



## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: GERTRUDIS  
BETHANCOURT GUZMAN  
FECHA: 2021.05.05 09:19:18 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

*Gertrudis de Hancourt*

### CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

154309/2021 (0) DE FECHA 05/05/2021

QUE LA SOCIEDAD

PUMA ENERGY BAHAMAS S.A.

TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD EXTRANJERA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 178 (E) DESDE EL VIERNES, 02 DE DICIEMBRE DE 1960

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: GEOFFREY DINWEDDIE JOHNSTONE

SUSCRIPTOR: DAVID NELSON KEMP

DIRECTOR: PIERRE ELADARI

DIRECTOR: DENIS CHAZARAIN

PRESIDENTE: JUAN ANGEL DIAZ

SECRETARIO: ANA MARIA VICENTE

VICEPRESIDENTE: JOSE ALFARO

DIRECTOR: RODRIGO ZAVALA

DIRECTOR: ENRICO FERRARI

CONTRALOR: ERROL ROBATEAU

AGENTE RESIDENTE: ARIAS, FABREGA Y FABREGA

- QUE SU CAPITAL ES DE 3,000,000.00 DÓLARES AMERICANOS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES BAHAMAS

- DETALLE DEL PODER:

SE OTORGA PODER A FAVOR DE GUILLERMO ENRIQUE VILLEGAS OSORIO SEGÚN DOCUMENTO MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO 9089 DE 15 DE DICIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMA SIENDO SUS FACULTADES APODERADO

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

**EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL MIÉRCOLES, 05 DE MAYO DE 2021A LAS 09:01 A.M..**

**NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1402974015**



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 4AA5B320-AE4B-460F-8CF4-FDC6E891386B  
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: UMBERTO ELIAS  
PEDRESCHI PIMENTEL  
FECHA: 2021.06.30 10:54:55 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

### CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

237333/2021 (0) DE FECHA 30/06/2021

QUE LA SOCIEDAD

INVERSIONES MALAJ,S.A.

TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 506063 (S) DESDE EL LUNES, 10 DE OCTUBRE DE 2005

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: JOSE RIVERA

SUSCRIPTOR: DIDIMO PINEDA

DIRECTOR: JACOB DANIEL ATIE BRUMMER

SECRETARIO: JACOB DANIEL ATIE BRUMMER

PRESIDENTE: SIMON ALBERTO ABADI ZAKAY

VICEPRESIDENTE: LUIS ALBERTO VALENCIA BANDA

TESORERO: JOSE SERFATY ANTEBI

DIRECTOR: JOSE SERFATY ANTEBI

DIRECTOR: SIMON ALBERTO ABADI ZAKAY

DIRECTOR: LUIS ALBERTO VALENCIA BANDA

AGENTE RESIDENTE: JACOBO DANIEL ATIE BRUMMER

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

EL SECRETARIO

DESCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN: EL SECRETARIO EJERCERA LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 BALBOAS

EL CAPITAL SOCIAL ES DE DIEZ MIL BALBOAS DIVIDIDO EN CIENT ACCIONES DE UN VALOR NOMINAL DE CIENT BALBOAS CADA UNA, LAS ACCIONES PODRAN SER EMITIDAS COMO NOMINATIVAS Y/O AL PORTADOR.

- 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, 30 DE JUNIO DE 2021 A LAS 10:33 A.M..**

**NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1403054636**



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 244114F4-AAF6-4AEC-8529-7D898877C901  
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: RITA YARISETH  
TEJADA DOMINGUEZ  
FECHA: 2021.07.01 15:46:19 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACIÓN: PANAMA, PANAMA

### CERTIFICADO DE PROPIEDAD

#### DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 237335/2021 (0) DE FECHA 06/30/2021.

#### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) LA CHORRERA CÓDIGO DE UBICACIÓN 8616, FOLIO REAL Nº 95669 (F)  
CORREGIMIENTO PLAYA LEONA, DISTRITO LA CHORRERA, PROVINCIA PANAMÁ  
Y CON UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 14 ha 4255 m<sup>2</sup> 65 dm<sup>2</sup> ✓  
CON UN VALOR DE SESENTA MIL NOVECIENTOS QUINCE BALBOAS CON TRECE (B/. 60,915.13)  
NÚMERO DE PLANO: Nº 6-52549 .

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

INVERSIONES MALAJ., S.A. (CÉDULA F506063) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

#### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

**PROMESA DE VENTA:** A FAVOR DE MALAJ., S.A. CON UN VALOR DE DOS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SESENTA Y OCHO BALBOAS CON CINCUENTA (B/. 2,468,068.50) SIENDO LAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO LAS SIGUIENTES: PROMETIDA EN VENTA ESTA FINCA A FAVOR DE INVERSIONES MALAJ S.A, POR LA SU MA DE B/2,468.068.50 LAS PARTES ACUERDAN QUE HARAN TODAS LAS DILIGENCIA NECESARIA PARA FIRMAR LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA A MAS TARDAREL 30 DE AGOSTO DEL 2014 PARA DETALLE VEASE DOCUMENTO.. INSCRITO EN EL NÚMERO DE ENTRADA TOMO 2014 ASIENTO 112776 , DE FECHA 06/25/2014.

ASIENTO ELECTRÓNICO Nº 2 (CONFUSIÓN DE DERECHOS) ENTRADA 92048232/2014 (0)

**CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE:** DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS HIPOTECA Y ANTICRESIS A FAVOR DE MULTIBANK INC. POR LA SUMA DE UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS BALBOAS CON TRECE (B/. 1,455,532.13) Y POR UN PLAZO DE 4 AÑOS RENOVABLES POR 1 PERIODO SIMILAR DE 4 AÑOS UNA TASA EFECTIVA DE 6.7635% UN INTERÉS ANUAL DE 6.50% . INSCRITO AL ASIENTO NÚMERO 7 DEL FOLIO (INMUEBLE) LA CHORRERA CÓDIGO DE UBICACIÓN 8616, FOLIO REAL Nº 95669 (F), EL DÍA VIERNES, 14 DE JULIO DE 2017 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 296781/2017 (0).

**ACTUALIZACIÓN DE LOS VALORES DE ANATI:** REPUBLICA DE PANAMA-- GOBIERNO NACIONAL-- AUTORIDAD NACIONAL DE ADMINISTRACION DE TIERRAS--- DIRECCION NACIONAL DE INFORMACION CATASTRAL Y AVALOS--- RESOLUCION Nº AE-240-2019--PANAMÁ, 12 DE DICIEMBRE DE 2019. RESUELVE: PRIMERO: FIJAR EN EN NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE BALBOAS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTESIMOS (B/.945,289.54) EL NUEVO VALOR CATASTRAL DE LA FINCA NO. 95669, CODIGO DE UBICACION 8616, INSCRITA A LA SECCION DE PROPIEDAD DEL REGISTRO PUBLICO DE PANAMÁ, PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD INVERSIONES MALAJ, S.A.

VALOR DEL TERRENO: B/. 945,289.54, VALOR DE LAS MEJORAS B/. 0.00, VALOR TOTAL DE LA FINCA B/. 945,289.54.. INSCRITO EL DÍA LUNES, 05 DE ABRIL DE 2021 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 107654/2021 (0).

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

**LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA JUEVES, 01 DE JULIO DE 2021 03:45 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 1403054639**



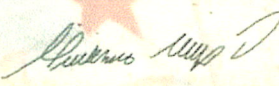

Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: C118B5F1-DBF9-4F9A-9C08-B9C2C671D403  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

**Guillermo Enrique  
Villegas Osorio**

NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 08-DIC-1968  
LUGAR DE NACIMIENTO: CHIRIQUI, DAVID  
SEXO: M DONANTE TIPO DE SANGRE:  
EXPEDIDA: 07-OCT-2014 EXPIRA: 07-OCT-2024

4-200-667



Yo, Lcda. Tatiana Pitty Bethancourt, Notaria Pública Novena  
del Circuito de Panamá, con Cédula No. 8-707-101

**CERTIFICO:**

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostá-  
tica con su original que se me presentó y la he encontrado en su  
todo conforme.

Panamá, \_\_\_\_\_

01 JUL 2021

Testigos

Testigos

LCD. TATIANA PITY BETHANCOURT  
Notaria Pública Novena





**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**TRIBUNAL ELECTORAL**

**Jacob Daniel**  
**Atie Brummer**

NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 25-JUN-1962  
LUGAR DE NACIMIENTO: ESTADOS UNIDOS  
SEXO: M TIPO DE SANGRE:  
EXPEDIDA: 28-NOV-2014 EXPIRA: 28-NOV-2024



**N-15-548**

*Atie Brummer*

Yo, **Lcda. Tatiana Pitty Bethancourt**, Notaria Pública Novena  
del Circuito de Panamá, con Cédula No. 8-707-101

**CERTIFICO:**

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con su original que se me presentó y la he encontrado en su todo conforme.

Panamá, 01 JUL 2021

\_\_\_\_\_  
Testigos

\_\_\_\_\_  
Testigos

**LCDA. TATIANA PITY BETHANCOURT**  
Notaria Pública Novena



**N.10**





MINISTERIO DE  
AMBIENTE

# Ministerio de Ambiente

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

Dirección de Administración y Finanzas

Recibo de Cobro

No.

62050

## Información General

<b>Hemos Recibido De</b>	PUMA ENERGY BAHAMAS, S.A / 396-569-88934 DV 99	<b>Fecha del Recibo</b>	5/7/2021
<b>Administración Regional</b>	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Oeste	<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>	
	Transferen		B/. 350.00
<b>La Suma De</b>	TRESCIENTOS CINCUENTA BALBOAS CON 00/100		B/. 350.00

## Detalle de las Actividades

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		1.3.2	Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental	B/. 350.00	B/. 350.00

**Monto Total** B/. 350.00

## Observaciones

CANCELA ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA 1 - MEDIANTE TRANSFERENCIA B/350.00 - 901401846

Día	Mes	Año	Hora
05	07	2021	10:07:30 AM

**Firma**

**Nombre del Cajero** Larissa López



IMP 1





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

**Certificado de Paz y Salvo****N° 187921**

Fecha de Emisión:

05	07	2021
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

04	08	2021
----	----	------

(día / mes / año)

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

**PUMA ENERGY BAHAMAS, S.A**

Representante Legal:

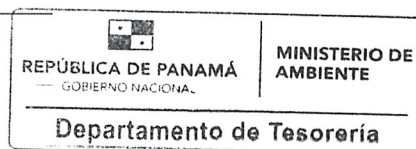
**GUILLERMO ENRIQUE VILLEGAS OSORIO****Inscrita**

T o m o	F o l i o	A s i e n t o	R o l l o
			396
F i c h a	I m a g e n	D o c u m e n t o	F i n c a
88934 DV 99	569		

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

Certificación, válida por 30 días

Firmado

  
Jefe de la Sección de Tesorería.

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE AMBIENTE  
RESOLUCIÓN DEIA-1A-086-2018  
De 11 de junio de 2018

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, correspondiente al proyecto “RESIDENCIAL ALTOS DE LA MITRA” promovido por la empresa INVERSIONES MALAJ, S.A.

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

**CONSIDERANDO:**

Que en virtud de lo anterior, el día 25 de agosto de 2017, la sociedad **INVERSIONES MALAJ, S.A.**, a través de su Representante Legal el señor **JACOB DANIEL ATIE BRUMMER**, portador de la cédula N-15-548, presentó ante el Ministerio de Ambiente un Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, denominado “RESIDENCIAL ALTOS DE LA MITRA”, a desarrollarse en el corregimiento de Playa Leona, distrito de La Chorrera y provincia de Panamá Oeste, elaborado bajo la responsabilidad de **RICARDO MARTÍNEZ, JULIO ALFONSO DÍAZ** y **ADRIAN MORA**, personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Ambientales del Ministerio de Ambiente, con número de registro (IRC-023-04), (IRC-046-02) e (IRC-010-12), respectivamente.

De acuerdo al Estudio de Impacto Ambiental, el proyecto consiste en la construcción de seiscientos cuarenta y dos (642) viviendas de tipo unifamiliar, las cuales presentan lotes de diferentes superficies de ciento sesenta (160) a doscientos cincuenta y nueve (259) m<sup>2</sup> por vivienda, se contempla la construcción de un puente sobre el Río Perequetecito que permita el acceso al proyecto, construcción de calles la principal con un ancho de quince (15) metros y las secundarias de trece punto sesenta (13.60) metros, con áreas verdes, planta de tratamiento aeróbica modalidad aeración extendidas y lodos activados. El proyecto se desarrollará en las fincas con folio real N° 95669 y N° 95577 propiedad de la empresa **INVERSIONES MALAJ, S.A.**, con una superficie de 22 hectáreas + 0655.82 m<sup>2</sup>, localizada en el corregimiento de Playa Leona, Distrito de La Chorrera, Provincia de Panamá Oeste, en las siguientes coordenadas de ubicación UTM con Datum WGS84:

Coordenadas del polígono					
Punto	Este	Norte	Punto	Este	Norte
1	632202	978172	21	632817	978395
2	632250	978189	22	632852	978041
3	632281	978201	23	632899	978435
4	632337	978228	24	632899	978435
5	632359	978242	25	632951	978450
6	632425	978274	26	632966	978430
7	632474	978290	27	632992	978439
8	632481	978335	28	633036	978467
9	632493	978396	29	633069	978420
10	632498	978430	30	633095	978388
11	632525	978469	31	633130	978351
12	632592	978485	32	633136	978352
13	632637	978462	33	633137	978349

*R. Roberto Causado*



14	632661	978393	34	633138	978349
15	632687	978431	35	633147	978160
16	632690	978387	36	633132	978128
17	632708	978345	37	633127	978082
18	632753	978350	38	633118	978082
19	632777	978380	39	633117	978081
20	632792	978386	40	632202	978172
Planta de tratamiento 1			Planta de tratamiento 2		
1	632746	978319	1	632644	978354
2	632749	978350	2	632658	978352
3	632721	978347	3	632658	978355
4	632721	978322	4	632680	978353
Descarga	632721	978328	Descarga	632662	978386
Puente					
Punto	Este		Norte		
1	632687		978216		

Se plasmaron algunas coordenadas de la planta de tratamiento 2, el resto se encuentran contenidas en la foja 91. La coordenada del puente es la extraída del Informe Técnico de Re inspección (fojas 156 a 160).

Que mediante **PROVEIDO-DIEORA-139-2808-17**, de 28 de agosto de 2017, el Ministerio de Ambiente admite a fase de Evaluación y análisis el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, del proyecto denominado **“RESIDENCIAL ALTOS DE LA MITRA”** y en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo 155 de 5 de agosto de 2011, se surtió el proceso de evaluación del referido Estudio de Impacto Ambiental, (foja 16).

Como parte del proceso de evaluación, se remitió el Estudio de Impacto Ambiental a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Oeste, Dirección de Forestal, Dirección de Gestión de Cuencas Hidrográficas y Dirección de Sistema de Información Ambiental (**DASIAM**) mediante **MEMORANDO-DEIA-0598-0409-17**; a las Unidades Ambientales Sectoriales (UAS) el Ministerio de Obras Públicas (**MOP**), Ministerio de Salud (**MINS**A), Instituto Nacional de Cultura (**INAC**), el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (**IDAAN**), Sistema Nacional Protección Civil (**SINAPROC**) y Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (**MIVIOT**) mediante nota **DIEORA-DEIA-UAS-0206-0409-17** (fojas 17 a 26).

Mediante nota **SAM-1051-17**, recibida el 13 de septiembre de 2017, el **MOP**, emite sus comentarios sobre la evaluación del EsIA, en donde comunica, que en cuanto a la construcción de las calles las mismas se realizarán de la calle desde 12 metros, también de 13.60 metros de ancho y las principales de 15.60 metros de ancho, para la misma se construirá un puente vehicular sobre el río Perequetecito, que conectará dicho proyecto. El área de calles será de 15 000 m<sup>2</sup>, estas secciones de las calles a realizar deben ser sometidos y revisados por el Ministerio de Obras Públicas, de igual forma los detalles de diseños plasmados en el Estudio de Impacto Ambiental del puente a construir anteriormente, los cuales después de revisados serán remitidos al Ministerio de Ambiente. El análisis Hidrológico e Hidráulico de canales del río Perequetecito, realizado para crecidas de 50 y 100 años, para la Urbanización Altos de la Mitra, deben ser sometidos al Ministerio de Obras Públicas, para su revisión y posterior tramitación ante el Ministerio de Ambiente (fojas 27 y 28).

Mediante nota **185-SDGSA-UAS**, recibida el 15 de septiembre de 2017, el **MINS**A remite su informe de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, donde los comentarios van dirigidos a las

*Handwritten signature: H. Escobar*

Mediante **MEMORANDO-DIGICH 434-2017**, recibido el 21 de septiembre de 2017, Cuencas, remite sus comentarios al estudio en los que indica lo siguiente: la Ilustración 2 del Estudio Hidrológico presentado se titula “Área de Drenaje de la Cuenca”, pero la misma no está delimitada en la ilustración.

De acuerdo a la Ley 1 del 3 de febrero de 1994 “Por lo cual Se establece La legislación Forestal en la República de Panamá y se dictan otras disposiciones”, en los artículos 23 y 24 establece que en los ríos y quebradas se tomará en consideración: el ancho del cauce y se dejará el ancho del mismo a ambos lados, pero en ningún momento será menor a diez (10) metros la franja de bosque de galería. Realizar inspección de campo, en conjunto a **DASIAM**, para verificar situación del Río Perequetecito y la ubicación del proyecto en relación al mismo. El río Perequetecito, dentro del polígono aparenta estar canalizado dentro del proyecto Altos de la Mitra. De acuerdo a la capa hidrográfica del Ministerio de Ambiente, la sinuosidad del río fue alterada y canalizada. Una vez determinadas las coordenadas reales del polígono del proyecto, se necesita determinar los detalles técnicos y legales de dicha canalización (fecha, estudio hidráulico, permisos, etc.) (fojas 34 a 36).

Mediante **MEMORANDO-DASIAM-998-17**, recibido el 26 de septiembre de 2017, **DASIAM** indica que, de acuerdo a los datos presentados, se genera una superficie de 22 ha+ 3910.04 m<sup>2</sup>, y se ubica fuera del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, en la cuenca 138, Río principal Chame, ríos entre el Caimito y Antón. Atravesado por el Río Perequetecito. Las coordenadas del puente están desplazadas con respecto al cauce del río. Las concesiones de agua más cercanas al proyecto son Celinda Pérez, tipo doméstico en trámite, a una distancia de 1.22 km. Aproximadamente; ventas y Mercadeo, S.A., de tipo domestico vigente, a 1.71 km aprox. Productos Toledano, S.A., tipo avícola, vigente, a una distancia de 1.74 km aprox. (foja 40 y 41).

W. Herbert Cunniff



Área de Gestión integradas en su informe concluye que luego de hacer la inspección al área, se puede determinar que la vegetación observada en campo concuerda con lo plasmado en el documento. Sin embargo, en campo se observaron especies arbóreas las cuales no se reflejan en el inventario forestal (algarrobo, acasia magnum), los nombres científicos no concuerdan con los nombres comunes, se registraron árboles con diámetros a la altura del pecho los cuales no existen en campo, las parcelas reflejadas en el documento no presentan coordenadas geográficas, ni las mismas están marcadas en campo y recomienda que de aprobarse el estudio de impacto ambiental, solicitar inspección para el pago de indemnización ecológica (Resolución AG-0235). Que se respete la servidumbre de la Fuente hídrica (Río Perequetecito) dejándole una franja no menor de quince (15) metros como bosque de galería. Que la empresa promotora realice el plan de reforestación por compensación sin fines comerciales de un área no menor de 3 hectáreas. Los comentarios emitidos por Áreas protegidas y Vida Silvestre, concluye que el área si requiere de la aplicación del Plan de Rescate de Fauna y flora silvestre como lo señala la Resolución AG-0292-2008. Sin embargo, dichos comentarios llegaron en forma extemporánea (fojas 42 al 53).

Mediante **MEMORANDO DIFOR-182-2017**, recibido el 2 de octubre de 2017, Forestal, remite sus comentarios sobre el EsIA, en los que mencionan que el documento y sus anexos hacen una descripción bastante amplia de las condiciones del área como del desarrollo propiamente del proyecto. En lo concerniente a la diversidad y cobertura de la vegetación, está lo constituyen área de bosque de galería, rastrojo joven y árboles aislados (cercas).

En el caso particular de competencia de la Dirección Forestal, está referido a la revisión del Ítem 7. Descripción del Ambiente Biológico, por lo tanto, nuestros comentarios u observaciones serían en esa dirección.

La redacción empleada en este caso es muy confusa y con cierta inconsistencia e incoherencia y hay aspectos técnicos igualmente que deben ser precisados.

Consideramos que es indispensable describir con precisión tipología de cobertura vegetal y la superficie al menos aproximadamente de cada una de ellas, respecto al polígono del terreno (fincas) a desarrollar y cuánto de ellas superficiariamente hablando van a ser removidas y cuántas no, caso de bosque de galería, por ejemplo.

Luego de tener esta información, entonces aplicaría en los casos que corresponda el inventario forestal, para determinar la masa forestal por especie a ser intervenida (talada-removida).

En el documento indica una distribución porcentual, de la tipología de cobertura vegetal, donde dice que el 30% de bosque de galería no se tocará, se puede entender, pero lo adecuado y técnicamente correcto, pudiera ser que no será intervenido, eliminado, etc., pero no que no se tocará.

Hay una situación no necesariamente imputable a los EIA que se presentan en MIAMBIENTE, y este no escapa a esa situación y es que hay que superar las inconsistencias que existen en las definiciones de los diferentes tipos de vegetación en las diferentes normativas.

En otra parte del documento hace otra distribución porcentual que totaliza 105% y dentro de esto 25% suelo expuesto y 55% de rastrojo más suelo expuesto (se suman peras con manzanas).

Concluye que siendo los aspectos de la flora el ámbito de mayor competencia de la Dirección Forestal, en consecuencia, es donde hemos hecho énfasis respecto al documento de estudio de impacto ambiental. No obstante identificamos algunos aspectos adicionales que deben ser mejorados y recomienda a que se tomen en consideración aquellos aspectos señalados en este informe, en el punto desarrollado e identificado como descripción de las condiciones del área y características del proyecto, guardan relación con la parte de la flora como ámbito de competencia de la Dirección Forestal (fojas 54 a 56).

Mediante nota N° 1150-17 DNP, recibida el día 5 de octubre de 2017, el INAC, remite sus observaciones sobre el EsIA, donde considera viable el estudio arqueológico del proyecto, y recomienda como medida de cautela el monitoreo arqueológico (por profesional idóneo) de los movimientos de tierra del proyecto, en atención a los hallazgos fortuitos que puedan surgir durante esta actividad y, su notificación inmediata a la Dirección Nacional del Patrimonio Histórico. Sin embargo, las mismas no fueron entregadas en tiempo oportuno (foja 57).

*PP. [Firma]*

En el punto 2.3 Características del área de influencia del bosque de galería aclaran, en cuanto al uso de suelo, no está claro a lo que se refiere el promotor en el primer párrafo. Se presenta incongruencias. No hay un uso de suelo de Playa Leona. Debe contar con anteproyecto aprobado. Sin embargo, dichos comentarios fueron emitidos en forma extemporánea (fojas 58 a 61).

Mediante nota Nº 14. 1204-056-2018, recibida el 06 de abril de 2018, el **MIVIOT**, remite sus comentarios, en los que menciona que la primera información aclaratoria está conformada por 8 preguntas que no fueron formuladas por esta unidad, sin embargo, la pregunta Nº1 coincide con una observación al igual que la pregunta No.2 por tratarse de nuestra competencia reiteramos nuestra observación presentada en el informe de revisión de dicho estudio, referente a la respuesta No.1 se aclara que tal como lo dicta la Ley Forestal no se alterará su condición, que desde luego no se impactará en el bosque de galería propiamente. Referente a la respuesta 2. Se anexa la resolución No. 632ª-2016 de 25 de noviembre de 2016, se refiere al EOT denominado **Altos de La Mitra** y no “Residencial Altos de la Mitra”, en la mencionada resolución se aprueban los usos RE (Residencial especial, C2 (Comercial Urbano), Prv (Parque Recreativo Vecinal) y Esv (Equipamiento de servicio Básico Vecinal). El nombre del proyecto en estudio es Residencial Altos de la Mitra. Si el proyecto cambio de nombre, aunque se trate de las mismas fincas a desarrollar, el promotor deberá notificar este cambio ante la Dirección de Ordenamiento Territorial del MIVIOT, para solicitar el cambio en la resolución que aprueba el EOT (fojas 139 a 141)

W. B. Smith.



Mediante **MEMORANDO-AEIA-099-18**, recibido el 9 de agosto de 2018, la Dirección Regional de Panamá Oeste remite su respuesta de la primera información aclaratoria, señalando que no tiene objeción a la información complementaria, sin embargo, el mismo llegó en fuera de tiempo (foja 142).

Mediante nota **071-SDGSA-UAS**, recibida el 10 de abril de 2018, el **MINSA** emite sus comentarios en donde sugiere las reglamentaciones, normas, leyes para cada impacto negativos que pueda ocasionar el proyecto durante la fase de construcción y operación del mismo, sin embargo, los mismos no fueron entregados en tiempo oportuno (fojas 143 a 147)

Mediante nota **No. 396-18 DNPH**, recibida el 12 de abril de 2018, el **INAC** remite sus comentarios en el que indica que en la información aclaratoria donde considera viable el estudio arqueológico del proyecto, y recomienda como medida de cautela el monitoreo arqueológico (por profesional idóneo) de los movimientos de tierra del proyecto, en atención a los hallazgos fortuitos que puedan surgir durante esta actividad y, su notificación inmediata a la Dirección Nacional del Patrimonio Histórico. Sin embargo, las mismas no fueron entregadas en tiempo oportuno (foja 148).

Mediante **MEMORANDO DIGICH-217-2018**, del 12 de abril de 2018, **DIGICH** remite su respuesta de la primera nota aclaratoria, en la que menciona que, de acuerdo a la respuesta del promotor, debe presentarse una solicitud de Obra en cauce en la Administración Regional de Panamá a Oeste para la construcción del puente vehicular sobre el río Perequetecito (ver foja 149)

Mediante nota **SAM-367-18**, recibida el 13 de abril de 2018 el **MOP** emite sus comentarios sobre la primera información aclaratoria, en la que indica que previo inicio de construcción del proyecto, el contratista debe contar con todos los permisos y planos aprobados, por las instancias pertinentes, sin embargo, las mismas no fueron entregadas en tiempo oportuno (fojas 150 y 151).

Mediante **MEMORANDO-DASIAM-0301-2018**, recibida el 16 de abril de 2018, **DASIAM** indica que con los datos adjuntos se generó dos polígonos de STAR y datos puntuales STAR No.1 con una superficie de 763.81 m<sup>2</sup>, y la STAR No.2 con una superficie de 1171.84 m<sup>2</sup>. Los datos se encuentran ubicados en la cuenca N° 138, ríos entre el Antón y el Caimito, río principal Chame. Los polígonos de la STAR 1 y 2 y las interconexiones N 1 y 2 se ubican sobre el río Perequetecito, la interconexión N°2 a una distancia de 80 m, de un afluente del río Martín Sánchez. Se ubica fuera del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) (fojas 152 y 154).

Mediante Acta de inspección, realizada el 2 de mayo de 2018, se deja constancia de la inspección realizada al proyecto "Altos de la Mitra", para verificar y aclarar algunos puntos de la vegetación, el río Perequetecito que atraviesa el polígono (foja 155).

Mediante Informe Técnico de Re-inspección de Campo, del 4 de mayo de 2018, personal de DIEORA Sede Central, deja constancia de la inspección realizada al proyecto el día 2 de mayo de 2018 entre los resultados obtenidos de la inspección podemos mencionar que el río Perequetecito se encuentra canalizado, según indicó el consultor al ser comprado el terreno el río ya se encontraba canalizado, las plantas de tratamientos de aguas residuales descargarán sobre el cuerpo de agua mencionado, y se construirá un puente sobre el mismo. La vegetación del área corresponde a bosque secundario joven y el bosque de galería del río Perequetecito (fojas de 156 a 160).

Mediante n/s, recibida el 11 de mayo del 2018, el promotor hace entrega de las publicaciones del periódico publicaciones en el periódico El Siglo, realizadas el lunes 7 de mayo y el miércoles 9 de mayo de 2018), cabe señalar que durante el periodo de consulta pública no se recibieron observaciones al referido EsIA. Del Aviso de Consulta pública fijado el 4 de mayo de 2018 y

WR *[Firma]*

desfijado el 09 de mayo de 2018 dicho extracto del EsIA; durante el tiempo de consulta pública, no se recibieron comentarios u observaciones al referido EsIA (fojas 161 al 164).

Es importante recalcar que la UAS del SINAPROC e IDAAN, no remitió sus observaciones sobre el EsIA, que mediante nota **DIEORA-DEIA-UAS-0206-0409-17** se le había solicitado; mientras que las UAS del MIVIOT, IDAAN, INAC y la **Dirección Regional de Panamá Oeste**, remitieron sus respuestas en forma extemporánea. Las UAS del SINAPROC e IDAAN, no remitieron sus comentarios sobre la primera nota aclaratoria; mientras que el MIVIOT, MINSA, MOP, INAC y la **Dirección Regional de Panamá Oeste**, remitieron sus respuestas en forma extemporánea, que mediante Nota **DEIORA-DEIA-UAS-0079-2103-18** y **MEMORANDO-DEIA-0279-2103-18**, se les había solicitado; por lo cual se aplica el artículo 42 del decreto Ejecutivo No. 123 del 14 de agosto del 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo 155 del 5 de agosto del 2011, el cual señala que, “[...]en caso de que las UAS, Municipales y las Administraciones Regionales no respondan en el tiempo establecido se asumirá que las mismas no presentan objeción al desarrollo del proyecto” “[...]”.

Que luego de la evaluación integral e interinstitucional del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, correspondiente al proyecto **“RESIDENCIAL ALTOS DE LA MITRA”** mediante Informe Técnico recomienda su aprobación, fundamentándose en que el mencionado Estudio de Impacto Ambiental y la información aclaratoria solicitada al promotor, cumple con los aspectos técnicos y formales, los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo 123 del 14 de agosto de 2009 y se hace cargo adecuadamente de los impactos producidos por el desarrollo de la actividad, por lo que se considera ambientalmente aceptable;

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.

Que la Ley 41 de 1 de julio de 1998 establece el proceso de evaluación de impacto ambiental para todas las actividades, obras o proyectos, públicos o privados, que por su naturaleza, características, efectos, ubicación o recursos pueden generar riesgo ambiental, incluyendo aquellas realizadas en las comarcas indígenas; y dispone que el Ministerio de Ambiente coordinará con las autoridades tradicionales de las comarcas y pueblos indígenas.

Que el Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009 establece las disposiciones por las cuales se regirá el proceso de evaluación de impacto ambiental de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 41 de 1 de julio de 1998, General de Ambiente,

#### RESUELVE:

**Artículo 1. APROBAR** el Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, correspondiente al proyecto **“RESIDENCIAL ALTOS DE LA MITRA”**, cuyo promotor es **INVERSIONES MALAJ, S.A.** con todas las medidas contempladas en el referido Estudio, nota aclaratoria y el informe técnico respectivo, las cuales se integran y forman parte de esta resolución.

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

... *[Firma]* ...



**Artículo 3. ADVERTIR** al promotor **INVERSIONES MALAJ, S.A.**, que esta resolución no constituye una excepción para el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias aplicables a la actividad correspondiente.

**Artículo 4. ADVERTIR** al promotor, **INVERSIONES MALAJ, S.A.**, que, en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental, nota aclaratoria y en el 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 con el Decreto Ejecutivo N°2 de 15 de febrero de 2008, "Por el cual se reglamenta la seguridad, salud e higiene en la industria de la construcción".
- c. Cumplir con lo establecido en los reglamentos técnicos DGNTI-COPANIT 35-2000 "Descarga de fluentes líquidos directamente a cuerpos y masas de agua superficiales y subterráneas"; DGNTI-COPANIT 47-2000 "Usos y disposición final de lodos" y solicitar el permiso de descarga de aguas residuales o usadas de conformidad con la Resolución No. AG 0466 -2002 de 20 de septiembre 2002.
- d. Reportar de inmediato al INAC, el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- e. Mantener siempre informada a la comunidad de los trabajos a ejecutar en el área, señalar el lugar de operaciones y la culminación de los trabajos, con letreros informativos y preventivos, con la finalidad de evitar accidentes.
- f. 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.
- g. Proteger, mantener y enriquecer el bosque de galería y/o servidumbres del Río Perequetecito presentes en el área de construcción del puente que comprende dejar una franja no menor de 10 m, deberá tomarse en consideración el ancho del cauce y se dejará el ancho mismo a ambos lados y cumplir con la Resolución JD-05-98 de 22 de enero de 1998, que reglamenta la Ley 1 de 3 de febrero de 1994 (Ley Forestal) en referencia a la protección de la cobertura boscosa, en zonas circundantes al nacimiento de cualquier cauce natural de agua.
- h. Mantener la calidad y flujo de los cuerpos de agua que se encuentran en el área de influencia directa del proyecto.
- 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. Solicitar los permisos de tala y poda a la Dirección Regional de Ministerio de Ambiente de la Dirección Regional de Panamá Oeste.
- k. Remediar y subsanar conflictos y afectaciones durante las diferentes etapas del proyecto en los que respecta a la población afectada con el desarrollo del mismo.
- l. Responsabilizarse 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 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.
- m. Solicitar los permisos de uso de agua ante la Dirección de Gestión Integrada de la Cuenca Hidrográfica del Ministerio de Ambiente y cumplir con la Ley de Uso de Agua N° 35 de 22 de septiembre de 1966.

*En*  *Escritura*

- n. Solicitar los permisos de obra en cauce ante la Dirección Regional de Panamá Oeste, 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".
- ñ. Solicitar ante el MIVIOT la actualización del nombre en la resolución que aprueba el Esquema de Ordenamiento Territorial que corresponda con el Estudio de Impacto Ambiental evaluado.
- o. Contar con la aprobación de los planos de la obra por parte del Departamento de Estudios y Diseños del MOP, (especificando los cálculos hidráulicos y planos del puente sobre el río Perequetecito, así como las obras de drenaje pluvial), e incluir en el primer informe de seguimiento.
- p. Contar con la aprobación por la Dirección de Áreas Protegidas y Vida Silvestre, del Plan de Rescate y Reubicación de Flora y Fauna, de acuerdo a lo estipulado en la Resolución AG-0292-2008 "Por la cual establecen los requisitos para los Planes de Rescate y Reubicación de Fauna Silvestre" (G.O. 26063).
- q. Efectuar el pago 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 Panamá Oeste le dé a conocer el monto a cancelar.
- r. Contar con el Plan de Reforestación por Compensación (sin fines de aprovechamiento) en donde por cada árbol talado deberá plantarse 10 (diez) plantones, y darle un mantenimiento por un periodo de 5 (cinco) años, aprobado por la Dirección de Forestal del Ministerio de Ambiente, cuya implementación será monitoreada por la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Oeste.
- s. Presentar en el primer informe de seguimiento la alternativa a utilizar para el abastecimiento de agua del proyecto, con los permisos de la autoridad correspondiente.
- t. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Oeste cada seis (6) meses durante la etapa de construcción y una vez al año en la etapa de operación por un periodo de tres (3) años, un informe sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación de acuerdo a lo señalado en el EsIA, en el informe técnico de evaluación, aclaración y en esta Resolución. Este informe se presenta en tres (3) ejemplares impresos, anexando una copia digital y debe ser elaborado por un profesional idóneo e independiente del **PROMOTOR** del 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 "**RESIDENCIAL ALTOS DE LA MITRA**", con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Decreto Ejecutivo 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 a la Ley 41 de 1 de julio de 1998, sus reglamentos y normas complementarias.

**Artículo 7. ADVERTIR** al promotor que, si decide desistir de manera definitiva del proyecto, obra o actividad, deberá comunicar por escrito al Ministerio de Ambiente, en un plazo no menor de treinta (30) días hábiles antes de la fecha en que pretende iniciar la implementación de su Plan de Recuperación Ambiental y de Abandono.

**Artículo 8. ADVERTIR** al promotor **INVERSIONES MALAJ, 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** al promotor **INVERSIONES MALAJ, S.A.**, el contenido de la presente resolución.

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

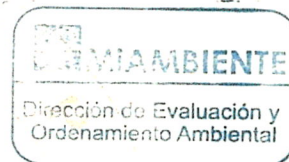
**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998; Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009, Decreto Ejecutivo 155 de 5 de agosto de 2011, Decreto Ejecutivo 975 de 23 de agosto de 2012; y demás normas concordantes y complementarias.

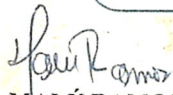
Dada en la ciudad de Panamá, a los once (11) días, del mes de junio, del año dos mil dieciocho (2018).

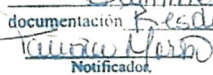
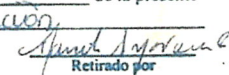
**NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE,**

  
**EMILIO SEMPRIS**  
Ministro de Ambiente





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

**MI AMBIENTE DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN**  
Foy 21 de junio de 2018.  
siendo las 9:30 de la mañana  
notifique por escrito a Donel Arie  
Brunner de la presente  
documentación Resolución  
   
Notificador. Retirado por  
8-474-190





## ADJUNTO

Formato para el letrero

Que deberá colocarse dentro del área del Proyecto

Al establecer el letrero en el área del proyecto, el promotor cumplirá con los siguientes parámetros:

1. Utilizará lámina galvanizada, calibre 16, de 6 pies x 3 pies.
2. El letrero deberá ser legible a una distancia de 15 a 20 metros.
3. Enterrarlo a dos (2) pies y medio con hormigón.
4. El nivel superior del tablero, se colocará a ocho (8) pies del suelo.
5. Colgarlo en dos (2) tubos galvanizados de dos (2) y media pulgada de diámetro.
6. El acabado del letrero será de dos (2) colores, a saber: verde y amarillo.
  - El color verde para el fondo.
  - El color amarillo para las letras.
  - Las letras del nombre del promotor del proyecto para distinguirse en el letrero, deberán ser de mayor tamaño.
7. La leyenda del letrero se escribirá en cinco (5) planos con letras formales rectas, de la siguiente manera:

Primer Plano: PROYECTO: "RESIDENCIAL ALTOS DE LA MITRA".

Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN.

Tercer Plano: PROMOTOR: INVERSIONES MALAJ, S.A.

Cuarto Plano: Área total: 22 hectáreas + 0655.82 m<sup>2</sup>

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA II  
APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE,  
MEDIANTE RESOLUCIÓN No. 1A-086 DE  
11 DE junio DE 2018.

Recibido  
por:

Dante Navarro

Nombre y apellidos  
(en letra de molde)

Andrés J. Zúñiga

Firma

8-474-190

Cédula

21 / 6 / 2018

Fecha

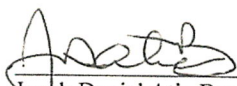
H. Zúñiga

Panamá, 20 de junio de 2018.

Ingeniera Malú Ramos  
Directora de Evaluación y Ordenamiento Ambiental  
Ministerio de Ambiente  
E.S.D

Yo, Jacob Daniel Atie Brummer, varón, panameño, mayor de edad, en mi condición de Representante Legal de la sociedad Inversiones Malaj, S.A., Promotor del proyecto denominado Altos De La Mitra, ubicado en el corregimiento de Playa Leona, distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste, me notifico por escrito de Resolución DEIA - 1A-086-2018 y autorizo a Danilo Navarro, varón, panameño, mayor de edad, portador de la identificación No. 8-474-190, para que retire dicha documentación.

Atentamente,

  
Jacob Daniel Atie Brummer  
Cédula N-15-548  
Representante Legal  
Inversiones Malaj, S.A.



Yo, NORMA MARLENIS VELASCO C., Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

**CERTIFICO:** Que la (s) firma (s) de

Jacob Daniel Atie Brummer

ha (n) sido reconocida (s) como suya (s) por el (los) firmantes (s), por consiguiente, dicha (s) firma (s) es (son) auténtica (s).

Panamá, 20 JUN 2018

   
Testigo Testigo

  
Licda. NORMA MARLENIS VELASCO C.  
Notaria Pública Duodécima

REPUBLICA DE PANAMA  
TRIBUNAL ELECTORAL

Danilo Antonio  
Navarro Fernandez

NOMBRE USUAL  
FECHA DE NACIMIENTO 01-SEP-1974  
LUGAR DE NACIMIENTO PANAMA, LA CHORRERA  
SEXO M. DONANTE TIPO DE SANGRE  
EXPEDIDA 15-MAR-2014 EXPIRA 15-MAR-2024

8-474-190

*Danilo A. Navarro*

Fiel copia de su original  
*[Signature]*



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



**RESOLUCIÓN No. 632A-2016**  
**De 25 de noviembre de 2016**

"Por la cual se aprueba la propuesta de uso de suelo, zonificación y se da concepto favorable al plan vial, contenidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **ALTOS DE LA MITRA**, ubicado en el corregimiento de Playa Leona, distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste"

**EL MINISTRO 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 del 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 de zonificación, 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 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 Vivienda y aplicar las medidas necesarias para su cumplimiento;

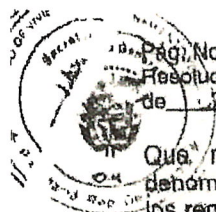
Que el Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **ALTOS DE LA MITRA**, se ubica en el corregimiento de Playa Leona, distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste y comprende los siguientes folios reales:

FOLIO REAL	CÓDIGO DE UBICACIÓN	SUPERFICIE	PROPIETARIO
98669	8816	22 HAS + 0655.82 M2	Inversiones Malaí, S.A
95577	8816	2,854.85 M2	Inversiones Malaí, S.A

Que mediante Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de diciembre de 2010, que modifica el Decreto Ejecutivo No.23 de 18 de mayo de 2007, por la cual se reglamentó la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, se establece el procedimiento aplicable a las distintas modalidades de participación ciudadana;

Que habiéndose adoptado la modalidad de consulta pública a fin de garantizar la participación ciudadana, se fijó por el término de diez (10) días hábiles, Aviso de Convocatoria, sin que dentro del término establecido se recibiera objeción alguna por parte de la ciudadanía;

*sub.*



Pág. No. 2  
Resolución No. 632A-2016  
de 25 de may de 2016

Que, revisado el expediente objeto del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **ALTOS DE LA MITRA**, en el que se puede verificar que cumple con todos los requisitos exigidos en la Resolución No. 732-2015 del 13 de noviembre del 2015, y el mismo que contiene el Informe Técnico No. 138-16 de 17 de octubre de 2016, el cual considera viable la aprobación de la solicitud presentada;

Que con fundamento en lo anteriormente expuesto,

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Aprobar la propuesta de uso de suelo y zonificación y dar concepto favorable a la viabilidad contenida en el Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **ALTOS DE LA MITRA**, ubicado en el corregimiento de Playa Leona, distrito de La Chorrera, provincia de Panamá Oeste, sobre los siguientes folios reales:

FOLIO REAL	CÓDIGO DE UBICACIÓN	SUPERFICIE	PROPIETARIO
95669	8616	22 HAS + 0665.82 M2	Inversiones Malaí, S.A
95677	8616	2,854.85 M2	Inversiones Malaí, S.A

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Aprobar la propuesta de Código de Zona y uso de suelo para el Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **ALTOS DE LA MITRA**, de acuerdo al documento y plano adjunto:

RE (Residencial Especial- Resolución No. 15-86 del 24 de febrero de 1986);  
C2 (Comercial Urbano- Resolución No. 15-86 del 24 de febrero de 1986);  
Prv (Parque Recreativo Vecinal- Resolución No. 160-02 del 22 de julio del 2002);  
Esv (Equipamiento de Servicio Básico Vecinal- Resolución No. 160-02 del 22 de julio del 2002).

**ARTÍCULO TERCERO:** Dar Concepto Favorable a las siguientes servidumbres viales y líneas de construcción propuestas en el Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **ALTOS DE LA MITRA**:

NOMBRE DE LA VÍA	SERVIDUMBRE	LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN
Avenida La Mitra 1	15.00 mts.	2.50 mts. a partir de la línea de propiedad.
Avenida La Mitra 2	15.00 mts.	2.50 mts. a partir de la línea de propiedad.
Calles: La Mitra 3 y 4	13.60 mts.	2.50 mts. a partir de la línea de propiedad.

#### Parágrafo:

- Deberá cumplir con la dotación del acueducto (agua potable).
- Deberá cumplir con la dotación de sistema de tratamiento de aguas servidas.
- Deberá contar con el porcentaje de áreas verdes y recreativas de acuerdo al artículo 42, Capítulo 3 del Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998.
- La línea de construcción en áreas comerciales serán de 5.00 a partir de la línea de propiedad.



**ARTÍCULO CUARTO:** Autorizar la continuación del trámite correspondiente en la Dirección Nacional de Ventanilla Única de este ministerio; previo cumplimiento de las observaciones y regulaciones de las distintas instituciones competentes, en especial las recomendaciones que emite para este Esquema de Ordenamiento Territorial en temas ambientales por El Ministerio del Ambiente y Ministerio de Salud.

**ARTÍCULO QUINTO:** El documento y los planos del Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **ALTOS DE LA MITRA**, cuya propuesta ha sido aprobada en el artículo 1 de este instrumento legal, servirán de consulta y referencia en la ejecución del proyecto y formará parte de esta Resolución.

**ARTÍCULO SEXTO:** Deberá cumplir con las disposiciones contenidas en el Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Cualquier cambio a lo aprobado en esta Resolución requerirá la autorización previa de la Dirección de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO OCTAVO:** Esta aprobación se da sobre aquellas tierras que son propiedad del solicitante.

**ARTÍCULO NOVENO:** Esta Resolución se encuentra sujeta a la veracidad de los documentos aportados por el solicitante.

**ARTÍCULO DÉCIMO:** Esta Resolución no otorga permisos para movimientos de tierras ni de construcción al Esquema de Ordenamiento Territorial denominado **ALTOS DE LA MITRA**.

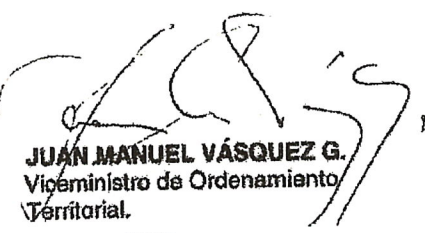
**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO:** Enviar copia de esta Resolución al municipio correspondiente.



**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO:** Contra esta Resolución cabe el Recurso de Reconsideración, dentro del término de cinco (5) días hábiles a partir de su notificación.

**FUNDAMENTO LEGAL:** Ley 6 del 1 de Febrero del 2006;  
Ley 61 del 23 de octubre del 2009;  
Decreto Ejecutivo No. 23 del 16 de mayo del 2007;  
Decreto Ejecutivo No. 782 del 22 de diciembre del 2010;  
Resolución No. 15-86 del 24 de febrero de 1986  
Resolución No. 160-02 del 22 de julio del 2002;  
Resolución No. 732-2015 del 13 de noviembre del 2015;

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,**

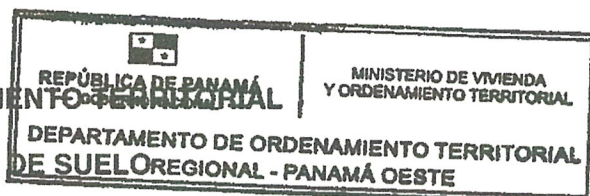
  
**MARIO ETCHELECU**  
Ministro

  
**JUAN MANUEL VÁSQUEZ G.**  
Viceministro de Ordenamiento Territorial.

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
  
SECRETARÍA GENERAL  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
FECHA: 22-8-2017  


VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CERTIFICACIÓN DE USO



CERTIFICACIÓN N°: 014-2020

FECHA: 27 de noviembre de 2020

ATENDIDO POR: ARQ. M. CHEN

FIRMA: 

PROVINCIA: PANAMÁ OESTE.

DISTRITO: LA CHORRERA

CORREGIMIENTO: Playa Leona

UBICACIÓN: Urbanización Altos de La Mitra. Fincas: 95669 y 95577

1. NOMBRE DEL INTERESADO: PUMA ENERGY BAHAMAS, S.A.

2. USO DE SUELO VIGENTE: C-2 COMERCIAL URBANO

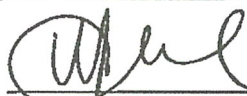
3. USOS PERMITIDOS: INSTALACIONES COMERCIALES EN GENERAL RELACIONADAS A LAS ACTIVIDADES MERCANTILES Y PROFESIONALES DEL CENTRO URBANO. LA ACTIVIDAD COMERCIAL INCLUIRÁ EL MANEJO, ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE MERCANCÍAS.

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 DE HABILITAR.

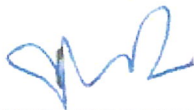
SE PERMITIRÁ EL USO INDUSTRIAL LIVIANO Y LOS USOS COMERCIALES QUE POR SU NATURALEZA NO CONSTITUYAN PELIGRO O PERJUDIQUEN EN ALGUNA FORMA EL CARÁCTER COMERCIAL URBANO Y RESIDENCIAL DE LA ZONA

4. RESTRICCIONES, LIMITACIONES O CONDICIONES AL USO: LAS ESTABLECIDAS POR LA NORMA VIGENTE.

OBSERVACIONES GENERALES: SE CERTIFICA EN BASE AL "PLANO DE CONSTRUCCIÓN DEL 30/ OCT./ 2018" QUE REPOSA EN NUESTROS EXPEDIENTES, Y SOBRE LA BASE DE TODOS LOS DOCUMENTOS Y GRÁFICOS PRESENTADOS ANTE ESTA DIRECCIÓN POR LA PARTE INTERESADA, PARA SU DEBIDA TRAMITACIÓN. -----



ARQ. MAXIMINA Y. CHEN C.  
COORDINADORA DEL VICEMINISTERIO DE  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL - PANAMÁ OESTE



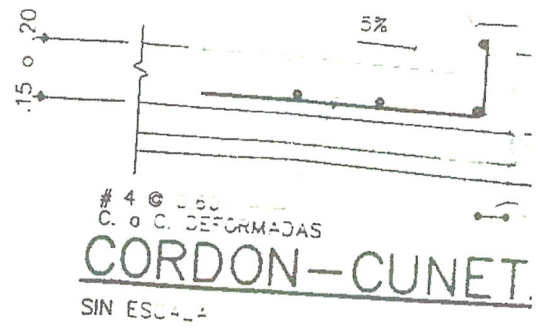
SR. GLENN RIVERA  
DIRECTOR PROVINCIAL DE PANAMÁ OESTE  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MC:cc  
CONTROL N°014-20

NOTA

: Esta certificación no tiene validez si no lleva adjunta la Localización Regional refrendada por este Ministerio. De proporcionar información falsa, esta certificación se considerará nula.





MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
VICE-MINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCION NACIONAL DE VENTANILLA UNICA

PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA LA ZONA DE LA MITRA  
LAS VENTANILLAS DE LA MITRA  
DIRECCION NACIONAL DE VENTANILLA UNICA

COMERCIO (C2)  
A:17743.91

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
VICE-MINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCION NACIONAL DE VENTANILLA UNICA

PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA LA ZONA DE LA MITRA  
LAS VENTANILLAS DE LA MITRA  
DIRECCION NACIONAL DE VENTANILLA UNICA

3.0 OCT 2018

VALIDO POR CINCO (5) años

CH FUNCIONARIO MINIST-VENTANILLA UNI

RESIDENCIAL ALTOS DE LA MITRA



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



Entre los suscritos, Jacob D. Atie Brummer, varón, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal N-15-548, actuando en su calidad de Presidente y Representante Legal, de la sociedad **INVERSIONES MALAJ, S.A.** sociedad existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita en la folio 506063, de la sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público de Panamá, debidamente autorizado para este acto según consta en el Acta de la Junta Directiva de Accionista de la sociedad **INVERSIONES MALAJ, S.A.** del de 15 noviembre de 2020, y forma parte del presente contrato, quien en adelante se denominará "ARRENDADOR"; por una parte; y por la otra, GUILLERMO VILLEGAS OSORIO, varón, panameño, mayor de edad, con cedula de identidad 4-200-667 actuando en nombre y representación de **PUMA ENERGY BAHAMAS, S.A.**, sociedad existente de acuerdo a las leyes de Bahamas, y registrada como una sociedad extranjera en la república de Panamá a la Ficha S.E. 178, Rollo 3556, Imagen 3, de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá, en su condición de Apoderado General, quien en adelante se denominará "ARRENDATARIO" y en conjunto con el ARRENDADOR se denominarán como las "PARTES", han convenido en celebrar como en efecto lo celebran, el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ("Contrato de Arrendamiento"), con sujeción a los términos y condiciones que se estipulan en las cláusulas siguientes:

**PRIMERA: INMUEBLE ARRENDADO.** El ARRENDADOR declara ser el legítimo propietario de las siguiente Finca No. 95,669 Código de Ubicación 8618, Rollo 3219, asiento 6 todas de la Sección de Propiedad de la Provincia de Panamá, ubicada en el Corregimiento de Playa Leona, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá Oeste cuyas medidas y linderos se encuentran inscritos en el Registro Público de Panamá, y en conjunto en el presente Contrato de Arrendamiento se denominarán "FINCA".

**SEGUNDA: OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.** Declara el ARRENDADOR que la 95,669 entregara en arrendamiento un lote de 2,000 m<sup>2</sup> (LOTE ARRENDADO), con acceso a ambas calles, cuyas medidas y linderos se detallaran en el plano que se adjunta como Anexo A (planos demostrativos) y que forma parte del presente Contrato.

Las PARTES dejan constancia de que el ARRENDADOR deberá segregar de la FINCA el área correspondiente al LOTE ARRENDADO, a fin de que el contrato de Arrendamiento sea debidamente inscrito en el Registro Público de Panama.

Asimismo, sobre el LOTE ARRENDADO el ARRENDATARIO realizará mejoras que comprende la construcción de una estación de expendio de combustible y otros productos denominada "Estación de Servicios LA MITRA" ("Estación"), que incluirá instalaciones y equipo para el expendio de combustible y manejo de la Estación.

El inventario del equipo e instalaciones de la Estación a ser realizado por el ARRENDATARIO se incluirá como Anexo B del Contrato de Arrendamiento, el cual forma parte integral del mismo.

**TERCERA: USO DEL LOTE ARRENDADO.** Las PARTES declaran y aceptan que:

- A. El ARRENDATARIO podrá utilizar el LOTE ARRENDADO para (i) la operación de una estación de expendio de combustible y otros productos derivados de petróleo; y/o (ii) cualquier otro fin comercial lícito propios





- de la actividad del ARRENDATARIO, tales como tienda de víveres o tienda de conveniencia, servicios vehiculares, entre otros ("Operaciones").
- B. El ARRENDATARIO tendrá completa libertad y derecho para realizar modificaciones y alteraciones a la estructura de las mejoras incluidas en el LOTE ARRENDADO.
  - C. Al terminar el Contrato de Arrendamiento, el ARRENDATARIO estará facultado para retirar del LOTE ARRENDADO, las mejoras temporales que haya hecho en el mismo, tales como, los surtidores, tanques de almacenamiento de combustible, imagen de PUMA y demás equipos que serán listados en el anexo B de este contrato.
  - D. De igual forma, el ARRENDATARIO podrá colocar en el LOTE ARRENDADO, rótulos, marcas, emblemas, signos distintivos o anuncios comerciales.
  - E. Durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento y cualquier prórroga del mismo, todas las edificaciones, reformas, alteraciones, adiciones, anexos y mejoras construidas por el ARRENDATARIO, serán y continuaran siendo propiedad del ARRENDATARIO; asimismo, al momento de la terminación de este contrato pasaran a ser propiedad del ARRENDADOR.

En adición a las disposiciones anteriores, el ARRENDADOR garantiza al ARRENDATARIO el goce pacífico e ininterrumpido del LOTE ARRENDADO por todo el tiempo de vigencia del Contrato de Arrendamiento y cualquiera de sus modificaciones y prórrogas.

**CUARTA: CONDICIONES DE ENTREGA DEL LOTE ARRENDADO.** El ARRENDATARIO declara que ha realizado una inspección del LOTE ARRENDADO ("Inspección"); y el ARRENDADOR se compromete a dar en arrendamiento al ARRENDATARIO, el LOTE ARRENDADO en las mismas condiciones en que se encontraba al momento de llevar a cabo la Inspección, las cuales deberán incluir las condiciones establecidas en el literal A. de la cláusula séptima. De no cumplirse con esta disposición, el ARRENDATARIO tendrá derecho a no recibir el LOTE ARRENDADO hasta tanto no se repongan las condiciones pactadas, y por tanto quedará suspendida la obligación de pago de cánones de arrendamiento hasta que el LOTE ARRENDADO sea entregado conforme a lo acordado.

Adicionalmente, las PARTES convienen que el presente Contrato de Arrendamiento está sujeto a la emisión de las autorizaciones y permisos de las autoridades competentes para la operación de la Estación ("Permisos"). En caso que la Estación no cuente con los Permisos requeridos para la operación de la Estación, el ARRENDATARIO podrá dar por terminado el presente Contrato de Arrendamiento antes de expirado su término, de pleno derecho, sin necesidad de declaratoria judicial y sin obligación de indemnización alguna.

**QUINTA: PLAZO DEL CONTRATO.** El término de vigencia del presente Contrato de Arrendamiento es de veinte (20) años ("Plazo del Contrato"), contados a partir de la firma del presente contrato. Una vez transcurrido el Plazo del Contrato, este será prorrogado automáticamente por cinco (5) años. La prórroga automática se llevará a cabo bajo las mismas condiciones del Contrato de Arrendamiento, siempre y cuando ninguna de las PARTES notifique a la otra por escrito con un mínimo de noventa (90) días calendarios de anticipación a la fecha efectiva de terminación del Contrato de Arrendamiento, su deseo de no renovarlo.

No obstante, lo anterior, si por cualquier razón o circunstancia no imputable al ARRENDATARIO éste considera que por causas razonables no puede utilizar



el LOTE ARRENDADO, para los fines acordados a través de este Contrato de Arrendamiento ("Periodo sin Uso"), se podrá extender, a discreción del ARRENDATARIO la vigencia de este Contrato de Arrendamiento por un plazo de tiempo igual al Periodo sin Uso.

**SEXTA: CANON DE ARRENDAMIENTO.** El ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR el canon de arrendamiento correspondiente al presente Contrato de Arrendamiento de la siguiente forma ("Canon de Arrendamiento"):

- A. Monto del Canon de Arrendamiento -FIJO. Las PARTES convienen que el canon de arrendamiento mensual del LOTE ARRENDADO será de ~~US\$ 85~~ DÓLARES con ~~85~~ 100 centavos (US\$~~85.00~~), por metro cuadrado; en decir, la suma de ~~Cinco mil Seiscientos~~ con 00/100 (~~\$5,600.00~~) en la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más el impuesto de transferencia de bienes muebles y prestación de servicios (ITBMS) que cause el arrendamiento del LOTE ARRENDADO.
- B. Asimismo, las PARTES acuerdan que, dentro de los siguientes quince (15) días calendarios posteriores a la fecha de la inscripción del Contrato de Arrendamiento en el registro público, EL ARRENDATARIO pagará la suma equivalente a cinco (5) Cánones de Arrendamiento más un (1) mes de depósito de garantía; es decir la suma de ~~\$5,600.00~~ más el impuesto de transferencia de bienes muebles y prestación de servicios (ITBMS).

Asimismo, se deja establecido por las PARTES que durante el periodo en que este Contrato de Arrendamiento no esté inscrito en el Registro Público, El ARRENDATARIO no pague ningún monto por concepto de Canon de Arrendamiento a El ARRENDADOR, considerándose dicho periodo como un periodo de gracia otorgado por el ARRENDADOR.

- C. Las partes establecen que, a partir del segundo año de vigencia de este Contrato de Arrendamiento, el Canon de Arrendamiento tendrá un incremento anual del dos por ciento (2%).

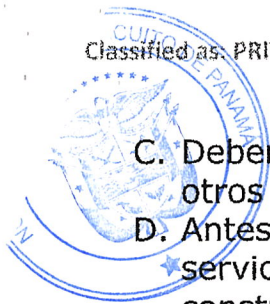
**Forma de Pago.** El Canon de Arrendamiento será pagado durante los primeros quince (15) días del mes corriente a la cuenta bancaria que se detalla a continuación. [Inversiones Malaj S,A, Multibank, Cuenta Corriente, No. 100-121-394-23] o en su efecto mediante cheque de banco local.

Una vez efectuado el pago se entenderá que el mismo ha sido realizado en debida forma con respecto al ARRENDADOR.

**SÉPTIMA: DERECHOS, OBLIGACIONES Y ALCANCE DE LAS MISMAS.** En referencia al Contrato de Arrendamiento, el ARRENDADOR tiene los siguientes derechos y obligaciones:

- A. Se obliga a entregar al ARRENDATARIO, el LOTE ARRENDADO de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente Contrato de Arrendamiento; las cuales incluyen los puntos de conexiones sanitarias hacia la línea de emisión final que se dirige a la quebrada e indicar la conexión de las salidas pluviales hacia los sistemas de alcantarillados, de forma tal que se puedan realizar las debidas conexiones para el adecuado funcionamiento de la estación de servicio.
- B. Derecho a inspeccionar el LOTE ARRENDADO en cualquier momento durante el Plazo del Contrato de Arrendamiento, para comprobar que el ARRENDATARIO está en cumplimiento de las cláusulas establecidas en este Contrato de Arrendamiento





- C. Deberá todos los impuestos, contribuciones, derechos, exacciones u otros gravámenes que se carguen sobre el LOTE ARRENDADO.
- D. Antes de que se haya terminado la construcción de la estación de servicios en el LOTE ARRENDADO, el ARRENDADOR deberá haber construido los accesos de la estación de servicios hacia el boulevard adyacente a esta.
- E. Derecho a recibir el Canon de Arrendamiento en fecha y forma debida.

En referencia al presente Contrato de Arrendamiento, el ARRENDATARIO tiene los siguientes derechos y obligaciones:

- A. Llevar a cabo las actividades descritas en el presente Contrato de Arrendamiento en el LOTE ARRENDADO.
- B. Usar el LOTE ARRENDADO con el cuidado de un diligente padre de familia.
- C. Responsabilizarse por cualquier (i) daño, pérdida o menoscabo que pueda sufrir un tercero dentro del LOTE ARRENDADO; o (ii) indemnización o costo a ser pagado a dicho tercero, siempre que no sea consecuencia de la negligencia o dolo del ARRENDADOR.
- D. Cumplir con todos los reglamentos de higiene, limpieza y sanidad que dicten las autoridades respectivas de la República de Panamá respecto al LOTE ARRENDADO.
- E. Dar mantenimiento al LOTE ARRENDADO y a las mejoras o equipos instalados.
- F. Pagar los impuestos, tasas, contribuciones, nacionales o municipales que graven la actividad que realice o que su cesionarios, concesionarios o subarrendatarios realicen en el LOTE ARRENDADO.
- G. Pagar los gastos en que se incurran por razón del consumo de energía eléctrica, agua, servicio telefónico, de gas u otros servicios prestados exclusivamente en el LOTE ARRENDADO.
- H. Deberá construir bajo su cuenta y costo una planta de tratamiento, la cual se conectará a la línea de emisión final hacia la quebrada.

**OCTAVA: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** Se podrá terminar el Contrato de Arrendamiento en virtud de alguna de las siguientes causas:

1. Incumplimiento por parte de cualquiera de las PARTES de las obligaciones previstas en la cláusula séptima del presente Contrato de Arrendamiento ("Incumplimiento del Contrato"). En caso de Incumplimiento del Contrato, la parte afectada ("Parte Afectada") deberá notificar ("Notificación de Incumplimiento") a la otra parte ("Parte que Incumple") por escrito la causa o motivo del Incumplimiento del Contrato, a fin que la Parte que Incumple subsane dicho Incumplimiento del Contrato dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la Notificación de Incumplimiento. Una vez transcurrido dicho plazo y sin que se haya subsanado el Incumplimiento del Contrato, la Parte Afectada podrá dar por terminado el Contrato de Arrendamiento de pleno derecho, previa notificación por escrito a la Parte que Incumple.
2. El ARRENDADOR tendrá el derecho de terminar inmediatamente el presente Contrato de Arrendamiento en caso de que el ARRENDATARIO incumpla con el pago de tres (3) cánones de arrendamiento continuos. Para ello notificara al ARRENDATARIO con un aviso previo de siete (7) días.
3. La quiebra o concurso de acreedores de alguna de las PARTES, cuando dicho evento impida el cumplimiento de sus obligaciones de acuerdo al Contrato de Arrendamiento.



4. En caso que por cualquier circunstancia el Periodo sin Uso exceda el periodo de gracia establecido clausula sexta, literal B. del presente Contrato de Arrendamiento.

5. En caso de que las condiciones de entrega del LOTE ARRENDADO no sean de acordes a la Inspección, de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Arrendamiento.

**NOVENA: DERECHO DE CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTOS.** Declaran y aceptan las PARTES que durante la vigencia del presente Contrato de Arrendamiento o de cualesquiera de sus prorrogas, si las hubiere, el ARRENDATARIO podrá ceder y/o traspasar a terceros totalmente el Contrato de Arrendamiento, previa notificación por escrito al ARRENDADOR. LAS PARTES dejan establecido que en caso el ARRENDATARIO ceda el contrato a un tercero que no cumpla con las políticas de cumplimiento y ética del negocio de este último, El ARRENDADOR tendrá derecho a oponerse a la cesión debiendo continuar el ARRENDATARIO con la ejecución del Contrato de Arrendamiento. Adicionalmente se acuerdan que los derechos y obligaciones contraídos en el presente Contrato, serán asumidos obligatoriamente por el cesionario.

El ARRENDATARIO podrá subarrendar, usufructuar total o parcialmente a cualquier persona ("SUBARRENDATARIO") el LOTE ARRENDADO para que el SUBARRENDATARIO lleve a cabo las operaciones de la Estación con el emblema que el ARRENDATARIO establezca, así como cualquiera de las áreas del LOTE ARRENDADO, sin la necesidad de aprobación previa por parte del ARRENDADOR. En este sentido, el ARRENDATARIO siempre será el responsable frente al ARRENDADOR de los pagos de los cánones de Arrendamiento.

**DÉCIMA: INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO EN EL REGISTRO PÚBLICO.** El Contrato de Arrendamiento será protocolizado e inscrito en el Registro Público con el objeto de que se hagan las anotaciones marginales correspondientes sobre el LOTE ARRENDADO. Cada una de las PARTES se obliga a (i) entregar a la otra parte los documentos necesarios; (ii) obtener los consentimientos que exijan las autoridades panameñas y el y sujeto a aprobación por el acreedor hipotecario, (de haberlo), para protocolizar este Contrato de Arrendamiento; e (iii) inscribir el Contrato de Arrendamiento en el Registro Público de Panamá.

El ARRENDADOR se obliga a comunicar periódicamente al ARRENDATARIO los avances pertinentes a la segregación del LOTE ARRENDADO, de tal forma, que en un plazo no mayor de 6 meses desde suscrito este Contrato de Arrendamiento este se pueda inscribir en el Registro Público conforme pactan en el párrafo previo.

#### **DÉCIMA PRIMERA: LIMITACIÓN DE DOMINIO.**

En el evento que EL ARRENDADOR decidiese vender, permutar, ceder, dar en garantía, constituir nueva hipoteca o, de cualquier otra forma, enajenar o gravar, parcial o totalmente, LA FINCA a segregar y/o El Lote ARRENDADO, las PARTES acuerdan que los derechos y obligaciones contraídos en el presente Contrato, serán asumidos obligatoriamente por el nuevo propietario de LA FINCA a segregar y/o El Lote ARRENDADO, subrogándose de los mismos; para lo cual, EL ARRENDADOR se obliga a incluir una cláusula dentro del contrato de compraventa de LA FINCA a segregar y/o El Lote ARRENDADO, en la que se haga constar dicha subrogación irrevocable por parte del nuevo propietario, quien no podrá impedir las Operaciones o afectar los derechos de EL ARRENDATARIO, durante la vigencia Contrato de



Arrendamiento. La falta de inclusión de la obligación antes descrita, dentro del contrato de compraventa de LA FINCA a segregar y/o El Lote ARRENDADO, será causal de impedimento de la inscripción de dicho traspaso, ante el Registro Público de Panamá.

Acuerdan las PARTES que la obligación asumida por EL ARRENDADOR en el párrafo anterior, constituye una limitación de dominio sobre LA FINCA a segregar. En consecuencia, declara EL ARRENDADOR que, por este medio, se obliga a sujetar LA FINCA segregada, irrevocablemente, durante el término del presente Contrato de Arrendamiento y/o sus adendas, a una restricción o limitación al derecho de dominio, la cual deberá ser incorporada como anotación marginal en el Registro Público de Panamá.

**DÉCIMA SEGUNDA: GASTOS.** Los gastos que ocasione el Contrato de Arrendamiento tales como derechos notariales, derechos de registro y timbres, deberá asumirlos el ARRENDATARIO.

**DÉCIMA TERCERA: PRIMERA OPCIÓN DE ADQUISICIÓN.** El ARRENDADOR otorga al ARRENDATARIO, durante el término de vigencia del Contrato de Arrendamiento, primera opción de adquisición de la FINCA y/o LOTE ARRENDADO.

A tal efecto, si el ARRENDADOR desea vender, enajenar, o de cualquier manera transferir en todo o en parte la FINCA a segregar y/o LOTE ARRENDADO o la Estación o reciba una oferta de compra o de adquisición por parte de un tercero respecto de todo o parte de la FINCA a segregar y/o LOTE ARRENDADO o la Estación ("Oferta del Tercero"), deberá notificarlo primero al ARRENDATARIO, con indicación de precio o contraprestación y demás términos y condiciones de la Oferta del Tercero ("Notificación de Interés del ARRENDADOR"). El ARRENDATARIO dispondrá de un plazo de sesenta (60) días calendarios, contados a partir de la fecha de recibo por escrito de la Notificación de Interés del ARRENDADOR, para decidir sobre la compra de la parte o totalidad de la FINCA a segregar y/o LOTE ARRENDADO o la Estación. Si transcurrido el plazo de sesenta (60) días calendarios, el ARRENDATARIO no manifiesta por escrito al ARRENDADOR, su intención de adquirir la FINCA a segregar y/o LOTE ARRENDADO o la Estación, el ARRENDADOR quedará en libertad de vender o transferir dicha parte o totalidad de la FINCA a segregar y/o LOTE ARRENDADO o la Estación a terceras personas, pero nunca en condiciones más favorables que las ofrecidas al ARRENDATARIO ("Periodo de Transferencia a Terceros").

No obstante, lo anterior, si transcurren ciento veinte (120) días calendario después del Periodo de Transferencia a Terceros, y el ARRENDADOR no ha vendido la FINCA a segregar y/o LOTE ARRENDADO o la Estación, volverá a estar vigente el derecho de preferencia del ARRENDATARIO.

En el evento que el ARRENDATARIO ejerza su derecho de primera opción de adquisición respecto a la FINCA a segregar y/o LOTE ARRENDADO o la Estación, el ARRENDADOR se compromete a transferir al ARRENDATARIO, la FINCA a segregar y/o LOTE ARRENDADO o la Estación, libre de todo gravamen, impuesto, tasa o contribución, pudiendo el ARRENDATARIO, si a bien lo tiene, al momento de ejercer su derecho de primera opción de adquisición, deducir del precio o contraprestación las cantidades necesarias para cancelar cualesquiera de dichos gravámenes y obligaciones que pesen sobre la FINCA a segregar y/o LOTE ARRENDADO.

**DÉCIMA CUARTA: CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR.** El ARRENDADOR no será responsables ante el ARRENDATARIO por las pérdidas o daños que pudieran sufrir sus pertenencias, equipos o cualquiera de los inventarios



producto de hechos de caso fortuito o fuerza mayor, conforme dichos términos son definidos por ley, salvo que el ARRENDADOR (i) los hayan provocado a través de negligencia o dolo; y/o (ii) hayan podido prever o evitar de manera razonable las consecuencias de los hechos de caso fortuito o fuerza mayor.

**DÉCIMA QUINTA: TERMINACIÓN UNILATERAL.** El ARRENDATARIO podrá dar por terminado el Contrato de Arrendamiento después del tercer año en forma unilateral y de pleno derecho, sin necesidad de declaratoria judicial, y en cualquier tiempo, requiriendo únicamente entregar un aviso por escrito al ARRENDADOR, con treinta (30) días de anticipación a la fecha en que decida darlo por terminado.

**DÉCIMA SEXTA: LEY APLICABLE.** La validez, interpretación y cumplimiento de este Contrato de Arrendamiento se regirán por las leyes de la República de Panamá.

**DÉCIMA SÉPTIMA: ACTOS PROPIOS.** El hecho de que una de las PARTES permita, una o varias veces, que la otra incumpla sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta de la pactada o no insista en el cumplimiento de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no significa o equivale a la modificación del presente Contrato de Arrendamiento, ni obstará en ningún caso para que dicha parte, en el futuro insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de la otra o ejerza los derechos convencionales o legales de que sea titular.

**DÉCIMA OCTAVA: ACTOS DE AUTORIDAD.** Si cualquier autoridad competente se apropia de o expropia toda o parte del LOTE ARRENDADO para cualquier uso o propósito público durante la vigencia de este Contrato de Arrendamiento o durante cualquier prórroga de este Contrato de Arrendamiento, el ARRENDATARIO se reserva el derecho de reclamar y entablar acción judicial ante todos los tribunales y agencias correspondientes para una compensación por dicha expropiación en base a su derecho en el arrendamiento y a su título en las edificaciones, reformas, alteraciones, adiciones y mejoras, sin menoscabar los derechos del ARRENDADOR por la expropiación en cuanto al terreno. Si se expropia una parte del LOTE ARRENDADO que, a juicio exclusivo del ARRENDATARIO, es suficiente para que la parte restante sea inadecuada para continuar su uso u ocupación, el ARRENDATARIO podrá, en cualquier momento, ya sea antes o dentro del período de sesenta (60) días después de la fecha en que la autoridad expropiadora requiere la posesión del LOTE ARRENDADO, optar por dar por terminado este Contrato de Arrendamiento, o si una opción para comprar del LOTE ARRENDADO se confiere al ARRENDATARIO por otra disposición de este Contrato de Arrendamiento, podrá como otra alternativa elegir el comprar el LOTE ARRENDADO de conformidad con dicha opción de compraventa, excepto que se deducirá del precio de compraventa a ser pagado por el LOTE ARRENDADO toda la compensación recibida por el ARRENDADOR en el procedimiento de expropiación. En caso de que el ARRENDATARIO no ejerza tal opción al terminar este Contrato de Arrendamiento, ni ejerza la opción de compra del LOTE ARRENDADO, entonces y en cualquiera de estos casos, este Contrato de Arrendamiento continuará vigente con respecto a la parte del LOTE ARRENDADO que no ha sido expropiada, excepto que el Canon de Arrendamiento pagadero será reducido en una fracción cuyo numerador será la cantidad de metros cuadrados condenados o expropiados y cuyo denominador será la superficie (expresada en metros cuadrados) del LOTE ARRENDADO antes de la apropiación o expropiación. El ARRENDATARIO, con la debida diligencia y a su costo reparará y restaurará el LOTE ARRENDADO o lo que reste de ellos a su estado original y hasta la terminación de tales



trabajos, y la obligación del ARRENDATARIO de pagar Canon de Arrendamiento será reducida.

**DÉCIMA NOVENA: NULIDAD DE CIERTAS SECCIONES.** La declaratoria de nulidad, invalidez o ineficacia de algunas de las cláusulas o estipulaciones del Contrato de Arrendamiento no afectará de modo alguno la plena validez, obligatoriedad y eficacia de las demás cláusulas y estipulaciones del Contrato de Arrendamiento, las cuales serán interpretadas y aplicadas para darles la máxima validez, obligatoriedad y eficacia según lo pactado.

**VIGÉSIMA: FACULTAD PARA FIRMAR.** Todas las negociaciones, consideraciones, representaciones, y compromisos de las PARTES respecto al arrendamiento de la FINCA a segregar están incorporadas en el Contrato de Arrendamiento y podrán ser modificadas únicamente mediante acuerdo escrito entre las PARTES. Ningún acto u omisión de cualquier empleado o agente de las PARTES o cualquier corredor, si los hubiere, alterarán, cambiarán o modificarán ninguna de las disposiciones del Contrato de Arrendamiento.

**VIGÉSIMA PRIMERA: ACUERDO ÍNTEGRO.** El Contrato de Arrendamiento constituye el único acuerdo entre las PARTES, y el mismo deja sin efecto cualquier oferta, contraoferta o convenio previo que hubiesen suscrito las PARTES.

**VIGÉSIMA SEGUNDA: POLÍTICA DE ÉTICA EN LOS NEGOCIOS.** Declaran las PARTES que, para la ejecución de los términos establecidos en este Contrato de Arrendamiento, respetarán y obedecerán la política de ética en los negocios establecida por el ARRENDATARIO, sus afiliadas y subsidiarias para: (i) el mantenimiento de controles internos adecuados; (ii) el registro y reporte adecuado de todas las transacciones; y (iii) el cumplimiento de las leyes aplicables.

**VIGÉSIMA TERCERA: NOTIFICACIONES.** Cualquier notificación que deba hacerse a las PARTES en relación al Contrato de Arrendamiento, deberá hacerse llegar a las siguientes personas:

Por: **ARRENDATARIO**

GUILLERMO VILLEGAS OSORIO

Pasaporte Británico: No. 565802660

Dirección: Tower Financial Center, Piso 26, Calle 50 y Calle Elvira Méndez, Ciudad de Panamá.

Email: carlos.rojas@pumaenergy.com

Teléfono: +507 211-0800

Apoderado General

Por: JACOB ATIE BRUMMER

Cédula: N-15-548

Dirección: Urbanización La Herradura

E-mail: jd\_atie@yahoo.com


Teléfono: 6676-3874

**VIGÉSIMA CUARTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.** LAS PARTES acuerdan que cualquier controversia, conflicto, diferencia, discrepancia, o reclamación que se produzca entre ellas con relación a la interpretación, ejecución, cumplimiento, terminación, rescisión, nulidad, eficacia, validez u otro asunto vinculado al presente Contrato, o por cualquier otro motivo o circunstancia relacionada directa o indirectamente con el presente Contrato y/o con los que por causa de éste se celebren, se solucionará siguiendo el procedimiento siguiente:



1. LAS PARTES harán sus mayores esfuerzos para encontrar una solución amigable mediante el trato directo o ser sometida a conciliación, según las reglas del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de la República de Panamá. Cualquiera de LAS PARTES podrá dar por terminada esta etapa de trato directo, en cualquier momento y sin expresión de causa, mediante comunicación escrita dirigida a la otra parte en ese sentido.
2. Respecto de los asuntos en que LAS PARTES no hayan llegado a un acuerdo mediante el trato directo a que se refiere el numeral 1. anterior, LAS PARTES se someten expresamente a un *Arbitraje de Derecho*, a cargo de un Tribunal Arbitral, realizado ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de la República de Panamá, y conforme a la administración y reglamentos de dicha institución, a los que LAS PARTES se someten y declaran conocer, conforme al siguiente procedimiento:
  - El arbitraje se llevará a cabo en la ciudad de Panamá, República de Panamá, en idioma español y estará a cargo de un Tribunal Arbitral integrado por tres (3) miembros, abogados de profesión, de los cuales cada una de LAS PARTES nombrará a uno (1) y los dos (2) árbitros así designados nombrarán al tercer árbitro.
  - Si una de LAS PARTES no designa su árbitro dentro de un plazo de diez (10) días calendario contados desde la fecha en que una de ellas manifieste por escrito su voluntad de acogerse a la presente Sección, el árbitro que no haya sido designado, será nombrado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de la República de Panamá, a petición de cualquiera de las PARTES. Del mismo modo, si los dos (2) árbitros designados por LAS PARTES no designasen al tercer árbitro dentro del plazo de quince (15) días calendario de haberse designado el último de ellos, cualquiera de LAS PARTES en conflicto podrá solicitar al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de la República de Panamá la designación del tercer árbitro. En caso que por cualquier motivo tuviere que designarse un árbitro sustituto, éste será designado siguiendo el mismo procedimiento señalado precedentemente para la designación del árbitro que se sustituye.
  - Los árbitros quedan expresamente facultados para determinar la controversia materia de arbitraje.
  - El correspondiente laudo arbitral será definitivo e inapelable, renunciando LAS PARTES a la interposición de recursos de apelación.
  - Todos los gastos derivados de recurrir al arbitraje, su desarrollo y posterior ejecución, incluyendo las tasas del centro de arbitraje, los honorarios de los árbitros, los costos de funcionamiento del Tribunal Arbitral, los honorarios de los asesores legales y de cualquier otra índole, a los que razonablemente hayan tenido que recurrir LAS PARTES, los costos y costas de los procesos judiciales que se inicien como consecuencia del laudo, incluyendo los de su ejecución, y cualquier otro gasto que sea necesario, serán por cuenta de la Parte que no sea favorecida con el laudo arbitral. De no existir una parte totalmente vencida en el arbitraje, el Tribunal Arbitral podrá en equidad disponer de manera distinta.
  - Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo precedente, LAS PARTES





convienen que de presentarse alguna reconvención durante la tramitación de cualquier proceso arbitral que tenga por efecto un incremento de los honorarios inicialmente establecidos por los árbitros, tales honorarios adicionales deberán ser pagados exclusivamente por la parte que plantea tal reconvención. Si la parte que plantea tal reconvención no paga tales honorarios, el proceso arbitral continuará su trámite como si dicha reconvención nunca hubiera sido presentada. Queda establecido que, si la parte que plantea la reconvención resulta favorecida con la expedición del laudo arbitral, también tendrá derecho al reembolso de los honorarios adicionales de los árbitros, conforme a lo dispuesto en el presente literal y a las disposiciones contenidas en el laudo arbitral.

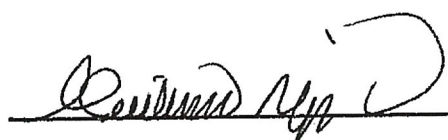
- En todo lo no previsto en el presente convenio arbitral será de aplicación lo establecido en la Ley No. 131 del 31 de diciembre de 2013 Arbitraje Comercial Nacional e Internacional en Panamá, tal como sea modificada de tiempo en tiempo.

Para cualquier intervención de los Jueces y Tribunales ordinarios dentro del proceso arbitral, LAS PARTES se someten expresamente a la jurisdicción de los Jueces de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá en la ciudad de Panamá, renunciando al fuero de sus domicilios.

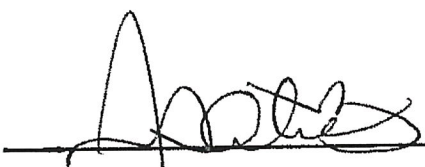
**VIGÉSIMA QUINTA: MODIFICACIONES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** Cualquier modificación del presente Contrato de Arrendamiento deberá efectuarse mediante acuerdo expreso realizado por escrito y firmado por ambas PARTES. En caso de realizar cualquier modificación al presente Contrato de Arrendamiento, la misma únicamente afectará la materia sobre la que expresamente verse, manteniéndose en vigor todas las demás cláusulas, términos y condiciones del presente Contrato de Arrendamiento.

**VIGÉSIMA SEXTA: ACEPTACIÓN DEL CONTRATO.** Declaran las PARTES que aceptan el Contrato de Arrendamiento en los términos y condiciones establecidos en este Contrato de Arrendamiento y que el mismo dada su notificación debe ser firmado en un periodo no mayor de los 5 días hábiles.

En virtud de lo cual, se firma el Contrato de Arrendamiento en tres (3) originales de igual tenor y efecto, en la ciudad de Panamá, a los quince días [15] días del mes de marzo de 2021.



---



---

JACOB ATIE

