

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

PROVEIDO DEIA 009-1002-2022

De 10 de febrero de 2022

EL SUSCRITO DIRECTOR DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, DEL MINISTERIO DE AMBIENTE, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES, Y

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **FJJ DEVELOPERS INC.**, cuyo Representante Legal es el señor **FABIÁN MORALES** con número de cédula No. 6-701-227, presentó ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), categoría II, denominado: “**EMMA’S VILLAGE**”.

Que, en virtud de lo antedicho, el día nueve (09) de febrero de 2022, el señor **FABIÁN MORALES**, presentó ante el Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II denominado “**EMMA’S VILLAGE**”, ubicado en el corregimiento de Río Hato, distrito de Antón, provincia de Coclé, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **AURIS CAMPOS, ANGIE VARGAS**, personas naturales, debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante las Resoluciones IRC-004-2004, IRC-061-2020 respectivamente.

Que conforme a lo establecido en el artículo 41 del Decreto Ejecutivo N° 123 de 14 agosto de 2009, modificado por el artículo 7 del Decreto ejecutivo No. 155 de 5 de agosto de 2011, se procedió a verificar que el EsIA, cumpliera con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 26 del Decreto Ejecutivo N° 123 de 14 agosto de 2009.

Que luego de revisado el documento se evidenció que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 26 y lo establecido en los artículos 38, 39 y 62 del Decreto Ejecutivo N° 123 de 14 agosto de 2009.

Que luego de revisado el Registro de Consultores Ambientales se evidenció que los consultores se encuentran registrados y habilitados ante el MiAMBIENTE, para realizar EsIA.

Que el Informe de Admisión, Revisión de los Contenidos Mínimos del EsIA de la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental con fecha del 10 de febrero de 2022 recomienda admitir la solicitud de evaluación del EsIA, Categoría II, denominado “**EMMA’S VILLAGE**”, por considerar que el mismo, cumple con los contenidos mínimos.

QUE, DADAS LAS CONSIDERACIONES ANTES EXPUESTAS, EL SUSCRITO DIRECTOR DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, DEL MIAMBIENTE,

RESUELVE:

**ARTÍCULO 1: ADMITIR** la solicitud de evaluación del EsIA, categoría II, del proyecto denominado “**EMMA’S VILLAGE**” promovido por la sociedad **FJJ DEVELOPERS INC.**

**ARTÍCULO 2: ORDENAR** el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del EsIA correspondiente.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Ley No.41 de 1 de julio de 1998; Ley No.38 de 31 de julio de 2000; Decreto Ejecutivo N° 123 de 14 agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No.155 de 05 de agosto de 2011, Decreto Ejecutivo No. 36 de 3 de junio de 2019 y demás normas complementarias y concordantes.

Dado en la ciudad de Panamá, a los 10 días, del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022).

CÚMPLASE,



DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME DE ADMISIÓN

REVISIÓN DE CONTENIDOS MÍNIMOS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

**I. DATOS GENERALES**

FECHA DE INGRESO :	09 DE FEBRERO DE 2022
FECHA DE INFORME:	10 DE FEBRERO DE 2022
PROYECTO:	EMMA'S VILLAGE
CATEGORÍA:	II
PROMOTOR:	FJJ DEVELOPERS INC
CONSULTORES:	AURIS CAMPOS (IRC-004-2004) ANGIE VARGAS (IRC-061-2020)
UBICACIÓN:	PROVINCIA DE COCLÉ, DISTRITO DE ANTÓN CORREGIMIENTO DE RÍO HATO

**II. BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

El proyecto consiste en la construcción de un Residencial con 278 residencias, calles y desarrollo y construcción de Residencias de Interés Social, donde para una primera etapa se construirán 76 residencias sobre la finca 30279026(lote 2) propiedad de FJJ Developers, y una futura etapa residencial sobre la finca 30321383 (lote 1) propiedad de Forlan Investments S.A y 30321385 (Lote 3) propiedad de FJJ Developers Inc.

Se contemplan lotes de senderos, juegos infantiles, Áreas verdes, área de planta de tratamiento, tanque de reserva, zona de estacionamientos de equipos y maquinarias, sobre una superficie total de 4 hectáreas + 7895.61 m<sup>2</sup>. Ubicada en La Tuza, Corregimiento de Rio Hato, Distrito de Antón, Provincia de Coclé.

**III. FUNDAMENTO DE DERECHO**

Texto Único de la Ley No.41 de 1 de julio de 1998; Ley No.38 de 31 de julio de 2000; Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No.155 de 05 de agosto de 2011, Decreto Ejecutivo No. 36 de 3 de junio de 2019 y demás normas complementarias y concordantes.

**IV. VERIFICACION DE CONTENIDO**

Conforme a lo establecido en el artículo 41 del Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 agosto de 2009, modificado por el artículo 7 del Decreto Ejecutivo No.155 de 5 de agosto de 2011 se inició el procedimiento administrativo para la evaluación de Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Fase de admisión.

Luego de revisado el registro de consultores ambientales, se evidenció que los consultores se encuentran registrados y habilitados ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE), para realizar EsIA.

Luego de revisado el EsIA, Categoría II, del proyecto denominado: “EMMA'S VILLAGE”, se evidenció que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009.



## V. RECOMENDACIONES

Por lo antes expuesto, se recomienda ADMITIR el EsIA Categoría II del proyecto denominado: "EMMA'S VILLAGE", promovido por FJJ DEVELOPERS INC.

*Marianela Caballero*  
**MARIANELA CABALLERO**  
Evaluador de Estudios de Impacto  
Ambiental  
CONSEJO TÉCNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
MARIANELA L CABALLERO R.  
MAESTRÍA EN C. AMBIENTALES  
C. ENF. M. REC. NAT.  
IDONEIDAD: 6,856-11-M18 \*



*Ana Lilia Castillero P.*  
**ANALILIA CASTILLERO P.**  
Jefa del Departamento de Evaluación de  
Estudios de Impacto Ambiental.

*Domiluis Domínguez E.*  
**DOMILUIS DOMÍNGUEZ E.**  
Director de Evaluación de Impacto  
Ambiental

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL  
**CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL**  
**CATEGORÍA II**

**Artículo 26. DECRETO EJECUTIVO No. 123 DE 14 DE AGOSTO DE 2009**

PROYECTO: EMMA'S VILLAGE

PROMOTOR: FJJ DEVELOPERS INC.

UBICACIÓN: PROVINCIA DE COCLÉ, DISTRITO DE ANTÓN, CORREGIMIENTO RÍO HATO

Nº DE EXPEDIENTE: DEIA-II-F-011-2022

FECHA DE ENTRADA: 09 DE FEBRERO DE 2022

REALIZADO POR (CONSULTORES): AURIS CAMPOS Y ANGIE VARGAS

REVISADO POR: MARIANELA CABALLERO

	TEMA	SI	NO	OBSERVACIÓN
1.0	ÍNDICE	x		
2.0	<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>	x		
2.1	Datos generales del promotor, que incluya: a) Persona a contactar; b) Números de teléfonos; c) Correo electrónico; d) Página web; e) Nombre y registro del consultor.	x		
2.2	Una breve descripción del proyecto, obra o actividad; área a desarrollar, presupuesto aproximado	x		
2.3	Una síntesis de características del área de influencia del proyecto, obra o actividad;	x		
2.4	La información más relevante sobre los problemas ambientales críticos generados por el proyecto, obra o actividad;	x		
2.5	Descripción de los impactos positivos y negativos generados por el proyecto, obra o actividad;	x		
2.6	Descripción de las medidas de mitigación, seguimiento, vigilancia y control previstas para cada tipo de impacto ambiental identificado;	x		
2.7	Descripción del plan de participación pública realizado;	x		
2.8	Las fuentes de información utilizadas (bibliografía)	x		
3	<b>INTRODUCCIÓN</b>	x		
3.1	Indicar el alcance, objetivos y metodología del estudio presentado.	x		
3.2	<b>Categorización:</b> Justificar la categoría del EsIA en función de los criterios de protección ambiental	x		
4	<b>INFORMACIÓN GENERAL</b>	x		
4.1	Información sobre el Promotor (persona natural o jurídica), tipo de empresa, ubicación, certificado de existencia y representación legal de la empresa y certificado de registro de la propiedad, contrato y otros.	x		
4.2	Paz y salvo emitido por la ANAM, y copia del recibo de pago, por los trámites de la evaluación.	x		
5	<b>DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD</b>	x		
5.1	Objetivo del proyecto, obra o actividad y su justificación.	x		
5.2	Ubicación geográfica incluyendo mapa en escala 1:50, 000 y coordenadas UTM o geográficas del polígono del proyecto.	x		
5.3	Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con el proyecto, obra o actividad.	x		
5.4	Descripción de las fases del proyecto, obra o actividad	x		
5.4.1	Planificación	x		

5.4.2	Construcción/ejecución	x		
5.4.3	Operación	x		
5.4.4	Abandono	x		
5.4.5	Cronograma y tiempo de ejecución de cada fase	x		
5.5	Infraestructura a desarrollar y equipo a utilizar	x		
5.6	Necesidades de insumos durante la construcción/ejecución y operación	x		
5.6.1	Necesidades de servicios básicos (agua, energía, aguas servidas, vías de acceso, transporte público, otros)	x		
5.6.2	Mano de obra (durante la construcción y operación) empleos directos e indirectos generados	x		
5.7	Manejo y disposición de desechos en todas las fases	x		
5.7.1	Sólidos	x		
5.7.2	Líquidos	x		
5.7.3	Gaseosos	x		
5.7.4	Peligrosos	x		
5.8	Concordancia con el plan de uso de suelo	x		
5.9	Monto global de la inversión	x		
6	<b>DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO</b>	x		
6.1	Formaciones geológicas regionales	x		
6.1.2	Unidades geológicas locales	x		
6.3	Caracterización del suelo	x		
6.3.1	La descripción del uso de suelo	x		
6.3.2	Deslinde de la propiedad	x		
6.3.3	Capacidad de uso y aptitud	x		
6.4	Topografía	x		
6.4.1	Mapa Topográfico o plano, según área a desarrollar a escala 1:50, 000	x		
6.5	Clima	x		
6.6	Hidrología	x		
6.6.1	Calidad de aguas superficiales	x		
6.6.1.a	Caudales (máximo, mínimo y promedio anual)	x		
6.6.1.b	Corrientes, mareas y oleajes	x		
6.6.2	Aguas subterráneas	x		
6.7	Calidad de aire	x		
6.7.1	Ruido	x		
6.7.2	Olores	x		
6.8	Antecedentes sobre la vulnerabilidad frente a amenazas naturales en el área	x		
6.9	Identificación de los sitios propensos a inundaciones	x		
6.10	Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento	x		
7	<b>DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO</b>	x		
7.1	Característica de la Flora	x		
7.1.1	Caracterización vegetal, inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por ANAM)	x		
7.1.2	Inventario de especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción	x		
7.1.3	Mapa de cobertura vegetal y uso de suelo en una escala de 1:20,000	x		
7.2	Característica de la fauna	x		
7.2.1	Inventario de especies, amenazadas, vulnerables, endémicas o en peligro de extinción	x		
7.3	Ecosistemas frágiles	x		
7.3.1	Representatividad de los ecosistemas	x		
8	<b>DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO</b>	x		
8.1	Uso actual de la tierra en sitios colindantes	x		
8.2	Característica de la población (nivel cultural y educativo)	x		
8.2.1	Índices demográficos, sociales y económicos	x		

8.2.3	Índice de ocupación laboral y otros similares que aporten información relevante sobre la calidad de vida de las comunidades afectadas	x		
8.2.4	Equipamiento, servicios, obras de infraestructuras y actividades económicas	x		
8.3	Percepción local sobre el proyecto, obra o actividad (a través del plan de participación ciudadana). Reunión informativa y sus evidencias	x		
8.4	Sitios históricos, arqueológicos y culturales declarados	x		
8.5	Descripción del paisaje	x		
9.0	<b>IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES Y SOCIALES ESPECÍFICOS</b>	x		
9.1	Análisis de la situación ambiental previa (línea base) en comparación con las transformaciones del ambiente esperadas	x		
9.2	Identificación de los impactos ambientales específicos, su carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riesgo de ocurrencia, extensión del área, duración y reversibilidad entre otros	x		
9.3	Metodologías usadas en función de: a) la naturaleza de la acción emprendida, b) las variables ambientales afectadas y c) las características ambientales del área de influencia involucrada	x		
9.4	Análisis de los impactos sociales y económicos a la comunidad producidos por el proyecto	x		
10.0	<b>PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)</b>	x		
10.1	Descripción de las medidas de mitigación específicas frente a cada impacto ambiental.	x		
10.2	Ente responsable de la ejecución de las medidas	x		
10.3	Monitoreo	x		
10.4	Cronograma de ejecución	x		
10.5	Plan de participación ciudadana	x		
10.6	Plan de prevención de riesgos	x		
10.7	Plan de rescate y reubicación de fauna y flora	x		
10.8	Plan de educación ambiental	x		
10.9	Plan de contingencia	x		
10.10	Plan de recuperación ambiental y de abandono	x		
10.11	Costos de la gestión ambiental	x		
11	<b>AJUSTE ECONÓMICO POR EXTERNALIDADES SOCIALES Y AMBIENTALES Y ANÁLISIS DE COSTO-BENEFICIO FINAL</b>	x		
11.1	Valoración monetaria del impacto ambiental	x		
12	LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, FIRMA(S) Y RESPONSABILIDADES	x		
12.1	Firmas debidamente notariadas	x		
12.2	Número de registro de consultor(es)	x		
13	<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	x		
14	<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	x		
15	<b>ANEXOS</b>	x		

SEGÚN TIPO DE PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD	SI	NO	OBSERVACIÓN
--	----	----	-------------



<b>PROYECTOS DE GENERACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES</b> particularmente los hidroeléctricos deberán presentar certificación sobre su conductancia, emitida por el Ministerio de Ambiente.	x	N/A
<b>PROYECTOS EN ÁREAS PROTEGIDAS</b> Viabilidad por parte de Áreas protegidas.	x	N/A
<b>PROYECTOS FORESTALES</b> Documento con el Plan de reforestación.	x	N/A
<b>PROYECTOS EN ÁREA DEL CORREDOR BIOLÓGICO</b> Análisis de compatibilidad.	x	N/A

VERIFICACIÓN DE REGISTRO PARA CONSULTORES - PERSONA NATURAL

Consultor Natural (Nombre)	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización	ESTADO DE REGISTRO		
			Actualizado	No Actualizado	Inhabilitado
AURIS CAMPOS	IRC-004-2004 ANGIE	DEIA-ARC-008-2802-2020	✓		
ANGIE VARGAS	IRC-061-2020		✓		

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADO:

Nombre del Estudio de Impacto Ambiental: EMMA'S VILLAGE

Categoría:  II

PROMOTOR

Promotora: FJJ DEVELOPERS INC.

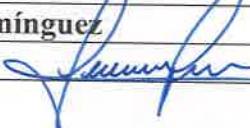
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA

Nombre: FABIÁN MORALES

Cédula: 6-701-227

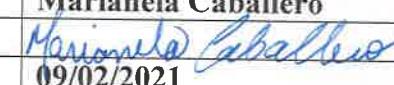
Departamento de Gestión de Impacto Ambiental

Gestor de Impacto Ambiental (Responsable de la Verificación)

Nombre	Jennifer Domínguez
Firma	
Fecha de Verificación	09/02/2022

Departamento de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental

Evaluador de Estudios de Impacto Ambiental (Solicitante de la verificación)

Nombre	Marianela Caballero
Firma	
Fecha de Verificación	09/02/2021



DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL  
**ACTA DE PRESENTACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL**  
Nº =019-2022

PROYECTO: EMMA'S VILLAGE

PROMOTOR: FJJ DEVELOPERS INC.

UBICACIÓN: PROVINCIA DE COCLÉ, DISTRITO DE ANTÓN, CORREGIMIENTOS DE RÍO HATO

CATEGORÍA:

II

FECHA DE ENTRADA: DÍA **09** MES **FEBRERO** AÑO **2022**

DOCUMENTOS	SI	NO	OBSERVACIÓN
1. SOLICITUD DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL NOTARIADA Y EN PAPEL SIMPLE 8 ½ X 13 O 14.	x		
2. DECLARACIÓN JURADA DEBIDAMENTE NOTARIADA (PAPEL NOTARIADO) SOLO PARA LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I.	x		N/A
3. ORIGINAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	x		Se presenta un original y una copia del EsIA
4. COPIA DE CÉDULA DE IDENTIDAD PERSONAL DEL PROMOTOR DEL ESTUDIO, AUTENTICADA O COTEJADA CON SU ORIGINAL.	x		
5. COPIA DIGITAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (2 CD)	x		4 cds
6. RECIBO ORIGINAL DE PAGO EN CONCEPTO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, SEGÚN SU CATEGORÍA.	x		
7. PAZ Y SALVO ORIGINAL EXPEDIDO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIGENTE.			
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.	x		
9. CERTIFICADO DE REGISTRO PÚBLICO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA PROPIEDAD (FINCA (S), TERRENOS, ETC), DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO, EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO, CON UNA VIGENCIA NO MAYOR DE UN (1) AÑO O CUALQUIER OTRO DOCUMENTO QUE SUSTENTE LA TENENCIA DE LA TIERRA.	x		
10. VERIFICAR QUE LOS CONSULTORES ESTÉN ACTUALIZADOS y HABILITADOS.	x		
<b>CUMPLE CON LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN EL ACTA DE PRESENTACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL</b>	x		

Entregado por: (Usuario)

Nombre: Marianelo Caballero

Cedula: 2-779-1247

Correo: \_\_\_\_\_

Teléfono: 6200-3154

Firma: Marianelo Caballero

Revisado por: (Ministerio de Ambiente)

Técnico: MARIANELA CABALLERO

Firma: Marianelo Caballero

Verificado por: (Ministerio de Ambiente)

Nombre: ANALÍA CASTILLERO P

Firma: Ana Castillero P.

# **ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DIGITAL**

*8-7751267* 11



MINISTERIO DE  
AMBIENTE

# Ministerio de Ambiente

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

No.

64021

## Dirección de Administración y Finanzas

### Recibo de Cobro

#### Información General

<u>Hemos Recibido De</u>	FJJ DEVELOPERS, INC. / 155678118-2-2019	<u>Fecha del Recibo</u>	31/12/2021
<u>Administración Regional</u>	Dirección Regional MiAMBIENTE Coclé	<u>Guía / P. Aprov.</u>	
<u>Agencia / Parque</u>	Ventanilla Tesorería	<u>Tipo de Cliente</u>	Contado
<u>Efectivo / Cheque</u>		<u>No. de Cheque</u>	
	Transferen		B/. 1,250.00
<u>La Suma De</u>	MIL DOSCIENTOS CINCUENTA BALBOAS CON 00/100		<b>B/. 1,250.00</b>

#### Detalle de las Actividades

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		1.3.2	Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental	B/. 1,250.00	B/. 1,250.00

**Monto Total B/. 1,250.00**

#### Observaciones

CANCELA EST. DE IMPACTO AMB. CAT.2 TRANSF-201317392

Día	Mes	Año	Hora
31	12	2021	10:06:07 AM

Firma

Nombre del Cajero Edma Tuñon



Sello

IMP 1

*8-7751267*



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

**Certificado de Paz y Salvo**

Nº 197108

Fecha de Emisión:

09	02	2022
(día / mes / año)		

Fecha de Validez:

11	03	2022
(día / mes / año)		

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

**FJJ DEVELOPERS INC.**

---

**Representante Legal:**

**FABIAN A. MORALES**

---

**Inscrita**

Tomo

Ficha

Folio

155678118

Imagen

Asiento

Documento

Rollo

Finca

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

Certificación, válida por 30 días

Firmado

*Aldimir Santos*

Jefe de la Sección de Tesorería.



9  
SOTIS  
52751247



Yo Gilberto Enrique Cruz Rodríguez, Notario Público Quinto del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de identidad No. 8-287-89

CERTIFICO:

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

Panamá 31 DIC 2021

Licdo. Gilberto Enrique Cruz Rodríguez  
Notario Público Quinto





8  
Luis Pedreschi Pimentel  
8-3992207

## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: UMBERTO ELIAS  
PEDRESCHI PIMENTEL  
FECHA: 2022.01.11 15:38:53 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

*Luis Pedreschi*

### CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

10513/2022 (0) DE FECHA 01/11/2022

QUE LA SOCIEDAD

FORLAN INVESTMENTS, S.A.

TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 155670829 DESDE EL MARTES, 2 DE OCTUBRE DE 2018

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPtor: EDILBERTO ATENCIO ALVAREZ

SUSCRIPtor: JOSE LUIS AIZPURUA LEDEZMA

DIRECTOR / PRESIDENTE: JULIETA LEDEZMA CABRERA

DIRECTOR / SECRETARIO: EDILBERTO ATENCIO ALVAREZ

DIRECTOR: JOSE LUIS AIZPURUA LEDEZMA

TESORERO: JULIETA LEDEZMA CABRERA

AGENTE RESIDENTE: EYDER ROBERTO CASASOLA DOMINGO

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD SERA EL PRESIDENTE O CUALQUIER OTRA PERSONA QUE LA JUNTA DIRECTIVA DESIGNE CON ESE OBJETO.

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 DÓLARES AMERICANOS

EL MONTO DEL CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO DE LA SOCIEDAD ES DE DIEZ MIL DOLARES AMERICANOS DIVIDIDO EN CIEN ACCIONES UNICAMENTE NOMINATIVAS CON UN VALOR NOMINAL DE CIEN DOLARES CADA UNA.

ACCIONES: NOMINATIVAS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , CORREGIMIENTO CIUDAD DE PANAMÁ, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ

- DETALLE DEL PODER:

SE OTORG A PODER A FAVOR DE JOSE LUIS AIZPURUA LEDEZMA SEGÚN DOCUMENTO SE OTORG PODER SEGUN ESCRITURA PUBLICA NUMERO 26504 DE 8 DE OCTUBRE DE 2018 DE LA NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA SIENDO SUS FACULTADES GENERAL

### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

**EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL MARTES, 11 DE ENERO DE 2022A LAS 3:07 P. M..**

**NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1403319027**



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 8DF0C8FD-2871-4DF1-AD11-B8CD77EBCB9E

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

*Luis Aizpurua*  
87791212

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Entre los suscritos a saber: **FORLAN INVESTMENTS S.A.**, sociedad panameña, con RUC N° 155670829-2-2018, con domicilio en Urb. Los Angeles, Panamá, por una parte, quien en adelante se llamará la **ARRENDADORA** y por la otra parte, **FJJ DEVELOPERS INC** sociedad panameña, con RUC N° 155678418-2-2019, con domicilio en Centennial, ph. Centennial Shops, Panamá, Telefono N° 391-4108, quien en adelante se denominará el **ARRENDATARIO**, celebran y firman el presente contrato de arrendamiento, de acuerdo a las cláusulas siguientes:

**PRIMERO:** La Arrendadora da en arrendamiento al Arrendatario la finca N° 30321383, ubicada Rio Hato Antón.

**SEGUNDO:** El Arrendatario conviene en pagar en concepto de canon de arrendamiento del bien arrendado, la suma mensual de trescientos balboas solamente (B/300.00), a partir del 01 de diciembre del 2021. El Arrendatario pagará como depósito (B/300.00), que se utilizará al vencimiento de este contrato.

**TERCERO:** La Arrendadora y el Arrendatario acuerdan que el pago del canon de arrendamiento se hará en efectivo los días 01 de cada mes, en el mismo bien arrendado o en la ciudad de Panamá, mediante previo acuerdo telefónico o por transferencia bancaria a No. de cuenta que se establezca.

**CUARTO:** declara el Arrendatario, que recibe en arrendamiento de la finca señalada en la cláusula primera y acepta el canon de arrendamiento, fecha y condiciones del mismo.

**QUINTO:** la vigencia de este contrato será de 5 años, contados a partir del día 01 de diciembre del 2021 hasta el 01 de diciembre del 2026.

**El Arrendatario se compromete a dar aviso previo con 30 días calendario, sobre la intención de prorrogar o suspender este contrato.**

**SEXTO:** La Arrendadora se reserva el derecho de darle continuidad al contrato a solicitud de la parte interesada, siempre y cuando no medien circunstancias especiales que puedan impedirlo.

**SEPTIMO:** El Arrendatario se obliga a limpiar la finca, así como la parte frontal y lateral de la misma periódicamente, cada vez que así se requiera para mantener la higiene y conservar la estética de la misma.

ACEPTADO POR LAS PARTES CONTRATANTES, SE FIRMA EL PRESENTE DOCUMENTO.

Panamá, 01 de diciembre de 2021.

  
ARRENDADORA  
**Forlan Investments S.A.**  
**Jose Luis Aizpurua**  
C.I.P.4-244-897

Tatiana Pitty Bethancourt, Notaria Pública Novena del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad N° 03-1001101.

Que las firmas anteriores son auténticas pues han sido ejecutadas por los firmantes como suyas.

Panamá, 21 DIC 2021  
Testigo: *[Signature]* Testigo: *[Signature]*  
Lcda. Tatiana Pitty Bethancourt  
Notaria Pública Novena del Circuito de Panamá

  
ARRENDATARIO  
**FJJ Developers Inc**  
**Fabián Abdul Morales Alba**  
C.I.P. 8-701-227

CERTIFICO:





6  
127912

## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: RITA YARISETH  
TEJADA DOMINGUEZ  
FECHA: 2021.11.30 14:43:21 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

*Rita Tejada*

### CERTIFICADO DE PROPIEDAD

#### DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 445763/2021 (0) DE FECHA 30/11/2021.

#### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) ANTÓN CÓDIGO DE UBICACIÓN 2101, FOLIO REAL № 30321383  
LOTE 1, CORREGIMIENTO RÍO HATO, DISTRITO ANTÓN, PROVINCIA COCLÉ  
UBICADO EN UNA SUPERFICIE DE 16,000m<sup>2</sup>  
EL VALOR DEL TRASPASO ES: DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE BALBOAS CON SETENTA(B/.289.70).  
NÚMERO DE PLANO: 020207-39636.  
MEDIDAS Y COLINDANCIAS: NORTE: LIMITA CON EL FOLIO REAL 30279025-2107  
SUR: LIMITA CON EL RESTO LIBRE DE LA FINCA 30186675-2101  
ESTE: LIMITA CON CALLE S/N DE TIERRA  
OESTE: LIMITA CON LA FINCA 350334-2107

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

FORLAN INVESTMENTS,S.A. (RUC 155670829) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

#### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

QUE SOBRE ESTA FINCA A LA FECHA NO CONSTA GRAVAMEN INSCRITO VIGENTE .

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA MARTES, 30 DE NOVIEMBRE DE 2021:42 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 1403265735



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 325565EB-9190-4CF7-AF22-C49D60BA48F6  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



*Rita Yariseth Tejada Dominguez*  
87791241

## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: RITA YARISETH  
TEJADA DOMINGUEZ  
FECHA: 2021.11.30 14:49:03 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

*Rita Yariseth Tejada Dominguez*

### CERTIFICADO DE PROPIEDAD

#### DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 445777/2021 (0) DE FECHA 30/11/2021.

#### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) ANTÓN CÓDIGO DE UBICACIÓN 2101, FOLIO REAL № 30321385  
LOTE 3, CORREGIMIENTO ANTÓN, DISTRITO ANTÓN, PROVINCIA COCLÉ  
UBICADO EN UNA SUPERFICIE DE 7,018.74m<sup>2</sup>  
EL VALOR DEL TRASPASO ES: CIENTO VEINTISIETE BALBOAS CON OCHO(B/.127.08). NÚMERO DE PLANO:  
020207-39636.  
MEDIDAS Y COLINDANCIAS: NORTE: LIMITA CON CALLE S/N DE TIERRA  
SUR: LIMITA CON EL RESTO LIBRE DE LA FINCA 30185675-2101  
ESTE: LIMITA CON LA FINCA 15990-2107  
OESTE: LIMITA CON CALLE S/N DE TIERRA

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

FJJ DEVELOPERS INC. (RUC 155678118-2-2019) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

#### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

QUE SOBRE ESTA FINCA A LA FECHA NO CONSTA GRAVAMEN INSCRITO VIGENTE .

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA MARTES, 30 DE NOVIEMBRE DE 2021:48 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 1403265747



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 1764D231-6AD0-4A07-90ED-2D15F5941B30  
Registro Público de Panamá - Via España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



4  
R. Johnson  
27/12/21

## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON  
ALVARADO  
FECHA: 2021.12.27 11:13:08 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACIÓN: PANAMA, PANAMA

Juan Johnson

### CERTIFICADO DE PROPIEDAD

#### DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 479266/2021 (0) DE FECHA 23/12/2021/A.C.T.

#### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) ANTÓN CÓDIGO DE UBICACIÓN 2107, FOLIO REAL N° 30279026, LOTE N°2, LA TUZA, CORREGIMIENTO RÍO HATO, DISTRITO ANTÓN, PROVINCIA COCLÉ UBICADO EN UNA SUPERFICIE INICIAL DE 1 ha 6326 m<sup>2</sup> 22 dm<sup>2</sup> Y CON UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 2 ha 4876 m<sup>2</sup> 87 dm<sup>2</sup> CON UN VALOR DE DOSCIENTOS CATORCE BALBOAS CON OCHENTA Y DOS (B/.214.82). NÚMERO DE PLANO: N°020201-41036. NO CONSTAN MEJORAS INSCRITAS A LA FECHA.

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

FJJ DEVELOPERS INC. (RUC 155678118-2-2019) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

#### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

NO CONSTAN GRAVAMENES VIGENTES INSCRITOS A LA FECHA.

**INCORPORACIÓN O REUNIÓN DE FINCAS:** FOLIO REAL DE LA FINCA QUE SE INCORPORA N°30355619 CON CÓDIGO DE UBICACIÓN N°2107. INSCRITO EL DÍA MARTES, 23 DE MARZO DE 2021 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 75440/2021 (0).

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

**LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA VIERNES, 24 DE DICIEMBRE DE 2021 10:37 A. M., POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.**

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1403299377



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 92D70DDD-42CB-4617-83BF-EB658A83AF93  
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: EDUARDO ANTONIO  
ROBINSON ORELLANA  
FECHA: 2022.01.27 13:48:28 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

### CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD  
34826/2022 (0) DE FECHA 27/01/2022  
QUE LA SOCIEDAD

FJJ DEVELOPERS INC.

TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 155678118 DESDE EL LUNES, 8 DE ABRIL DE 2019

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPtor: ALVARO BATISTA ELIAS ESPER

SUSCRIPtor: JESUS ABDIEL GONZALEZ AGUIRRE

DIRECTOR / PRESIDENTE: FABIAN ABDUL MORALES ALBA

DIRECTOR / TESORERO: PABLO HONORIO QUINTERO DAVILA

DIRECTOR / SECRETARIO: JULIETTA LEDEZMA CABRERA

AGENTE RESIDENTE: BATISTA ORTEGA & ASOCIADOS

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD SERÁ EL PRESIDENTE Y EN SU AUSENCIA LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DESIGNARÁ QUIEN LO SUSTITUYA

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR

EL MONTO DEL CAPITAL ES DE MIL ACCIONES SIN VALOR NOMINAL. LAS ACCIONES SOLO SERÁN EMITIDAS EN FORMA NOMINATIVA

ACCIONES: NOMINATIVAS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , CORREGIMIENTO CIUDAD DE PANAMÁ, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ, OBSERVACIONES SE MODIFICA EL PACTO SOCIAL, EN EL SENTIDO QUE PARA QUE LAS REUNIONES DE JUNTA DE ACCIONISTAS O DE JUNTA DIRECTIVA, TENGAN VALIDEZ, LAS ACTAS DEBERÁN ESTAR FRIMADAS POR EL PRESIDENTE TITULAR O EL SECRETARIO TITULAR, CUALQUIERA DE LOS DOS QUE SE ENCUENTRE PRESENTE.

- DETALLE DEL PODER:

SE OTORGÁ PODER A FAVOR DE FABIAN ABDUL MORALES ALBA SEGÚN DOCUMENTO SE OTORGÁ PODER MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA NUMERO 23184 DE 21 DE OCTUBRE DE 2021 DE LA NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA. SIENDO SUS FACULTADES GENERAL

### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

**EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL JUEVES, 27 DE ENERO DE 2022A LAS 12:53  
P. M..**

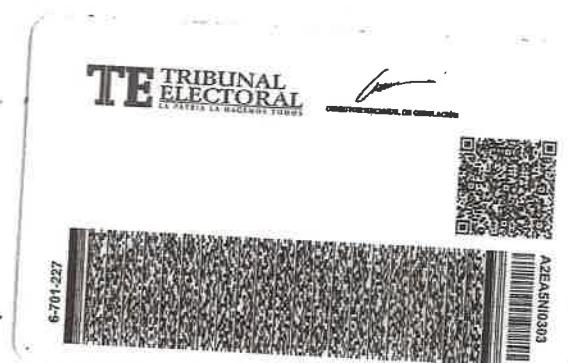
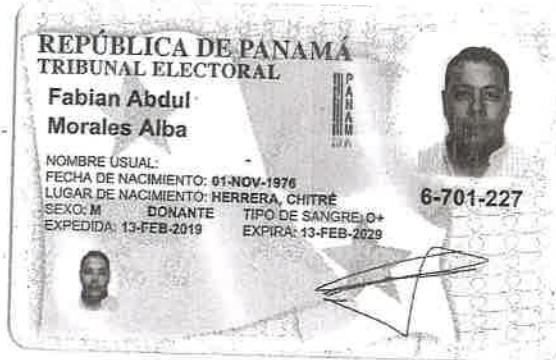
**NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1403343699**



Validé su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: EFCFC7F0-C6E2-49AC-B507-DB3C958E27F6

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

*Luis Esteban* 2  
8775122



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

**CERTIFICO:**

Que este documento a sido colejado y encontrado en todo conforme con su original.

14 DIC 2021  
Panamá;  
*[Signature]*  
Licda. Tatiana Pitty Bethancourt  
Notaria Pública Novena del circuito de Panamá



*Luis Esteban 8775122*

**REPARTAMENTO DE  
EVALUACIÓN DE ESTUDIO EN EL MUNICIPIO DE CONCEPCIÓN  
DE IMPACTO AMBIENTAL MINISTERIO DEL AMBIENTE**

**RECIBIDO**

Yo, Fabian Abdul Morales Alba, hombre, mayor de edad, con cédula 6-701-227 con oficinas ubicadas en Panamá, distrito y provincia de Panamá, teléfono 62003154, donde recibo notificaciones, en mi calidad de Representante Legal de la empresa FJJ Developers Inc. inscrita al Folio 155678118 de la Sección de Micropelícula Mercantil del Registro Público, solicito la evaluación ante la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Institución que usted administra, del Estudio de Impacto Ambiental Categoría II realizado al Proyecto **Emma's Village**, ubicado en el corregimiento de Río Hato, Distrito de Antón, la Provincia de Coclé, República de Panamá.

El proyecto en estudio corresponde al desarrollo y construcción de Residencias de Interés Social, donde para una primera etapa se construirán 76 residencias sobre la finca 30279026(lote 2) propiedad de FJJ Developers, y una futura etapa residencial sobre la finca 30321383 (lote 1) propiedad de Forlan Investments S.A y 30321385 (Lote 3) propiedad de FJJ Developers Inc. Para el proyecto se contemplan lotes de senderos, juegos infantiles, Áreas verdes, área de planta de tratamiento, tanque de reserva, zona de estacionamientos de equipos y maquinarias, sobre una superficie total de **4 hectáreas + 7895.61 m<sup>2</sup>**. Ubicada en La Tuza, Corregimiento de Rio Hato, Distrito de Antón, Provincia de Coclé, República de Panamá. Se trata de un proyecto residencial de casas de interés social.

La Categoría del Estudio de Impacto ambiental, de acuerdo a categorización realizada mediante los criterios de evaluación contenidos en el Decreto 123 de 2009, corresponde a Categoría II.

El mismo consta de quince (15) partes y de un total de **313** fojas

El estudio ha sido elaborado por los consultores ambientales Auris Campos y Angie Vargas, debidamente registrados ante el Ministerio de Ambiente, mediante Resolución IRC-004-2004 y IRC-061-2020, como personas autorizadas para elaborar estudios de impacto ambiental, y en cumplimiento con lo que establece el Decreto Ejecutivo No.123 de 14 de agosto de 2009 y su modificación el Decreto 155 de 5 de agosto de 2011.

De igual forma el presente estudio se somete a evaluación de acuerdo a lo establecido en el Decreto Ejecutivo No.123 de 14 de agosto de 2009, que reglamenta el Capítulo II del Título IV de la Ley 41 sobre Ambiente, en lo referente al proceso de elaboración, presentación y evaluación de los Estudios Ambientales.

Como parte de la documentación que acompaña es esta solicitud, se encuentran: un (1) original y una (1) copia impresa de Estudio de Impacto Ambiental, y otra en formato digital, Certificado de Sociedad de la Empresa Promotora, Certificado de Sociedad de dueño de las fincas, Certificados Registro Público original de tenencia de la propiedades donde se desarrollará el proyecto, Copia de cédula notariada del Representante legal de la empresa promotora del Estudio de Impacto Ambiental, contrato de arrendamiento o compra venta, copia de planos del proyecto , Mapa de localización regional, Recibo original de pago en concepto de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Paz y salvo de la empresa promotora.

Para cualquier comunicación con respecto al referido estudio, favor contactar a **Marlina Herrera**, a los teléfonos 62003154, dirección electrónica: [marlinaherrera@hotmail.com](mailto:marlinaherrera@hotmail.com).

La Suscrita, **NORMA MARLENIS VELASCO C.**, Notaria Pública Duodecima del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de identidad No. 6-2003154, el **26 de enero de 2022**

**CERTIFICO:**

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

**09 FEB 2022**

Panamá

Representante Legal

Fabian Abdul Morales Alba

CIP. 6-701-227

Testigos

Testigos

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

