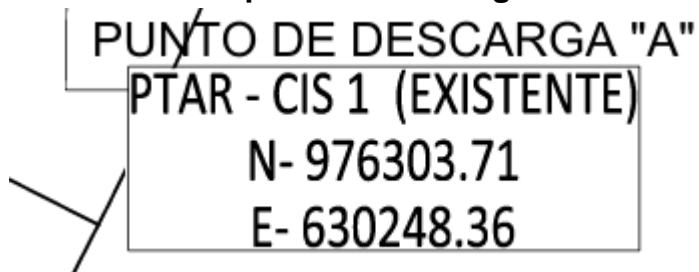
d. Longitud y coordenadas UTM con su respectivo DATUM del alineamiento de la infraestructura necesaria para transportar las aguas residuales desde el proyecto hasta el punto de descarga.

R: Se adjunta plano (ver Anexo 3), donde se describe las coordenadas en UTM y alineamiento del sistema de descarga desde la Estación de Bombeo, hasta la Tina 3, con su respectivo DATUM.

Igualmente se adjunta en archivo digital el Excel VLD-ET6-EstBombeo-LineaDescarga, de las coordenadas de este alineamiento.

N°	X	Y	Z	Description
1	630410.67	975927.46	0.000	POZO BOMBEO
2	630370.37	975931.18	0.000	PUNTO A
3	630338.67	975920.54	0.000	PUNTO B
4	630310.75	975910.01	0.000	PUNTO C
5	630286.31	975900.44	0.000	PUNTO D
6	630039.74	975996.89	0.000	PUNTO E
7	630023.47	975989.77	0.000	CIS N° P2
8	630110.50	976209.98	0.000	CIS N° P
9	630034.66	976173.40	0.000	CIS N° B14
10	630110.50	976209.98	0.000	CIS N° B12
11	630197.66	976252.36	0.000	CIS N° B9
12	630230.06	976298.24	0.000	CIS N° B6
13	630248.36	976303.71	0.000	PTAR CIS 1

e. Coordenadas UTM del punto de descarga.



2. En la página 8 de la modificación se indica que: “Finalmente, luego de la presentación de (02) ampliaciones solicitadas por MiAmbiente, se aprobó el proyecto incorporando (04) fuentes hídricas, a las que se les demarcó su correspondiente área de protección. Esto arroja que el número de viviendas a construir dentro de la huella base disminuyera considerablemente, y quedo establecida en 855 viviendas. Así mismo esto logró que aumentaran otras áreas como para PND y áreas verdes, tal y como se presenta en el cuadro final de la ampliación 2...”, aunado a lo anterior, en la página 7 indica: “por otra parte, se propone una reestructuración interna para aumentar el número de lotes aprobados sin modificar el área total aprobado del proyecto y aumentar el área restante al PND-6, la cual corresponde al área verde del proyecto. Dada la disminución de los lotes y viviendas a desarrollar entre 931 originalmente proyectadas y la 855 que finalmente se podrán construir, se incluye en este número (04) lotes que podrán desarrollarse en una porción del lote donde se planteaba construir la PTAR a final de la transversal 32; y el resto del área no desarrollada, incorporarla para ampliar aún más el PND-6 ubicado en esa colindancia”. Por lo que se solicita:
- a. Presentar cuadro detallado con la distribución de las áreas internas para cada sector que serán reestructuradas considerando el aumento de los lotes y el PND-6 que corresponde al área verde e indicar cual sería la cantidad total de los lotes y viviendas.

NORMAS DE DESARROLLO
RB-E / Pv / Pnd / Esu

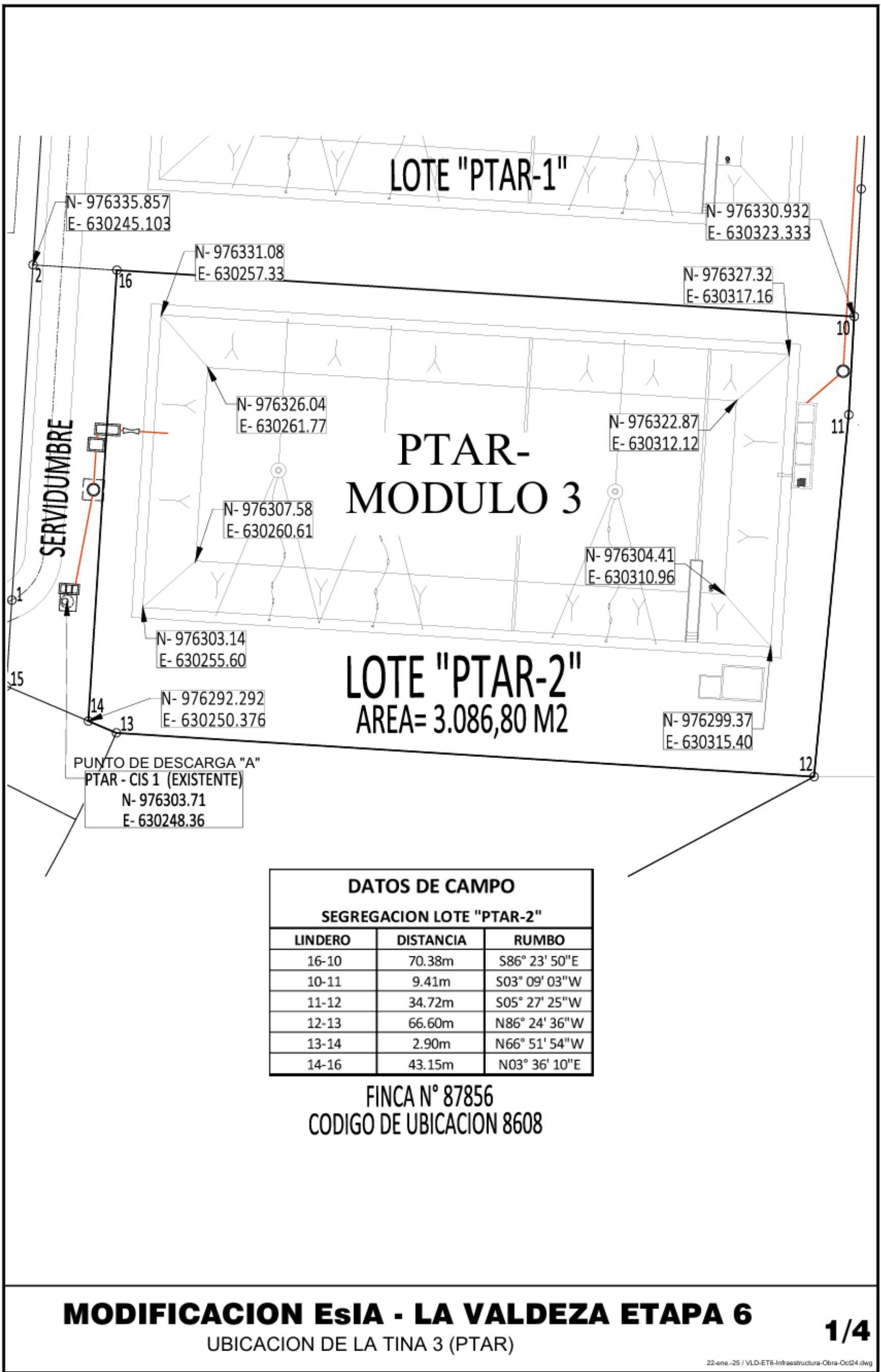
CUADRO DE USOS Y AREAS ETAPA VI

DESCRIPCION	COD	AREA	%	CANTIDAD
AREAS VENDIBLES				
LOTES RESIDENCIALES UNIFAMILIARES	RB-E	119,461.10mts2	54.30%	855.00
subtotal		119,461.10mts2	54.30%	
AREAS DE USO PUBLICO				
PARQUE VECINAL	Pv	13,189.66mts2	6.00%	4.00
AREA VERDE	Pnd	18,781.52mts2	8.54%	9.00
subtotal		31,971.18mts2	14.53%	
OTRAS AREAS DE USO				
SERVIDUMBRE CANAL PLUVIAL		6,201.88mts2	2.82%	2.00
ESTACION DE BOMBEO	ESU	66.65mts2	0.03%	1.00
SERVIDUMBRES PLUVIALES-SANITARIAS		1,538.84mts2	0.70%	5.00
SERVIDUMBRE DE VIALIDAD		60,760.47mts2	27.62%	
subtotal		68,567.84mts2	31.17%	
TOTALES		220,000.12mts2	100.00%	

**PORCENTAJE DEL TOTAL DE AREAS DE USO PUBLICO
CON RELACION AL TOTAL DE LAS AREAS VENDIBLES**

26.76% DEL AREA RESIDENCIAL

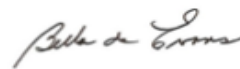
ANEXO 1. Ubicación de la tina 3, coordenadas y certificado de propiedad de la finca 87856.





Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: BELLA MIGDALIA
SANTOS PALACIOS
FECHA: 2025.01.21 09:27:42 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACIÓN: PANAMÁ, PANAMÁ



CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 22799/2025 (0) DE FECHA 17/01/2025/J.J.R.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) LA CHORRERA CÓDIGO DE UBICACIÓN 8608, FOLIO REAL Nº 87856 (F)

ESTADO DEL FOLIO: ABIERTO

UBICADO EN CORREGIMIENTO GUADALUPE, DISTRITO LA CHORRERA, PROVINCIA PANAMÁ

CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 14 HA 1601 M² 12 DM² Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 7 HA 7652 M² 48 DM²

COLINDANCIAS: NORTE: FRANCISCO VILLARREAL Y AURELIO URENA SUR: CAMINO HACIA CAMINO DE PEREQUETE Y HACIA OTRAS FINCAS. ESTE: MARCELINO RODRIGUEZ OESTE: LORENZA DE PIMENTEL, ELEUTERIO COLLADO, BALBINO ABREGO Y CAMINO HACIA PEREQUETE Y HACIA LA VALDEZA.

EL VALOR DEL TRASPASO ES SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE BALBOAS CON SESENTA Y UNO (B/.653,549.61)

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

PROMOTORA LA VALDEZA S.A., (PASAPORTE FICHA763950) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

RESTRICCIONES: QUEDA SUJETA A LOS ARTICULOS 70,71,72,140,141,142,143, DEL CODIGO AGRARIO 164 DEL CODIGO ADMINISTRATIVO Y CUARTO DEL DECRETO DE GABINETE NO. 35 DEL 6/2/69. ADVIERTE AL COMPRADOR QUE ESTA EN LA OBLIGACION DE DEJAR UNA DISTANCIA DE 5MTS POR LO MENOS HASTA EL EJE DEL CAMINO HACIA EL CAMINO A PEREQUETE Y HACIA OTRAS FINCAS, CON EL CUAL COLINDA POR EL LADO SUR Y UNA IGUAL DISTANCIA POR LO MENOS DESDE LA CERCA DE LA PARCELA DE TERRENO ADJUDICADO, HASTA EL EJE DEL CAMINO HACIA PEREQUETE Y HACIA LA VALDEZA, CON EL CUAL COLINDA POR EL LADO OESTE. INSCRITO AL ASIENTO 1, EL 02/12/2014, EN LA ENTRADA 92044295/2014.

ANOTACIÓN: EN BASE A LO DISPUESTO EN EL INCISO SEGUNDO DEL ARTICULO 1788 DEL CODIGO CIVIL Y ANTE LA EVIDENCIA DE UN ERROR COMETIDO EN EL REGISTRO PUBLICO DE PANAMÁ, SE HACE CONSTAR QUE SE DEJO COMO PROPIETARIO AL SEÑOR MEDINA CARDENAS GEMIRIANO CUANDO YA HABIA TRASPASADO SU FINCA MEDIANTE DOCUMENTO PRESENTADO AL REGISTRO PUBLICO BAJO ASIENTO 185534 TOMO 2012 DOC. REDI 2257423 CUANDO LO CORRECTO ES SOLAMENTE LA SOCIEDAD PROMOTORA LA VALDEZA, S.A. ESTA CORRECCION SE PRACTICA HOY 2 DE ENERO DE 2012 EL REGISTRADOR. INSCRITO EL 02/01/2013, EN LA ENTRADA TOMO DIARIO: 2012


CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE: DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS HIPOTECA Y ANTICRESIS A FAVOR DE MULTIBANK, INC. (RUC 411597) POR LA SUMA DINUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL BALBOAS (B/.9,500,000.00) POR UN PLAZO DE 24 MESES, UNA TASA EFECTIVA DE 6.5646% UN INTERÉS ANUAL DE 6% LIMITACIONES DEL DOMINIO SISEGÚN CONSTA INSCRITO AL ASIENTO 1 DEL FOLIO (INMUEBLE) LA CHORRERA CÓDIGO DE UBICACIÓN 8608, FOLIO REAL Nº 87856 (F) EN LA ENTRADA NÚMERO TOMO DIARIO: 2013 ASIENTO DIARIO: 127830 DE FECHA 12/07/2013. INSCRITO AL ASIENTO 1, EL 02/12/2014, EN LA ENTRADA 92044295/2014.

AUMENTO DEL MONTO DE HIPOTECA INMUEBLE: LOS DATOS QUE HAN SIDO MODIFICADOS EN LA HIPOTECA VIGENTE SON NUEVA CUANTÍA DE LA HIPOTECA TREINTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL BALBOAS (B/.31,950,000.00); PLAZO 24 MESES RENOVABLE POR 180 DIAS A OPCIÓN DEL BANCO.; INTERÉS ANUAL 6.00% ANUAL; TASA EFECTIVA 6.4322% ANUAL; OBSERVACIONES FICHA: 577077. INSCRITO AL ASIENTO 103, EL 02/03/2015, EN LA ENTRADA 57301/2015.



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: 48DC2CE9-2F49-490A-A567-5C90C5E99F28
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/2



Registro Público de Panamá

CORRECCIÓN: SE REALIZÓ LA SIGUIENTE CORRECCIÓN MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA N°286 DE 13 DE ENERO DE 2015, DE LA NOTARIA UNDECIMA, INSCRITA AL FOLIO REAL 30131172, DE LA SECCIÓN DE HIPOTECAS Y ANTICRESIS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, POR ERROR INVOLUNTARIO EL CIERRE SE HIZO CON: ENRIQUE RIVERA AGUILAR Y DEBE DECIR: MITZILA TORRES MONTENEGRO QUIEN CONSTA EN LAS GENERALES DEL CONTRATO DE PRESTAMO HIPOTECARIO ENTRE EL BANCO NACIONAL DE PANAMÁ Y RAÚL DEL VALLE GÓMEZ. POR LA SIGUIENTE CAUSA A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA INSCRITO AL ASIENTO 106, EL 13/03/2015, EN LA ENTRADA 83993/2015.

MODIFICACIÓN DE HIPOTECA INMUEBLE QUE NO AUMENTA EL MONTO: GRADO DE LA HIPOTECA PRIMERA DEUDOR PROMOTORA LA VALDEZA, S.A. (FICHA: 763950) POR UN MONTO DE VEINTICINCO MILLONES BALBOAS (B/.25,000,000.00) Y UN PLAZO DE 36 MESES CON UNA TASA EFECTIVA DE 6.8671% ANUAL UN INTERÉS ANUAL DE 5.75% ANUAL LIMITACIONES DEL DOMINIO SI. CLÁUSULAS DEL CONTRATO: MANTIENE, EXTIENDE Y DISMINUYE LA HIPOTECA AHORA HASTA LA SUMA DE:. INSCRITO AL ASIENTO 801, EL 13/02/2017, EN LA ENTRADA 45854/2017.


CORRECCIÓN: SE REALIZÓ LA SIGUIENTE CORRECCIÓN EN BASE LO DISPUESTO POR EL INCISO SEGUNDO DEL ARTICULO 1788 DEL CODIGO CIVIL Y ANTE LA EVIDENCIA DE UN ERROR COMETIDO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ. SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: ULTIMO VALOR DE TRASPASO DATOS DEL DIARIO TOMO 2012 ASIENTO 185534 VALOR DEL TRASPASO 653,549.61 POR LA SIGUIENTE CAUSA VALOR DE TRASPASO INSCRITO AL ASIENTO 806, EL 25/08/2017, EN LA ENTRADA 331570/2017.

MODIFICACIÓN DE HIPOTECA INMUEBLE QUE NO AUMENTA EL MONTO: GRADO DE LA HIPOTECA PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS POR UN MONTO DE VEINTE MILLONES BALBOAS (B/.20,000,000.00) Y UN PLAZO DE 24 MESES, RENOVABLES POR 12 MESES CON UNA TASA EFECTIVA DE 6.1898% UN INTERÉS ANUAL DE 6.00% CLÁUSULAS DEL CONTRATO: MANTIENE, EXTIENDE Y DISMINUYE LA PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS. INSCRITO AL ASIENTO 810, EL 13/06/2022, EN LA ENTRADA 212614/2022.

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

ENTRADA 230126/2024 (0) DE FECHA 07/06/2024 4:24:10 P. M. NOTARIA NO. 9 PANAMÁ. REGISTRO CANCELACIÓN DE HIPOTECA DE INMUEBLE, SERVICIO DERECHOS DE CALIFICACIÓN

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA LUNES, 20 DE ENERO DE 2025 3:26 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 1404967712

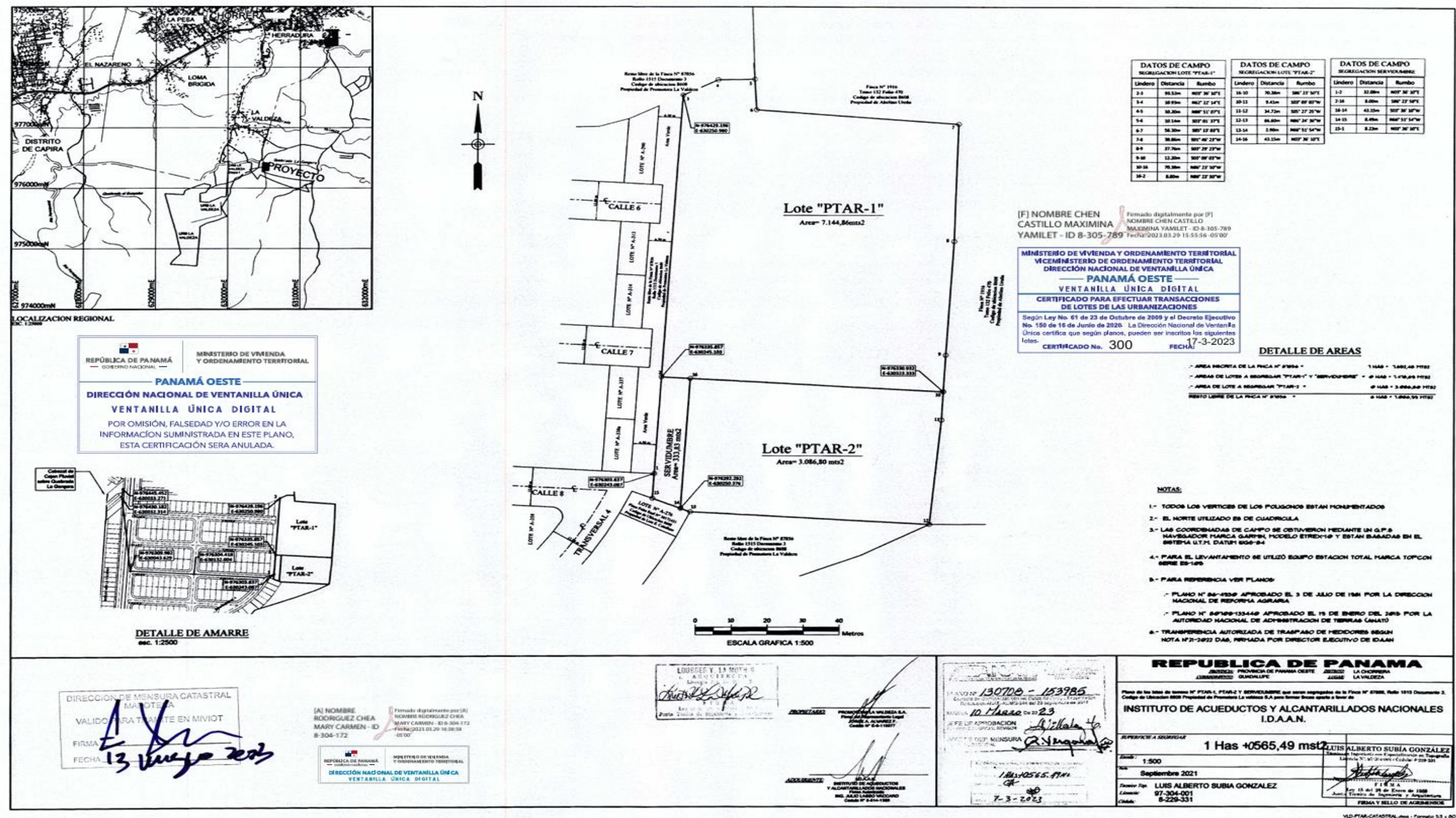


Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 48DC2CE9-2F49-490A-A567-5C90C5E99F28

Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando

Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

ANEXO 2. PTAR N° 0678-23, plano CATASTRAL aprobado por ANATI.



ANEXO 3. Ubicación de la estación de bombeo, alineamiento del sistema de descarga y coordenadas.

