

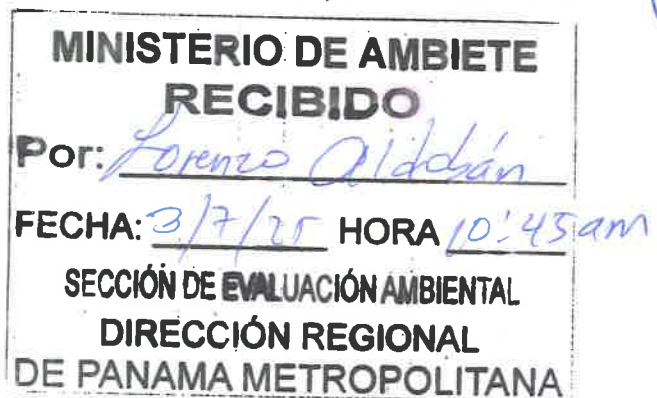
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO EIA-FA-002
PORTADA PARA LOS EXPEDIENTES DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Nº de Expediente	DRPM-IF-079-2025	
Nombre del Proyecto	COFFEE BEAN SAN FRANCISCO	
Sector	CONSTRUCCIÓN	
Nombre del Promotor	PREMIUM CAFÉ DE LATINOAMÉRICA, S. A.	
Representante Legal	ANIA SORAYA CORNEJO LUNA	
Nombre de los Consultores y número de Registro	GRUPO MORPHO, S.A. (IRC-005-2015, Act.) ALICIA VILLALOBOS E. (IRC-098-2008, Act.) OLGA P. BATISTA (IRC-070-2021, Act.) ARANTXA RODRIGUEZ (DEIA-IRC-072-2020, Act.)	
Localización (Provincia/Comarca, Distrito y Corregimiento, Lugar Poblado)	CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ	
Fecha de Recepción del EsIA	03/07/2025	
Etapas de Admisión	Admitido/ Fecha	No Admitido/ Fecha
	08/07/2025	
Nombre del Técnico Evaluador que lleva el proceso de Admisión:	ITZEL GONZÁLEZ T.	
Nombre del Técnico Evaluador que lleva el proceso de Evaluación y Análisis:	ITZEL GONZÁLEZ T.	

Panamá, 17 de marzo de 2025

Ingeniero
Edgar Naterón
Director Regional Panamá Metropolitana
MINISTERIO DE AMBIENTE
E. S. D.



Estimado Ing. Naterón:

Por este medio yo, **Ania Cornejo Soraya Luna**, de nacionalidad panameña, mayor de edad, con cédula número 8-813-606, en mi calidad de Apoderada General de la empresa **Premium Café de Latinoamérica, S.A.**, con oficinas ubicadas en Ave. Samuel Lewis, PH Plaza Obarrio Piso 2, Oficina 206, Corregimiento de Bella Vista, distrito y provincia de Panamá, con teléfonos 269-2233, hago entrega para evaluación del presente Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, denominado **"COFFEE BEAN SAN FRANCISCO"** ubicado en la Finca 26782 código de ubicación 8708 en el Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá y Provincia de Panamá. El proyecto forma parte de la lista taxativa del Artículo 5, del Decreto Ejecutivo 2 del 27 de marzo de 2024, que modifica el Artículo 19 del Decreto Ejecutivo 1 del 1 de Marzo de 2023, como parte del sector *Construcción*.

El presente documento ha sido elaborado por la empresa consultora ambiental GRUPO MORPHO, S.A., registrada bajo la resolución DIEORA IRC-005-2015. Consultores del Estudio de Impacto Ambiental: Ing. Alicia Villalobos E. (IRC-098-2008), Lic. Olga Batista (IRC-070-2021), y la consultora natural Arantxa Rodríguez (IRC-072-2020).

El monto estimado de la inversión para este proyecto es DOSCIENTOS CINCUENTA MIL BALBOAS (B/. 250,000.00).

Los documentos entregados son los siguientes:


- Estudio de Impacto Ambiental Categoría I "COFFEE BEAN SAN FRANCISCO". El mismo cuenta con 313 hojas.
- Copia notariada de la cédula del Representante Legal de la Promotora.
- Certificado de Registro de la Promotora.
- Certificado de Registro de la Finca
- Certificado de Empresa Dueña de la Finca
- Contrato de Arrendamiento entre empresa dueña de la Finca y Promotor del Proyecto
- Recibo de pago al Ministerio del Ambiente por los servicios de evaluación.
- Paz y Salvo con el Ministerio del Ambiente.

Los datos generales de la persona de contacto del Promotor son:

a) Nombre: Ada Diaz
b) Número de teléfono: 6780-2492
c) Correo electrónico: adias@udggroup.com
d) Dirección: Obarrio P.H. Fortune Plaza, Piso 18

Agradecido con la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,


Ania Cornejo Soraya Luna
Apoderada General
Cédula 8-813-606



La suscrita, **Norma Marlenis Velasco C.**, Notaria Pública Tercera del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

CERTIFICO:

La (s) firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s) como suya (s) por antes, por consiguiente, dicha (s) firma (s) es (son) auténtica (s).

Panamá 20 MAR 2025
Testigo


Licda. **NORMA MARLENIS VELASCO C.**
Notaria Pública Tercera



3

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Ania Soraya
Cornejo Luna

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 12-FEB-1986
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: F DONANTE TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 18-MAY-2021 EXPIRA: 18-MAY-2036



8-813-606



Yo, **Norma Marlenis Velasco C.**, Notaria Pública Tercera del Circuito
de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

CERTIFICO:

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con su
original por lo que la he encontrado en todo conforme.

Panamá

28 MAY 2025

Licda. **NORMA MARLENIS VELASCO C.**
Notaria Pública Tercera





Registro Público de Panamá

ESTE CERTIFICADO ES VÁLIDO PARA
UN SOLO USO

FIRMADO POR: GLADYS EVELIA
JONES CASTILLO
FECHA: 2025.05.28 10:40:24 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

Gladys E. Jones

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

217993/2025 (0) DE FECHA 28/may/2025

QUE LA PERSONA JURÍDICA

PREMIUM CAFE DE LATINOAMERICA, S.A.
TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA
SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 806190 (S) DESDE EL JUEVES, 20 DE JUNIO DE 2013
- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: ISAAC ATTIE KANADI
SUSCRIPTOR: HENRY ATTIE KANADI

DIRECTOR / PRESIDENTE: HENRY ATTIE KANADI
DIRECTOR / SECRETARIO: DAVID ATTIE KANADI
DIRECTOR / TESORERO: GAL MALKA
DIRECTOR / VICEPRESIDENTE: GOLAN MALKA

AGENTE RESIDENTE: LEGAL ALLIANCE PANAMA

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:
EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD SERA EL PRESIDENTE EN SU AUSENCIA DEL PRESIDENTE SERA EL SECRETARIO Y EN CASO DE AUSENCIA DE AMBOS QUIEN DESIGNE LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR NOMINAL
EL NUMERO TOTAL DE ACCIONES QUE PUEDEN SER EMITIDAS POR LA SOCIEDAD ES DE MIL ACCIONES COMUNES NOMINATIVAS SIN VALOR NOMINAL. LAS ACCIONES SERAN UNICAMENTE NOMINATIVAS.

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA
- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , PROVINCIA PANAMÁ

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL MIÉRCOLES, 28 DE MAYO DE 2025 A LAS 10:40 A. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1405178612



Validado a través del CÓDIGO DE VALIDACIÓN: 5986407-217993-2025
Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: 4E27C4C2-C56B-4EF8-858D-64B8D4A8EDA6
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

ESTE CERTIFICADO ES VÁLIDO PARA
UN SOLO USO

FIRMADO POR: GLADYS EVELIA
JONES CASTILLO
FECHA: 2025.05.28 10:42:58 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

Gladys E. Jones

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

218011/2025 (0) DE FECHA 28/may/2025

QUE LA PERSONA JURÍDICA

LECACH,S.A.

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 246249 (S) DESDE EL VIERNES, 12 DE ABRIL DE 1991

- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: CONSTANTINO LEKAS

SUSCRIPTOR: NELSON ROJAS AVILA

DIRECTOR / PRESIDENTE: MARIA BASILIKA LEKAS

DIRECTOR / SECRETARIO: MARIBEL GONZALEZ SANJUR

DIRECTOR / TESORERO: GEORGIOS FOTIS LYMBEROPULOS LEKAS

AGENTE RESIDENTE: FACA ABOGADOS

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:
EL PRESIDENTE.

- QUE SU CAPITAL ES DE 100,000.00 DÓLARES AMERICANOS

EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES DE DIEZ MIL ACCIONES NOMINATIVAS Y/O AL PORTADOR SIN VALOR NOMINAL

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

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

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL MIÉRCOLES, 28 DE MAYO DE 2025 A LAS 10:42 A. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1405178629



Validado a través del CÓDIGO DE VALIDACIÓN: 3815141-218011-2025
Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: 2588C273-04EC-4B83-B984-195C453E5C9F
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

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

FIRMADO POR: VANESSA IVON
IGLESIAS BEDOYA
FECHA: 2025.03.27 15:20:56 -05:00
MOTIVO: CERTIFICADO
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

ENTRADA 112488/2025

QUE LECACH, S.A., ES PROPIETARIA DE LA FINCA 26782, INSCRITA ORIGINALMENTE A TOMO 650, FOLIO 110, ACTUALIZADA A DOCUMENTO 104461, CON CÓDIGO DE UBICACIÓN 8708, DE LA SECCIÓN DE PROPIEDAD, PROVINCIA DE PANAMÁ.

QUE ESTA FINCA CONSISTE EN LOTE DE TERRENO Y CASA EN EL CONSTRUIDA, MARCADO CON NUMERO 6, UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO, DISTRITO Y PROVINCIA DE PANAMÁ.

SUPERFICIE: 1194MTS2 CON 12DC2.

VALOR DE LA FINCA: B/.80,000.00.

QUE SOBRE ESTA FINCA CONSTAN GRAVÁMENES INSCRITOS VIGENTES A LA FECHA:

DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS ESTA FINCA JUNTO CON OTRA A FAVOR DEL BANCO GENERAL, S.A., POR LA SUMA DE B/.300.000.00, CON UN PLAZO DE UN AÑO, INSCRITA A FICHA NO.101409 ROLLO NO.9575 IMAGEN NO.0095, TOMO DIARIO: 2000, ASIENTO DIARIO: 45860, EL 6 DE SEPTIEMBRE DE 1991.

AUMENTADA LA HIPOTECA Y ANTICRESIS A QUE SE REFIERE EL ASIENTO ANTERIOR, POR LA SUMA DE B/.400.000.00, INSCRITA A FICHA NO.101409 ROLLO NO.12759, IMAGEN NO.0068, EL 28 DE DICIEMBRE DE 1993.

ELEVADA LA HIPOTECA Y ANTICRESIS A QUE SE REFIEREN LOS ASIENTOS ANTERIORES, POR LA SUMA DE B/.600.000.00, FICHA NO.101409, ASIENTO NO.45860, TOMO NO.2000, EL 8 DE MAYO DEL 2000

DECLARA EL BANCO GENERAL, S.A. QUE MEDIANTE ESC. 3196 DEL 25 DE MARZO DE 1991 DE LA NOTARIA TERCERA DE PANAMA INSCRITA A LA FICHA 101409 ROLLO 95 75 IMAGEN 0095 DE HIPOTECA Y ANTICRESIS CELEBRO CON OMICRON PANAMA CORPORATION UN CONTRATO DE LINEA DE CREDITO CUYO LIMITE ES LA SUMA DE B/300,000.00 Y MEDIANTE ESC. 13162 DE 2 DE DICIEMBRE DE 1993 DE LA NOT. TERCERA DE PANAMA E INSCRITA A LA FICHA 101409 ROLLO 12759 IMAGEN 0068 CELEBRO CON OMICRON PANAMA CORPORATION CELEBRO UN AUMENTO AL CONTRATO A LA LINEA DE CREDITO HASTA POR LA SUMA DE B/400,000.00 CON PRIMERA HIPOTECA SOBRE ESTA FINCA Y LA 26782 Y QUE MEDIANTE ESC. 6200 DEL 16 DE SEP. DE 1999 DE LA NOTARIA TERCERA DE PANAMA INSCRITA A FICHA 101409 DOCUMENTO 104461 Y LA SOCIEDAD OMICRON PANAMA CORPORATION AUMENTO A LA SUMA DE.....B/600,000.00 Y DE ACUERDO A LA CLAUSULA DECIMA PRIMERA DE DICHAS ESCRITURAS EL BANCO QUEDO DEBIDAMENTE FACULTADO EN BASE A LOS ART. 1591 Y 1592 DEL COD. CIVIL HACER DESEMBOLSOS POR LA QUE AL 16-8-03 DEBIA B/535,000.00. INSCRITA A TOMO 2003, ASIENTO 123283, EL 21 DE NOVIEMBRE DEL 2003. DECLARA EL BANCO GENERAL, S.A. Y LOS DEUDORES OLIMPUS COMMERCIAL CORPORATION, OMICRON PANAMA CORPORATION, FEDON INTERNACIONAL, S.A., ULTRAMAR COMERCIAL CORPORATION QUE ATENDIENDO A LO QUE DICEN LOS ARTICULOS 1591 Y 1592 DEL CODIGO CIVIL QUE AL DÍA 24 DE NOVIEMBRE DE 2008 ADEUDAN A EL BANCO LA SUMA DE B/ 893,104.00. FICHA NO 101409 ASIENTO NO 82612 DEL TOMO NO 2009 ANTERIORES. FECHA DE REGISTRO: 20090608 14:27:45.9BEME FECHA DE REGISTRO: 20031121 09:54:13.1JUANR INSCRITA A TOMO 2009, ASIENTO 82612, EL 8 DE JUNIO DEL 2009.

MANTENIDA, EXTIENDE Y AUMENTA LA HIPOTECA YA ANTICRESIS A QUE SE REFIERE LOS ASIENTOS ANTERIORES AHORA POR LA SUMA DE B/.5,150,000.00. INSCRITA A FICHA NO. 101409, ASIENTO NO. 82612, DEL TOMO NO 2009, EL 8 DE JUNIO DEL 2009.

MANTENIDA Y AUMENTADA LA HIPOTECA Y ANTICRESIS A QUE SE REFIEREN LOS ASIENTOS ANTERIORES POR LA SUMA DE B/.5.350.000.00, FICHA NO.101409, ASIENTOS NO.76702 Y NO.146770 TOMO NO.2011, EL 26 DE AGOSTO DEL 2011.

MANTENIDA Y AUMENTADA LA PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS ASI COMO LA LIMITACION DE DOMINIO A QUE SE REFIERE EL ASIENTO 4,5,6,7,15,16,17,18,19,20,21,22.....PERO UMENTADA HASTA POR LA SUMA 5.800.000.00 INSCRITA A FICHA 101409 DEL TOMO 2013 ASIENTO 123769, EL 1 DE JULIO DEL 2013.

NO CONSTAN ASIENTOS DEL DIARIO PENDIENTE DE INSCRIPCIÓN A LA FECHA.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA JUEVES, 27 DE MARZO DE 2025:18 P. M. , POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: E3D2A6B5-A3C9-4B37-876F-C066CE9CAE91
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: PORTAL TELEMATICO REGISTRO PUBLICO DE PANAMA
FECHA: 2025.03.27 15:48:34 -05:00
MOTIVO: INFORME
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CONSTANCIA DE VALIDACIÓN DE PUBLICIDAD REGISTRAL

FECHA DE EMISIÓN DE CONSTANCIA 03/27/2025 3:48:34 p.m.

CÓDIGO DE VALIDACIÓN: 4882629-112488-2025

IDENTIFICADOR DEL INFORME DE CERTIFICADO: e3d2a6b5-a3c9-4b37-876f-c066ce9cae91



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: 260C6B1A-2E08-4842-AF2A-209C2DA5DD6A
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

INFORMACION GENERAL

Hemos Recibido De	PREMIUM CAFE DE LATINOAMERICA, S.A. / 2410160-1-806190	Fecha del Recibo	2025-7-1
Administración Regional	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Metro	Guía / P. Aprov.	
Agencia / Parque	Ventanilla Tesorería	Tipo de Cliente	CONTADO
Efectivo / Cheque	TRANSFERENCIA	No. de Cheque / Trx	592980501 B/. 353.00
La Suma De	TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES BALBOAS CON 00/100		B/. 353.00

DETALLE DE LAS ACTIVIDADES

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

SERVACIONES

CANCELA EST. DE IMPACTO AMBIENTAL CAT.I Y PAZ Y SALVO

Día	Mes	Año	Hora
1	7	2025	11:27:22 AM

Firma

Edma Tuñon

Nombre del Cajero



IMP 1

Certificado de Paz y Salvo
N° 258842

Fecha de Emisión:

01	07	2025
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

31	07	2025
----	----	------

(día / mes / año)

La Dirección de Administración y Finanzas, certifica que la Empresa:
PREMIUM CAFE DE LATINOAMERICA, S.A.

Representante Legal:
HENRY ATTIE

Inscrita

2410160-1-806190

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

Certificación, válida por 30 días


Jefe de la Sección de Tesorería.

GOBIERNO NACIONAL ★ CON PASO FIRME ★	MINISTERIO DE AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE TESORERÍA	



10

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
GLOBO DE TERRENO COMERCIAL DE LA FINCA NO. 26782

Quienes suscriben, MARIA BASILIKA LEKAS, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número 8-507-307, actuando en nombre y representación de LECACH, S.A., sociedad anónima panameña, debidamente inscrita al Folio No. 246249 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, en su condición de Apoderada General, quien en adelante se le denominará "LA ARRENDADORA", por una parte, y por la otra, HENRY ATTIE KANADI, varón, panameño, mayor de edad, comerciante, con número de cédula de identidad personal No. N-18-914, actuando en nombre y representación de PREMIUM CAFÉ DE LATINOAMERICA, S.A. sociedad anónima panameña, debidamente inscrita al Folio No. 806190 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, en su condición de Apoderado General, quien en lo sucesivo se denominará "EL ARRENDATARIO", y en conjunto con la ARRENDADORA, se denominarán "LAS PARTES", por este medio suscriben el presente Contrato de Arrendamiento sujeto a las siguientes

CLAUSULAS:

PRIMERA: Declara LA ARRENDADORA que es propietaria de la finca inscrita en el Registro Público de Panamá al Folio Real No. 26782, con código de ubicación No. 8708, de la Sección de Propiedad, ubicado en el Corregimiento de San Francisco Distrito de Panamá Provincia de Panamá, el cual tiene una superficie total de 1,194.12 m2 (en adelante, "EL TERRENO").

LA ARRENDADORA declara y así lo acepta EL ARRENDATARIO, que, de la totalidad de la superficie de EL TERRENO, dará en arrendamiento a EL ARRENDATARIO un área con una superficie de 944.77 m2 (en adelante, el "GLOBO"), cuyo plano preliminar e ilustrativo se adjunta al presente contrato para que forme parte integral del mismo (en adelante, el "Anexo A"). Igualmente, LA ARRENDADORA da en arrendamiento a EL ARRENDATARIO el GLOBO, para que este último, es decir, EL ARRENDATARIO levante una construcción en el mismo y cuyo bosquejo preliminar e ilustrativo se adjunta al presente contrato para que forme parte integral de éste (en adelante, el "Anexo B"), entendiéndose que el Anexo B no representa el diseño final y se adjunta a manera de ejemplo y sin perjuicio de que EL ARRENDATARIO pueda efectuar cambios en el diseño del mismo. Igualmente, convienen LAS PARTES que una vez los planos definitivos de las mejoras estén listos y desarrollados por parte de EL ARRENDATARIO, éste será el único responsable de la planificación, arquitectura, ejecución, tramitación de permisos generales ya sea municipales, de bomberos, y cualesquiera otros permisos que sean requeridos bajo las normativas legales aplicables para la construcción de las referidas mejoras y la operación comercial que se llevará a cabo en las mismas, la cual consiste en un COFFEE SHOP, como actividad principal y otras actividades relacionadas y cuyo nombre comercial es "THE COFFEE BEAN AND TEA LEAF" (en adelante denominado, "EL PROYECTO"). En caso que EL ARRENDATARIO decida cambiar su marca comercial, notificará por escrito a LA ARRENDADORA.

LAS PARTES acuerdan que LA ARRENDADORA entrega a EL ARRENDATARIO el GLOBO, en su estado actual, sin garantía alguna sobre su condición, y EL ARRENDATARIO asume plena responsabilidad por el desarrollo y ejecución de EL PROYECTO, incluyendo todos los costos, obras y trámites necesarios para su implementación, eximiendo a LA ARRENDADORA de cualquier obligación o responsabilidad relacionado con la obra, planeamiento, permisos, licencias o cualquier incidente que derive de dichos trabajos.

SEGUNDA: El plazo del presente contrato es de DIEZ (10) AÑOS Y DIEZ (10) MESES contado a partir del día 01 de ENERO del 2025. LAS PARTES acuerdan que el presente contrato podrá ser renovado de común acuerdo entre ellas, por periodos iguales y en cuyo caso se negociarán los nuevos términos y condiciones.



11

Igualmente, acuerdan LAS PARTES que se le otorgará un periodo de gracia de diez (10) meses a EL ARRENDATARIO, contados a partir del día 01 de ENERO del 2025, hasta el día 31 de OCTUBRE del 2025, por lo que EL ARRENDATARIO durante dicho periodo queda exonerado en pagar el canon de arrendamiento.

TERCERA: LAS PARTES acuerdan que el canon de arrendamiento mensual será de SIETE MIL QUINIENTOS 00/100 DÓLARES (US\$7,500.00), moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, más el impuesto a la transferencia de bienes muebles y servicios ("ITBMS").

LAS PARTES acuerdan que el canon de arrendamiento mensual será pagado por adelantado los primeros diez (10) días de cada mes, mediante cheque o transferencia bancaria de LA ARRENDADORA al número de cuenta que se detalla a continuación:

Nombre de Cuenta: **LECACH, S.A.**
Banco: **Banco General, S.A.**
Tipo de Cuenta: **Corriente**
Número de Cuenta: **03-01-01-140968-9**

En caso de que EL ARRENDATARIO no pague el canon de arrendamiento dentro de los primeros diez (10) días de cada mes, deberá pagar un recargo del cinco por ciento (5%) mensual.

Conviene LAS PARTES que el canon de arrendamiento se incrementará a partir del vigésimo quinto mes de renta al dos por ciento anual (2%), por lo que canon de arrendamiento anual quedará pactado a partir de dicho vigésimo quinto mes, de acuerdo a la siguiente tabla:

Periodos	Canon	7 % ITBMS	Total a Cancelar por arrendatario
Primer Año: 01 Nov. Del 2025 al 31 de Oct. Del 2026	\$7,500.00	\$525.00	\$8,025.00
Segundo Año: 01 Nov. Del 2026 al 31 de Oct. Del 2027	\$7,500.00	\$525.00	\$8,025.00
Tercer Año: 01 Nov. Del 2027 al 31 de Oct. Del 2028	\$7,650.00	\$535.50	\$8,185.50
Cuarto Año: 01 Nov. Del 2028 al 31 de Oct. Del 2029	\$7,803.00	\$546.21	\$8,349.21
Quinto Año: 01 Nov. Del 2029 al 31 de Oct. Del 2030	\$7,959.06	\$557.13	\$8,516.19
Sexto Año: 01 Nov. Del 2030 al 31 de Oct. Del 2031	\$8,118.24	\$568.27	\$8,686.51
Séptimo Año: 01 Nov. Del 2031 al 31 de Oct. Del 2032	\$8,280.60	\$579.64	\$8,860.24
Octavo Año: 01 Nov. Del 2032 al 31 de Oct. Del 2033	\$8,446.21	\$591.23	\$9,037.44
Noveno Año: 01 Nov. Del 2033 al 31 de Oct. Del 2034	\$8,615.14	\$603.05	\$9,218.19
Decimo Año: 01 Nov. Del 2034 al 31 de Oct. Del 2035	\$8,787.44	\$615.12	\$9,402.56

CUARTA: EL ARRENDATARIO se obliga a pagar sus servicios básicos, para EL PROYECTO, tales como, más no limitado a, agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y otros similares, así como al pago de los impuestos o tasas nacionales o municipales que recaigan sobre las actividades que lleve a cabo EL ARRENDATARIO en el GLOBO y en virtud de EL PROYECTO.

QUINTA: EL ARRENDATARIO podrá, colocar o remover letreros, anuncios y vallas publicitarias, siempre que dichos elementos sean propios del negocio para el giro de la actividad económica de EL PROYECTO, y que cuenten con los respectivos permisos municipales que sean requeridos.

En atención a lo anterior, EL ARRENDATARIO se compromete a obtener las aprobaciones correspondientes de las autoridades municipales y a realizar los pagos requeridos por dichas autoridades, antes de proceder con la instalación de los mismos. Asimismo, EL ARRENDATARIO se obliga a garantizar que la colocación y remoción de estos no cause perjuicio a los vecinos de EL TERRENO y/o del GLOBO ni afecte estructuralmente a la valla unipolar existente y de no colocar ningún elemento publicitario que haga competencia directa con la valla unipolar existente, manteniendo su integridad y sin interferir con su

12



12

función en EL TERRENO. LA ARRENDADORA se reserva el derecho de realizar cualquiera excepción a lo dispuesto en esta cláusula, según lo considere necesario, a su exclusivo criterio.

Igualmente, EL ARRENDATARIO no podrá subarrendar espacios para la colocación de letreros de terceras personas y no podrá utilizar el espacio para la promoción de marcas distintas a la del PROYECTO, salvo que cuente con la aprobación previa y por escrito de LA ARRENDADORA.

SEXTA: A la firma del presente contrato EL ARRENDATARIO se obliga a entregar a LA ARRENDADORA la suma de total de **DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS DOCE DÓLARES CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS (US\$ 16,812.44)**, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, en concepto de depósito de garantía del Décimo Año sin ITBMS, suma esta que no generará intereses y que LA ARRENDADORA mantendrá bajo su control y manejo, y el primer mes de arriendo con el ITBMS incluido el cual será aplicado al canon de arrendamiento una vez transcurra el periodo de gracia.

Dicho depósito de garantía mencionado en la presente cláusula, será devuelto a EL ARRENDATARIO al terminar el presente contrato, salvo en caso tal que se demuestre que se han causado daños al GLOBO que le sean imputables a EL ARRENDATARIO, con excepción de aquellos daños ocasionados por el deterioro normal que se produzca por el transcurso del tiempo, el uso y desgaste normal del GLOBO. Una vez LA ARRENDADORA haga los arreglos necesarios, esta se obliga a entregarle las sumas restantes a EL ARRENDATARIO, en caso de haberlas.

En el caso que LA ARRENDADORA utilice el depósito de garantía para el arreglo de los daños, ésta se obliga a entregarle a EL ARRENDATARIO las facturas correspondientes detallando los montos utilizados para efectuar dichos reparos.

SÉPTIMA: El ARRENDATARIO declara haber inspeccionado el GLOBO y reconoce el estado actual del GLOBO, por lo cual lo acepta tal y como está. EL ARRENDADOR se obliga a mantener el GLOBO en óptimas condiciones.

OCTAVA: Previo al inicio de la construcción de conformidad con lo contemplado en la cláusula Primera, EL ARRENDATARIO se obliga a entregar los planos que incluyen el diseño y las especificaciones técnicas del PROYECTO a realizar en EL GLOBO, a EL ARRENDADOR, para su aprobación.

NOVENA: El ARRENDATARIO no podrá ceder, subarrendar o traspasar, parcial o totalmente, los derechos y obligaciones contenidos en el presente contrato, sin la previa autorización y aprobación por escrito de LA ARRENDADORA.

DÉCIMA: El ARRENDATARIO está obligado a:

- a) Utilizar y ocupar el GLOBO como un *buen padre de familia*;
- b) Pagar el canon de arrendamiento de acuerdo a lo establecido en la cláusula Tercera anterior;
- c) A comunicar por escrito a LA ARRENDADORA, dentro de las siguientes veinticuatro (24) horas al acaecimiento de cualquier perturbación, usurpación y/o daños que pudiese sufrir el GLOBO.
- d) A mantener, en todo momento el orden y limpieza en el GLOBO;
- e) No realizar modificaciones o cambios estructurales en el GLOBO que sean distintas al PROYECTO, sin que medie una autorización previa y por escrita de la ARRENDADORA;
- f) Salvo por lo dispuesto en la cláusula Octava anterior, no ceder, traspasar, vender, subarrendar o arrendar, total o parcialmente los derechos emanados del presente contrato sin la notificación previa a la ARRENDADORA;
- g) A permitirle a LA ARRENDADORA, previa notificación escrita de esta y durante las horas laborales del ARRENDATARIO, realizar inspecciones periódicas al GLOBO, con el objeto de verificar sus condiciones. Sin embargo, el ARRENDATARIO podrá solicitarle a LA ARRENDADORA que cambie la fecha y/u hora propuesta para la inspección en caso de que dicha propuesta le resulte

21.



13

inconveniente al ARRENDATARIO. El cambio propuesto por este último, deberá ser razonable y no será rechazado por LA ARRENDADORA sin que medie causa justificada para ello.

- h) A reembolsarle los gastos que LA ARRENDADORA tenga que efectuar en concepto de reparaciones, producto de los daños causados al GLOBO cuando estos daños le sean imputables directamente al ARRENDATARIO.
- i) A pagar el consumo de energía eléctrica del GLOBO; el servicio de telefonía básica y larga distancia nacional e internacional, los impuestos y tasas nacionales o municipales derivados de la actividad comercial del ARRENDATARIO; así como cualquier otro servicio de carácter público o privado que requiera la actividad comercial en el GLOBO.
- j) Entregar el GLOBO en las mismas condiciones que fue recibido, salvo aquellas mejoras fijas que no sean removibles, las cuales se quedarán como parte del Local. Queda entendido entre LAS PARTES que, en el acto de entrega del GLOBO al vencimiento del presente contrato, se levantará un Acta de Entrega en el que se plasmarán las condiciones y el estado en que es entregado el GLOBO a LA ARRENDADORA
- k) El ARRENDATARIO, correrá por su cuenta, cargo y riesgo por cualquier incidente o accidente que surja en caso de incendio y por cualquier tipo de responsabilidad civil que surja con motivo de la actividad comercial que realiza en el GLOBO, inclusive en caso de incendio.
- l) El ARRENDATARIO se obliga a desarrollar EL PROYECTO dentro de las medidas y linderos del GLOBO, de conformidad con el Anexo A.
- m) A cumplir en su totalidad con las demás obligaciones estipuladas en el presente contrato.

DÉCIMA PRIMERA: LA ARRENDADORA está obligada a:

- a) Garantizar el uso y goce pacífico del GLOBO durante la vigencia del presente contrato o cualquiera de sus prorrogas;
- b) Notificar a EL ARRENDATARIO sobre cualquier inspección con no menos de cinco (5) días hábiles antes de realizar la inspección;
- c) Hacer el pago de las tasas, impuestos de inmueble o contribuciones que recaigan sobre el GLOBO, sin perjuicio de la obligación de EL ARRENDATARIO a hacer el pago de las tasas, impuestos y contribuciones que recaigan sobre sus actividades;
- d) Efectuar todas las reparaciones que sean necesarias para mantener EL PROYECTO en buenas condiciones de uso, que no sean relacionadas a las mejoras que haga EL ARRENDATARIO sobre el GLOBO.

DÉCIMA SEGUNDA: El presente contrato de arrendamiento podrá ser terminado anticipadamente de manera unilateral, inmediata y sin necesidad de declaratoria judicial por parte de LA ARRENDADORA, en los siguientes casos:

- a) Cuando el ARRENDATARIO esté en mora en el pago de tres (3) meses consecutivos de canon de arrendamiento.
- b) En caso de quiebra o formación de concurso de acreedores por parte de EL ARRENDATARIO.
- c) Por mutuo acuerdo entre LAS PARTES.
- d) Por cualquier incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO de cualquiera de las estipulaciones pactadas en el presente contrato.

Con excepción de los acápites "b)" y "c)" de la presente cláusula, LA ARRENDADORA tendrá la obligación de notificar por escrito a EL ARRENDATARIO sobre cualquier incumplimiento. En atención a lo anterior, EL ARRENDATARIO tendrá un plazo de sesenta (60) días calendario para el saneamiento del incumplimiento el cual empezará a computarse a partir de la fecha en que LA ARRENDADORA le haya hecho entrega al domicilio de EL ARRENDATARIO de la notificación del incumplimiento correspondiente, y, en caso que hubiesen transcurrido el plazo de sesenta (60) días calendario ante indicado sin que EL ARRENDATARIO haya subsanado el incumplimiento, LA ARRENDADORA podrá dar por terminado el presente contrato de manera inmediata, sin necesidad de declaratoria judicial y sin obligación de pagar indemnización alguna para EL ARRENDATARIO.

7



14

Sin perjuicio de lo anterior, queda entendido entre LAS PARTES que LA ARRENDADORA no estará obligada bajo ninguna de las causales de terminación del contrato de las contempladas en los literales a, b, c y d anteriores, a reembolsarle a EL ARRENDATARIO ningún monto correspondiente a las mejoras construidas en el GLOBO, incluyendo más no limitado a, aquellas que correspondan a EL PROYECTO o cualesquiera otra que hubiese efectuado sobre el mismo.

DÉCIMA TERCERA: EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado el presente contrato, sin necesidad de indemnizar a LA ARRENDADORA, de manera unilateral e inmediata y sin necesidad de declaratoria judicial, en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Por cualquier incumplimiento por parte de LA ARRENDADORA de cualquiera de las estipulaciones pactadas en el presente contrato;
- b) Por disolución, quiebra, solicitud de quiebra, formación de concurso de acreedores o insolvencia de LA ARRENDADORA;
- c) Por cualquier caso fortuito o fuerza mayor que pueda limitar las operaciones y actividades de EL ARRENDATARIO en el GLOBO;
- d) Por mutuo acuerdo entre LAS PARTES.

Sin perjuicio de lo anterior, queda entendido entre LAS PARTES que LA ARRENDADORA no estará obligada bajo ninguna de las causales de terminación del contrato de las contempladas en los literales a, b, c y d anteriores, a reembolsarle a EL ARRENDATARIO ningún monto correspondiente a las mejoras construidas en el GLOBO, incluyendo más no limitado a, aquellas que correspondan a EL PROYECTO o cualesquiera otra que hubiese efectuado sobre el mismo.

DÉCIMA CUARTA: EL ARRENDATARIO podrá hacer, a su propio costo, cualesquiera mejoras que considere necesarias dentro del EL PROYECTO, siempre y cuando dichas mejoras no afecten el GLOBO o modifique el diseño definitivo de EL PROYECTO. EL ARRENDATARIO podrá, sin limitar, instalar equipos, maquinarias, mobiliario y cualquier bien que considere necesario para el desempeño de sus actividades en el GLOBO.

Las PARTES acuerdan que cualesquiera mejoras que afecten el GLOBO o modifique el diseño definitivo de EL PROYECTO, deberán ser previamente aprobadas por escrito por LA ARRENDADORA, en el entendido que la ARRENDADORA podrá solicitarle a EL ARRENDATARIO cualquier documentación que crea necesaria para su aprobación, autorización ésta que no deberá ser injustificadamente negada.

Cualquier mejora realizada durante la vigencia del presente contrato serán inspeccionadas y evaluadas por LA ARRENDADORA, siempre que no contravengan lo dispuesto en este contrato.

Acuerdan LAS PARTES, que LA ARRENDADORA, una vez finalizado el término de vigencia de este contrato, a su única y entera discreción, decidirá si las mejoras autorizadas quedan a beneficio del GLOBO o si previo a la entrega del GLOBO, por parte de EL ARRENDATARIO, éste deberá realizar a su propio costo la demolición de las mismas.

Igualmente, acuerdan LAS PARTES, que las mejoras que LA ARRENDADORA decida conservar en el GLOBO al término del arrendamiento, ya sea por el cumplimiento de la vigencia del contrato o por una terminación anticipada por causales imputables a EL ARRENDATARIO o por mutuo consentimiento entre LAS PARTES, no generarán derecho de compensación alguna para o a favor de EL ARRENDATARIO.

DÉCIMA QUINTA: LA ARRENDADORA no será responsable en ningún momento de las relaciones u obligaciones en que incurra EL ARRENDATARIO con cualquier persona natural o jurídica, aun cuando las mismas sean consecuencia directa de este contrato y específicamente declara:

EL ARRENDATARIO exonera y libera expresa y totalmente a LA ARRENDADORA, respecto a terceros, de toda responsabilidad civil, laboral, fiscal o de cualquier naturaleza que pudiese surgir con motivo de la ejecución del presente contrato, y expresamente relacionado al PROYECTO en desarrollo por EL ARRENDATARIO, y su operación posterior.



7

EL ARRENDATARIO, se hace totalmente responsable del personal que labore en EL PROYECTO, así como de los clientes que asistan al mismo y libera de toda responsabilidad civil ante cualquier eventualidad a LA ARRENDADORA, de igual forma se hace plenamente responsable del giro comercial de su empresa, sus bienes muebles, mercancías y cualquier tipo de obligación para lo cual deberá contar con sus respectivos seguros.

Así mismo LA ARRENDADORA no es responsable de ningún daño o perjuicio ocasionado por terceros en las áreas no arrendadas. LA ARRENDADORA sí será responsable por vicio oculto, defecto latente o persistente o cambio en las condiciones del área arrendada o algún bien que se encuentre en ella.

DÉCIMA SEXTA: EL ARRENDATARIO asume plena responsabilidad por cualquier vicio, daño o desperfecto que exista en EL PROYECTO o que sea inherente al mismo, incluyendo, cimientos, techos, estructura, diseño, fachada, fundaciones, cableado eléctrico, tuberías de agua, suelo y demás. EL ARRENDATARIO se compromete a subsanar dicho vicios o daños a su exclusivo costo y su facultad.

DÉCIMA SÉPTIMA: En caso que EL PROYECTO sufra daños o pérdidas que sean ocasionados por fuerza mayor o un caso fortuito, LA ARRENDADORA no tendrá ninguna obligación de intervenir ni de reparar dichos daños, no obstante, EL ARRENDATARIO tendrá el derecho a dar por terminado el contrato según lo pactado en la cláusula Décima Primera anterior.

Además, EL ARRENDATARIO, se obliga a contratar, por su propia cuenta y riesgo una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil General (incluyendo incendio y demás siniestros) contra daños a terceros. Esta póliza deberá ser, en forma y contenido aceptable a LA ARRENDADORA, por un monto mínimo de CIENTO CINCUENTA MIL DÓLARES (US\$150,000.00), moneda de curso legal de Estados Unidos de América, con una compañía aseguradora aceptada por a LA ARRENDADOR.

De igual manera, EL ARRENDATARIO deberá contratar una Póliza de Seguro Comercial Contra Incendio y Eventos Catastróficos, sobre los bienes de su propiedad ubicados en el GLOBO.

EL ARRENDATARIO se obliga a presentarle a LA ARRENDADORA, a más tardar a los diez (10) días calendarios inmediatamente siguientes a la culminación de la construcción del PROYECTO, entendiéndose que el mismo se considerará culminado a partir de la fecha de expedición del permiso de ocupación correspondiente, la constancia de contratación de la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil y en igual término, la constancia de contratación de la Póliza de Seguro Comercial Contra Incendio y Eventos Catastróficos sobre los bienes propiedad de EL ARRENDATARIO.

Las pólizas deberán ser renovadas anualmente durante la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento. EL ARRENDATARIO reconoce y acepta que LA ARRENDADORA podrá solicitar en cualquier momento la constancia de que las pólizas en referencia hayan sido renovadas anualmente, por lo que la falta de cumplimiento de dicha obligación se considerará un incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO.

En caso que EL ARRENDATARIO no presente las renovaciones de las pólizas de seguro de responsabilidad civil y/o de seguro comercial contra incendio y eventos catastróficos, LA ARRENDADORA podrá gestionar las renovaciones de las mismas, con cargo a EL ARRENDATARIO, teniendo esta última, la obligación de pagarle a LA ARRENDADORA todos los gastos que se generen producto de las renovaciones de las pólizas de seguro en referencia.

DÉCIMA OCTAVA: Para los efectos de este contrato, las notificaciones que las partes deban efectuarse se harán a las siguientes direcciones:

ARRENDADORA:

Persona: Maria Lekas

Teléfono: 6612-6862

2



16

E-mail: mlekas@ultracompanama.com
Dirección Física:

ARRENDATARIO:

Persona: Henry Attie Kanadi

Teléfono: 213-1516

E-mail: henry@jumbozl.com

Dirección Física: Ave. Samuel Lewis, edificio Plaza Obarrio, Oficina 206

DÉCIMA NOVENA: (Origen de Fondos/Delitos de Lavado de Activos/Terrorismo) Declara EL ARRENDATARIO que conoce y se hace responsable del origen legal de los fondos con los cuales cancelará el depósito y el canon de arrendamiento pactado en el presente contrato. Si EL ARRENDATARIO, o cualquiera de los Accionistas del negocio que sean titulares de más del cinco por ciento (5%) del capital social o representantes legales llegare(n) a ser: (a) vinculados, por parte de las autoridades nacionales o internacionales competentes, a cualquier tipo de investigación por delitos relacionados con drogas, tales como pero sin limitarse a tráfico de drogas, narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y/o administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo; (b) incluidos en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo; o (c) condenados por parte de las autoridades nacionales o internacionales competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos en cualquier jurisdicción, se entenderá que EL ARRENDATARIO ha incumplido el presente contrato. También se entenderá que EL ARRENDATARIO ha incumplido este contrato si cualquiera de sus representantes legales se vincula a cualquier investigación por parte de las autoridades nacionales o internacionales competentes, o se comprueba mediante fallo judicial que han incurrido en algunas de las conductas tipificadas como delitos de Blanqueo de Capitales en el Código Penal. Igualmente, EL ARRENDATARIO declara que conoce y están en cumplimiento con, no ha previamente infringido, y no ha sido acusado de, ni condenado por, haber violado la Ley 23 de 27 de abril de 2015, que adopta medidas para prevenir el blanqueo de capitales, el financiamiento del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva y dicta otras disposiciones, al igual que el Decreto Ejecutivo 363 de 13 de agosto de 2015, que reglamenta la Ley 23 de 27 de abril de 2015.

VIGÉSIMA: El hecho que LAS PARTES contratantes incumplan una o varias veces, o que la otra incumpla sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta a la pactada, o no insista en el cumplimiento exacto de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se reputará o equivaldrá a la modificación del presente contrato y no obstará en ningún caso para que LAS PARTES en el futuro insistan en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que correrán a cargo de LAS PARTES o ejerzan los derechos convencionales o legales de que son titulares en común acuerdo.

VIGÉSIMA PRIMERA: El presente contrato se rige e interpreta conforme a la legislación de la República de Panamá. Cualquier litigio o controversia, proveniente de, o relacionada con este contrato de arrendamiento, así como la interpretación y ejecución del mismo deberá ser resuelto por medio de arbitraje en derecho, previo intento de conciliación, por el Centro de Conciliación y Arbitraje de Panamá, adscrito a la Cámara de Comercio y Agricultura de Panamá y conforme a sus reglas de procedimiento y en idioma castellano.

VIGÉSIMA SEGUNDA: Queda entendido y convenido entre LAS PARTES que, si alguna de las estipulaciones del presente contrato resultare nula según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará el contrato en su totalidad, sino que éste se interpretará como si no incluyera la estipulación o estipulaciones que se declaren nulas, y los derechos y obligaciones de LAS PARTES serán interpretadas y observadas en forma en que derecho proceda.

2



28

VIGÉSIMA TERCERA: Cualquier modificación al presente contrato únicamente podrá constar mediante una adenda escrita, firmada por ambas PARTES, la cual se adjuntará al presente contrato.

VIGÉSIMA CUARTA: LAS PARTES aceptan todos los términos y condiciones aquí pactados y se comprometen a su fiel cumplimiento.

EN FE DE LO CUAL, se firma el presente contratos en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá el día diecisiete (17) de diciembre del dos mil veinticuatro (2024) .

Por: LA ARRENDADORA:

Por: EL ARRENDATARIO

MARIA BASILIKA LEKAS
Cédula No. 8-507-307

HENRY ATTIE KANADI
Cédula No. N-18-914



Architectural site plan of the 'Punto Arquitectónico A' project. The plan shows a curved building complex with multiple courtyards and parking areas. It is situated between 'CALLE BB' (top) and 'VIA ISRAEL' (bottom). A north arrow is present. The plan is labeled 'PUNTO ARQUITECTÓNICO A' and 'E-10'.

h.

10

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Maria Basilika
Lekas Droutsas



8-507-307

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 05-MAR-1976
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: F DONANTE TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 13-ENE-2018 EXPIRA: 13-ENE-2028



[Handwritten signature]

TE TRIBUNAL
ELECTORAL

[Handwritten signature]
DIRECTOR NACIONAL DE CEBILACIÓN



Yo, **Norma Marlenis Velasco C.**, Notaria Pública Tercera del Circuito
de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

CERTIFICO:

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con su
original por lo que la he encontrado en todo conforme.

Panamá

28 MAY 2025

[Handwritten signature]
Licda. **NORMA MARLENIS VELASCO C.**
Notaria Pública Tercera



2

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Henry
Attie Kanadi

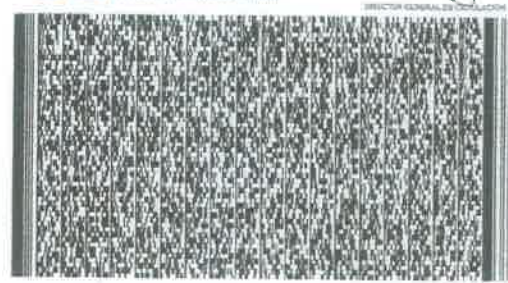
NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 17-AGO-1976
LUGAR DE NACIMIENTO: SIRIA
SEXO: M TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 09-NOV-2016 EXPIRA: 09-NOV-2026



N-18-914

Handwritten signature

TE TRIBUNAL ELECTORAL



N-18-914



NI07CK7303E2ZQ

Yo, **Norma Marlenis Velasco C.**, Notaria Pública Tercera del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

CERTIFICO:

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con su original por lo que la he encontrado en todo conforme.

28 MAY 2025

Panamá

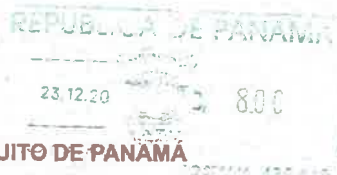
Handwritten signature of Norma Marlenis Velasco C.

Licda. NORMA MARLENIS VELASCO C.
Notaria Pública Tercera





REPÚBLICA DE PANAMÁ



Handwritten signature or mark in blue ink.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DIECISEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE

****(16,779)****

Por la cual **HENRY ATTIE KANADI**, sustituye parcialmente el poder a él conferido en la señora **ANIA CORNEJO SORAYA LUNA**.

Panamá, 16 de diciembre de 2020

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los dieciséis (16) días del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), ante mí **ERICK ANTONIO BARCIELA CHAMBERS**, Notario Público Octavo del Circuito de Panamá, portador de la cédula ocho-setecientos once-seiscientos noventa y cuatro (8-711-694), compareció personalmente **HENRY ATTIE KANADI**, varón, panameño, mayor de edad, casado, comerciante, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal N- dieciocho – novecientos catorce (N-18-914), actuando en nombre y representación de la sociedad **PREMIUM CAFÉ DE LATINOAMÉRICA, S.A.**, sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá e inscrita en el Folio real electrónico ochocientos seis mil ciento noventa (806190) (S) del Registro Público de Panamá, debidamente facultado para este acto conforme consta en Poder General inscrito al folio real electrónico número ochocientos seis mil ciento noventa (806190) asiento número tres (3) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, en adelante denominado “**EL APODERADO**”, persona a quien conozco, me solicitó que elevara a Escritura Pública lo siguiente:

PRIMERO: Declara **EL APODERADO** que mediante Escritura Pública número diecinueve mil ciento veintidós (19122), otorgada en la Notaría Octava del Circuito de Panamá, debidamente inscrita al Asiento número tres (3) del Folio real electrónico número ochocientos seis mil ciento noventa (806190) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, la sociedad **PREMIUM CAFÉ DE LATINOAMÉRICA, S.A.** otorgó Poder General de Administración a su favor para representar a dicha sociedad, y realizar en su nombre todos y cualesquiera de los actos descritos en la referida escritura, actuando individualmente con facultad de sustitución.

SEGUNDO: Declara **EL APODERADO** que por este medio sustituye algunas de las facultades que le fueron conferidas en virtud del Poder General de Administración otorgado por la sociedad **PREMIUM CAFÉ DE LATINOAMÉRICA, S.A.** mediante la referida Escritura Pública número diecinueve mil ciento veintidós (19122), en favor de la señora **ANIA SORAYA CORNEJO LUNA**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, Gerente de Recursos Humanos, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-ochocientos trece- seiscientos seis (8-813-606), a fin de que ésta quede facultada para representar a dicha



75

sociedad y realizar en su nombre todos y cualesquiera de los actos que se detallan a continuación, actuando individualmente, a saber:_____

(a) Obtener los registros, licencias o permisos que necesite la sociedad a para llevar a cabo los negocios de la sociedad y mantenerlos vigentes o renovarlos:_____

(b) Solicitar el registro de cuantas marcas, patentes y demás modalidades de la propiedad industrial fueren convenientes para la protección de los negocios de la sociedad;:_____

(c) Pagar contribuciones, impuestos, derechos, tasas, gabelas y repartimientos de toda clase, cuyo pago corresponda a la sociedad; reclamando de tales pagos cuando lo consideren elevados o improcedentes;:_____

(d) Implementar las estrategias comerciales y de comunicación que conlleven el crecimiento, sostenibilidad del negocio y rentabilidad para los accionistas y que sean establecidas por la Junta Directiva de la sociedad;:_____

(e) Entablar procedimientos, reclamos o demandas y solicitudes administrativas de cualquier naturaleza ante cualquier autoridad, ministerio, institución u oficina pública de la República de Panamá y representar a la sociedad en las citaciones que realicen las referidas instituciones;:_____

(f) Asistir, con voz, pero sin voto, a las reuniones de junta directiva, a solicitud de este órgano;:_____

(g) Negociar, suscribir, modificar, hacer cumplir, siempre que sus fines sean lícitos, los contratos de:_____

- arrendamiento, servicios públicos de telefonía, agua y electricidad, gas, servicios de mercadeo, monitoreo de alarmas, mantenimiento, limpieza, remodelaciones, compra y alquiler de equipos, mobiliarios, compra de productos para reventa, compra de insumos y suministros para la elaboración de productos, adecuación de las tiendas y cualesquier contratos con proveedores; así como cualquier contrato necesario para la administración y operación de los negocios de la sociedad hasta un monto que no exceda la cantidad mensual acumulada, por cada proveedor, de **DIEZ MIL DÓLARES (\$10,000)**. Asimismo, dar por finalizados los referidos contratos una vez finalice el plazo por el que hayan sido suscritos;:_____

(h) Asegurar mercancías y bienes de la sociedad y firmar facturas, conocimientos de embarque, comprobantes, solicitudes, pólizas de seguros, y cuantos documentos se requieran para el ejercicio de las actividades de la sociedad, incluyendo cualquier clase de documentos de aduana o de correo que sean necesarios para recoger mercaderías o recibir correspondencia, ya sea ésta común o certificada, dentro de los criterios autorizados por **EL APODERADO**;:_____

(i) Nombrar, remover, suspender, destituir, despedir toda clase de empleados y servidores y fijar sus sueldos y remuneraciones;:_____

(i) Negociar, solicitar cambios, aprobar y firmar los diseños de interiores y exteriores de los proyectos de la



REPÚBLICA DE PANAMÁ



23.12.20

800

NOTARIA 870

NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

24

sociedad -----
(k) Ejercer la representación de la sociedad ante las autoridades judiciales, municipales y administrativas de cualquier provincia, municipio o subdivisión política de la República de Panamá. De igual forma para entablar procedimientos, reclamos o demandas y solicitudes administrativas de cualquier naturaleza ante cualquier autoridad, ministerio, institución u oficina pública de la República de Panamá. Lo anterior, dentro de los criterios autorizados por **EL APODERADO**. -----

(l) Ejercer la representación de la sociedad ante el Aeropuerto Internacional de Tocumen única y exclusivamente en lo relacionado con la concesión otorgada a la sociedad por dicha autoridad, con las siguientes facultades: recibir notificaciones, atender solicitudes y presentar solicitudes administrativas relacionadas con dicha concesión. El apoderado sustituto no podrá renunciar a la concesión. -----

(m) Ejercer las demás funciones legales y estatutarias que le delegue la Junta Directiva. -----

(n) Otorgar y suscribir cuantos documentos públicos o privados se requieran para el ejercicio de todas y cualesquiera facultades otorgadas en este poder. -----

TERCERO: El presente poder tiene las siguientes limitaciones: -----

1. El ejercicio del presente poder deberá realizarse dentro de los criterios autorizados por **EL APODERADO**. -----
2. La apoderada sustituta no podrá vender, ceder, dar en uso, pignorar, hipotecar otorgar fianzas u otras garantías, y en general, efectuar toda clase de operaciones que impliquen afectación o disposición de los bienes inmuebles y de los derechos de la sociedad, incluyendo las concesiones de las que ésta sea titular. La apoderada sustituta tampoco podrá solicitar préstamos o líneas de crédito ante ninguna entidad financiera o no financiera, en nombre de la sociedad. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad de el apoderado sustituto de celebrar contratos a crédito con proveedores de conformidad con los lineamientos establecidos en el literal (j) del artículo **SEGUNDO** anterior. -----
3. El presente poder podrá ser revocado en cualquier momento por **EL APODERADO**, sin lugar ni derecho a ninguna indemnización para la apoderada sustituta. -----
4. La apoderada sustituta no podrá sustituir el presente poder. -----
5. Sin perjuicio de la sustitución que por este medio se realiza, **EL APODERADO** mantendrá las facultades que le fueron conferidas en virtud del poder que se indica en el artículo **PRIMERO** anterior en cuanto el mismo no sea expresamente revocado por la sociedad o renunciado por él. -----

ADVERTI a la compareciente que la copia de esta Escritura debe ser inscrita y leída como les fue la misma en



Handwritten signature in blue ink.

presencia de los testigos instrumentales VICTORIA RAMOS TAPIA con cédula de identidad personal número ocho – ochocientos cincuenta y dos – trescientos noventa y cinco (8-852-395) y SELIDETH EMELINA DE LEON CARRASCO, con cédula de identidad personal número seis- cincuenta y nueve- ciento cuarenta y siete (6-59-147), ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta Ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme le impartieron su aprobación y para constancia la firman por ante mí, el Notario, que doy fe. _____

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DIECISEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE —

****(16,779)****

(Fdos.) **HENRY ATTIE KANADI**—**VICTORIA RAMOS TAPIA**——**SELIDETH EMELINA DE LEON CARRASCO**— **ERICK ANTONIO BARCIELA CHAMBERS**——**NOTARIO PUBLICO OCTAVO- CONCUERDA CON SU ORIGINAL ESTA COPIA QUE EXPIDO, SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ, A LOS DIECISEIS (16) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE (2020)**_____

LICDO. ERICK ANTONIO BARCIELA CHAMBERS
Notario Público Octavo



Yo, **Gabriel E. Fernández de Marco**, Notario Público Décimo del Circuito de la Provincia de Panamá con Cédula de Identidad No. 8-731-2200

CERTIFICO:

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con su original por lo que la he encontrado en todo conforme.

31 MAR 2025

Panamá _____

Lic. **Gabriel E. Fernández de Marco**
Notario Público Décimo



46

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Henry
Attie Kanadi

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 17-AGO-1975
LUGAR DE NACIMIENTO: SIRIA
SEXO: M TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 09-NOV-2016 EXPIRA: 09-NOV-2026

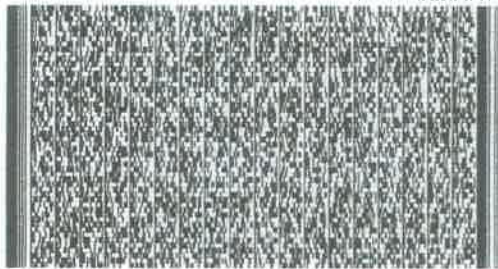


N-18-914

[Handwritten signature]

TE TRIBUNAL
ELECTORAL

DIRECTOR GENERAL DE COPIACION



NI07CK7303E2ZQ

N-18-914

Yo, Norma Marlenis Velasco C., Notaria Pública Tercera del Circuito
de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

CERTIFICO:

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con su
original por lo que la he encontrado en todo conforme.

Panamá

28 MAY 2025

[Handwritten signature]
Licda. NORMA MARLENIS VELASCO C.
Notaria Publica Tercera



②



DRPM - IF - 079 - 2025



VERIFICACIÓN DE REGISTRO PARA CONSULTORES – PERSONA JURÍDICA

Consultor Jurídico (Nombre)	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización	ESTADO DE REGISTRO		
			Actualizado	No Actualizado	Inhabilitado
GRUPO MORPHO, S.A.	IRC-005-2015		✓		
Consultores principales responsables del EsIA					
ALICIA VILLALOBOS E.	IRC-098-2008		✓		
OLGA P. BATISTA	IRC-070-2021		✓		
ARANTXA RODRÍGUEZ	DEIA-IRC- 072-2020		✓		
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADO:					
Nombre del proyecto: “COFFEE BEAN SAN FRANCISCO”			Categoría: <div>I</div>		
PROMOTOR					
PREMIUM CAFÉ DE LATINOAMÉRICA, S.A.					
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA PROMOTORA					
<u>ANIA CORNEJO SORAYA LUNA</u>			<u>8-813-606</u>		
Observaciones: _____ _____ _____ _____ _____					

Consultores Ambientales Inscritos durante su última actualización en la Empresa Consultora.

Consultores	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización

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

Nombre	JOSELINE MENDOZA
Firma	<i>J. Mendoza</i>
Fecha de Verificación	03/07/2025





DIRECCION REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
FORMULARIO EIA-001

RECEPCIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO: Coffee Bean San Francisco
PROMOTOR: Premium Café de Latinoamérica, S.A.
CATEGORÍA: I.
FECHA DE RECEPCIÓN: DÍA 3 MES: julio AÑO: 2025

DOCUMENTOS		SI	NO	OBSERVACIÓN
1	UN (1) ORIGINAL IMPRESO DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	✓		
2	DOS (2) COPIAS EN FORMATO DIGITAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	✓		
3.	SOLICITUD DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL NOTARIADA Y EN PAPEL SIMPLE 8 ½ X 13 o 14	✓		
4	CERTIFICADO DE REGISTRO PÚBLICO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA PROPIEDAD DE LAS FINCA (S), TERRENOS, ETC, DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO, CON UNA VIGENCIA NO MAYOR DE SEIS (6) MESES.	✓		
4.1	DOCUMENTOS QUE VALIDEN LA TENENCIA DEL PREDIO, ANUENCIAS, AUTORIZACIONES Y CONTRATOS. (EN CASO QUE EL TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LA(S) FINCA (S) SEA DISTINTO QUE EL PROMOTOR).	✓		
5	CERTIFICADO DE PAGO PAZ Y SALVO A NOMBRE DEL PROMOTOR EXPEDIDO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIGENTE.	✓		
6	RECIBO DE COBRO ORIGINAL EN CONCEPTO PAGO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, PARA LA CATEGORÍA I. (B/. 350.00). (RESOLUCIÓN No. 0333-2000 DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2000.)	✓		
7	FOTOCOPIA DE CÉDULA DE IDENTIDAD AUTENTICADA DEL PROMOTOR DEL PROYECTO. (PERSONA NATURAL O JURÍDICA).			
8	CERTIFICADO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA EMPRESA PROMOTORA, EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO (EN CASO DE TRATARSE DE PERSONA JURÍDICA), CON UNA VIGENCIA NO MAYOR A TRES (3) MESES.	✓		
9	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ORDENADO, MANTIENE LA INTEGRIDAD DEL DOCUMENTO YA SEA ENGARGOLADO U ORGANIZADO EN CARPETAS DE ANILLAS AL MOMENTO DE LA ENTREGA.	✓		
10	PLANOS, FOTOGRAFÍAS IMÁGENES, ENTRE OTROS ESTÁN LEGIBLES, DOBLADOS Y CON SU RESPECTIVA NUMERACIÓN.	✓		
11	FIRMAS NOTARIADAS DE CONSULTORES AMBIENTALES INCRITOS, ACTUALIZADOS Y HABILITADOS.	✓		
12	COPIA RESOLUCIÓN DE INSCRIPCIÓN O ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO DE CONSULTORES.		✓	

Entregado por:
Nombre: Olga Batista
Cédula: 8-022-2181
Firma: [Signature]

Recibido por: (Ministerio de Ambiente)
Técnico: [Signature]



DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I

Artículo 25. DECRETO EJECUTIVO No. 2 DE 27 DE MARZO DE 2024

Que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 2023, que reglamenta el Capítulo III del Título II del Texto Único de Ley 41 de 1998, sobre el Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.

Formato FA-003

PROYECTO: COFFEE BEAN SAN FRANCISCO
EXPEDIENTE: DRPM-IF-079-2025
FECHA DE ENTRADA: 03 DE JULIO DEL 2025
REALIZADO POR CONSULTORES: GRUPO MORPHO, S.A. (IRC-005-2015, Act.), ALICIA VILLALOBOS E. (IRC-098-2008, Act.), OLGA P. BATISTA (IRC-070-2021, Act.), ARANTXA RODRIGUEZ (DEIA-IRC-072-2020, Act.)
REVISADO POR MINISTERIO DE AMBIENTE: ITZEL GONZÁLEZ T.

	TEMA	SI	NO	OBSERVACIÓN
1.0	ÍNDICE	X		
2.0	RESUMEN EJECUTIVO (máximo 5 páginas)	X		
2.1	Datos generales del promotor, que incluya: a)Nombre del promotor, b) En caso de ser persona jurídica el nombre del representante legal, c)Persona a contactar, d)Domicilio o sitio en donde se reciben notificaciones profesionales o personales, con la indicación del número de casa o de apartamento, nombre del edificio, urbanización, calle o avenida, corregimiento, distrito y provincia e)Números de teléfonos, f)Correo electrónico, g)Página Web, h)Nombre y registro del Consultor.	X		
2.2	Descripción de la actividad obra o proyecto; ubicación, propiedad (es) donde se desarrollará y monto de inversión.	X		
2.3	Síntesis de las características físicas, biológicas y sociales del área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	X		
2.4	Síntesis de los impactos ambientales y sociales más relevantes, generados por la actividad, obra o proyecto, con las medidas de mitigación, seguimiento, vigilancia y control.	X		
3	INTRODUCCIÓN	X		
3.1	Importancia y alcance de la actividad, obra o proyecto que se propone realizar, máximo 1 página.	X		
4	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD	X		
4.1	Objetivo de la actividad, obra o proyecto y su justificación	X		
4.2	Mapa a escala que permita visualizar la ubicación geográfica de la actividad, obra o proyecto, y su polígono, según requisitos exigidos por el Ministerio de Ambiente.	X		
4.2.1	Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y sus componentes.	X		
	Estos datos deben ser representados según lo exigido por el Ministerio de Ambiente.			

(31)

4.3	Descripción de las fases de la actividad, obra o proyecto.	X		
4.3.1	Planificación	X		
4.3.2	Ejecución	X		
4.3.2.1	Construcción, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros.)	X		
4.3.2.2	Operación, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros.)	X		
4.3.3	Cierre de la actividad, obra o proyecto.	X		
4.3.4	Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases.	X		
4.5	Manejo y disposición de desechos y residuos en todas las fases.	X		
4.5.1	Sólidos	X		
4.5.2	Líquidos	X		
4.5.3	Gaseosos	X		
4.5.4	Peligrosos	X		
4.6	Uso de suelo o esquema de ordenamiento territorial (EOT) y plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar. <i>De no contar con el uso de suelo o EOT ver artículo 9 que modifica el artículo 31.</i>	X		
4.7	Monto global de la inversión	X		
4.8	Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con la actividad, obra o proyecto.	X		
5	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO	X		
5.3	Caracterización del suelo del sitio de la actividad, obra o proyecto.	X		
5.3.1	Caracterización del área costera marina.	X		
5.3.2	La descripción del uso del suelo	X		
5.3.4	Uso actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto.	X		
5.4	Identificación de los sitios propensos a erosión y desplazamiento	X		
5.5	Descripción de la topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno.	X		
5.5.1	Plano topográfico del área del proyecto, obra o actividad a desarrollar y sus componentes, a una escala que permita su visualización.	X		
5.6	Hidrología	X		
5.6.1	Calidad de aguas superficiales	X		
5.6.2.	Estudio Hidrológico	X		
5.6.2.1	Caudales (máximo, mínimo y promedio anual)	X		
5.6.2.2	Caudal ecológico, cuando se varíe el régimen de una fuente hídrica.	X		

3

5.6.2.3	Plano del polígono del proyecto, identificando los cuerpos hídricos existentes (lagos, ríos, quebradas y ojos de agua) y establecer de acuerdo al ancho del cauce, el margen de protección conforme con la legislación correspondiente.	X		
5.7	Calidad de aire	X		
5.7.1	Ruido	X		
5.7.3	Olores Molestos	X		
5.8	Aspectos Climáticos	X		
5.8.1	Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica.	X		
6	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO	X		
6.1	Características de la Flora	X		
6.1.1	Identificación y Caracterización de formaciones vegetales con sus estratos, e incluir especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción.	X		
6.1.2	Inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por Ministerio de Ambiente e incluir información de las especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción) que se ubiquen en el sitio.	X		
6.1.3	Mapa de cobertura vegetal y uso de suelo a una escala que permita su visualización, según requisitos exigidos por el Ministerio de Ambiente.	X		
6.2	Características de la Fauna	X		
6.2.1	Descripción de la metodología utilizada para la caracterización de la fauna, puntos y esfuerzo de muestreo georreferenciados y bibliografía	X		
6.2.2	Inventario de especies del área de influencia, e identificación de aquellas que se encuentren enlistadas a causa de su estado de conservación.	X		
7	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO	X		
7.1	Descripción del ambiente socioeconómico general en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	X		
7.1.1	Indicadores demográficos: Población (cantidad, distribución por sexo y edad, tasa de crecimiento, distribución étnica y cultural), migraciones, entre otros.	X		
7.2	Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de Participación ciudadana.	X		
7.3	Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto, de acuerdo a los parámetros establecidos en la normativa del Ministerio de Cultura.	X		
7.4	Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto	X		
	IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS			
8	AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS, Y CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO	X		

15

	DE IMPACTO AMBIENTAL			
8.1	Análisis de la línea base actual (físico, biológico y socioeconómico) en comparación con las transformaciones que generara la actividad, obra o proyecto en el área de influencia, detallando las acciones que conlleva en cada una de sus fases.	X		
8.2	Analizar los criterios de protección ambiental e identificar los efectos, características o circunstancias que presentará o generará la actividad, obra o proyecto en cada una de sus fases, sobre el área de influencia.	X		
8.3	Identificación y descripción de los impactos ambientales y socioeconómicos de la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases; para lo cual debe utilizar el resultado del análisis realizado a los criterios de protección ambiental.	X		
8.4	Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cualitativa y cuantitativa), que incluya sin limitarse a ello: carácter, intensidad, extensión del área, duración, reversibilidad, recuperabilidad, acumulación, sinergia, entre otros. Y en base a un análisis, justificar los valores asignados a cada uno de los parámetros antes mencionados, los cuales determinan la significancia de los impactos.	X		
8.5	Justificación de la categoría del Estudio de Impacto Ambiental propuesta, en función al análisis de los puntos 8.1 a 8.4	X		
8.6	Identificar y valorizar los posibles riesgos al ambiente, que puede generar la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases.	X		
9	PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)	X		
9.1	Descripción de las medidas específicas a implementar para evitar, reducir, corregir, compensar o controlar, a cada impacto ambiental y socioeconómico, aplicable a cada una de las fases de la actividad, obra o proyecto.	X		
9.1.1	Cronograma de ejecución	X		
9.1.2	Programa de Monitoreo Ambiental	X		
9.2	Plan de resolución de posibles conflictos generados o potenciados por la actividad, obra o proyecto.	X		
9.3	Plan de prevención de Riesgos Ambientales	X		
9.6	Plan de Contingencia	X		
9.7	Plan de Cierre	X		
9.9	Costos de la Gestión Ambiental	X		
11	LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	X		
11.1	Lista de nombres, número de cédula, firmas originales y registro de los Consultores debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista	X		
	ciudad de Panamá		(507) 500-0855	www.miambiente.gob.pa
11.2	Lista de nombres, número de cédula y firmas de los profesionales de apoyo	X		

34

	debidamente notariados, identificando el componente que elaboró como especialista e incluir copia simple de cédula.			
12	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	X		
13	BIBLIOGRAFÍA	X		
14	ANEXOS	X		
14.1	Copia de la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental. Copia de cédula del promotor.	X		
14.2	Copia de paz y salvo, copia del recibo de pago para los trámites de evaluación emitido por el Ministerio de Ambiente	X		
14.3	Copia del certificado de existencia de persona jurídica	X		
14.4	Copia del certificado de propiedad (es) donde se desarrollará la actividad, obra o proyecto, con una vigencia no mayor de seis (6) meses, o documento emitido por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) que valide la tenencia del predio.	X		
14.4.1	En caso que el promotor no sea propietario de la finca presentar copia de contratos, anuencias o autorizaciones de uso de finca, para el desarrollo de la actividad, obra o proyecto.	X		

SEGÚN TIPO DE PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD	SI	NO	OBSERVACIÓN
PROYECTOS HIDROELECTRICOS Certificación de conducencia remitida por la ASEP (Copia autenticada).		X	NO APLICA
PROYECTOS EN ÁREAS PROTEGIDAS Viabilidad por parte de Áreas protegidas (Copia simple).		X	NO APLICA
PROYECTOS FORESTALES Documento con el Plan de reforestación.		X	NO APLICA
PROYECTOS EN ÁREA DEL CORREDOR BIOLÓGICO Análisis de compatibilidad.		X	NO APLICA

05

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMATO EIA-FA-007

INFORME DE REVISIÓN DE CONTENIDOS MÍNIMOS DEL
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DRPM-SEIA No. 054-2025

FECHA DE INGRESO:	03/07/2025.
FECHA DE INFORME:	08/07/2025.
PROYECTO:	COFFEE BEAN SAN FRANCISCO.
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	PREMIUM CAFÉ DE LATINOAMERICA, S.A.
CONSULTORES:	GRUPO MORPHO, S.A. (IRC-005-2015, Act.), ALICIA VILLALOBOS E. (IRC-098-2008, Act.) OLGA P. BATISTA (IRC-070-2021, Act.) ARANTXA RODRIGUEZ (DEIA-IRC-072-2020, Act.)
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ.

BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto **COFFEE BEAN SAN FRANCISCO**, consiste en la construcción de un local comercial dedicado al expendio de bebidas y alimentos para consumo del local, autoservicio y servicio a domicilio. El local contará con una sola planta, y contempla áreas como: cocina, back kitchen, área de comensales, salón de reuniones, oficina, cocineta, área de niños, terraza, área de servicio, entre otras, contará con tanque de almacenamiento de agua potable y área de auto rápido.

Se desarrollará en la finca **26782** con código de ubicación **8708**, ubicada en la intersección entre Vía Israel y Calle 68 Este, corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá. La promotora cuenta con un contrato de arrendamiento por parte de la empresa LECACH, S.A, dueña de la finca donde se desarrollará el proyecto. El área total de la finca **26782** tiene un área de **1,194.12 m²**, de la cual solo se utilizará **944.77 m²**, que corresponde al área indicada en el contrato de arrendamiento.

Conllevará una inversión estimada es de **B/. 250,000.00** (Doscientos Cincuenta Mil Balboas), El uso de suelo contemplado en el polígono del proyecto es: **MCU3** (Mixto Comercial Urbano de Mediana Intensidad)

FUNDAMENTO DE DERECHO:

Texto Único de la Ley No.41 de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024 y demás normas complementarias y concordantes.

VERIFICACION DE CONTENIDO:

Que conforme a lo establecido en el artículo 55 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, la sociedad **PREMIUM CAFÉ DE LATINOAMERICA, S.A.**, en fecha 3 de julio de 2025 presentó la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto **COFFEE BEAN SAN FRANCISCO**.

Que conforme a lo establecido en el artículo 60 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, el procedimiento administrativo para la evaluación de Estudios de Impacto Ambiental será gestionado mediante en tres (3) fases: fase de admisión, fase de evaluación y análisis y fase de decisión.

Que conforme a lo establecido en el artículo 60 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, en la Fase de Admisión una vez recibido el Estudio de Impacto Ambiental y la Solicitud de Evaluación se verificará si el Estudio de Impacto Ambiental presentó los contenidos mínimos establecidos en el artículo 6 del precitado reglamento.

EN/JC/ig
11/1/2025



REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
PROVEÍDO DRPM-SEIA No. 054-2025
Formato EIA-FA-008

El suscrito Director encargado de la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **PREMIUM CAFÉ DE LATINOAMERICA, S.A.**, inscrita a folio 806190, de la Sección de Persona Jurídica del Registro Público; representada legalmente por **ANIA SORAYA CORNEJO LUNA**, mujer, mayor de edad, de nacionalidad panameña, con cedula de identidad No. 8-813-606, propone realizar el proyecto **COFFEE BEAN SAN FRANCISCO**.

Que en virtud de lo antedicho, en fecha 3 de julio de 2025, la sociedad **PREMIUM CAFÉ DE LATINOAMERICA, S.A.**, presentó ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado **COFFEE BEAN SAN FRANCISCO**, elaborado bajo la responsabilidad de la sociedad **GRUPO MORPHO, S.A...** (IRC-005-2015, Act.) Persona jurídica inscrita en el Registro de Consultores Ambientales del Ministerio de Ambiente, con la colaboración de **ALICIA VILLALOBOS E.** (IRC-098-2008, Act.), **OLGA P. BATISTA** (IRC-070-2021, Act.), **ARANTXA RODRIGUEZ** (DEIA-IRC-072-2020, Act.), personas naturales inscrita en el Registro de Consultores Ambientales del Ministerio de Ambiente.

Que conforme a lo establecido en el artículo 60 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, en la Fase de Admisión una vez recibido el Estudio de Impacto Ambiental y la Solicitud de Evaluación se verificará si el Estudio de Impacto Ambiental presentó los contenidos mínimos establecidos en el artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024.

Que de acuerdo a lo establecido en el Artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024, se procedió a verificar que el Estudio de Impacto Ambiental cumpliera con los contenidos mínimos establecidos en dicho reglamento.

Que luego de revisado el documento se verificó que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024.

Que el Informe de Revisión de Contenidos Mínimos del Estudio de Impacto Ambiental DRPM-SEIA No. 054-2025 de 8 de julio del 2025, recomienda la admisión de la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, del proyecto denominado **COFFEE BEAN SAN FRANCISCO**, debido a que la misma cumple con el artículo 6 del Decreto Ejecutivo 2 de 2 de marzo de 2024.

Dadas las consideraciones antes expuestas, el suscrito Director Regional Encargado de Panamá Metropolitana, del Ministerio de Ambiente en uso de sus facultades legales delegadas:

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: ADMITIR la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado **COFFEE BEAN SAN FRANCISCO**, promovido por la sociedad **PREMIUM CAFÉ DE LATINOAMERICA, S.A.**

ARTÍCULO 2: ORDENAR el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Texto Único de la Ley No.41 de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo 1 de 1 marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024 y demás normas complementarias y concordantes.

Dada en la ciudad de Panamá, a los ocho (8) días del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025).

CÚMPLASE,



EDGAR R. NATERÓN N.
Director Regional Panamá Metropolitana, encargado

