

Ingeniero
Domiluis Domínguez
Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental
Ministerio de Ambiente
E. S. D.



3/MAY/2022 9:08PM

Estimado Ing. Domínguez:

Por medio de la presente yo, **ALBERTO DAYAN CATTAN**, varón, de nacionalidad panameña, mayor de edad, con número de identidad personal **8-314-782**, actuando en representación legal de **LATURAL, S.A.**, sociedad anónima, vigente, debidamente inscrita en (Mercantil) Folio No. **155691509** del Registro Público, doy respuesta a la nota **DEIA-DEEIA-AC-0201-2912-2021**, con fecha de 29 de diciembre de 2021, mediante la cual emiten el segundo conjunto de preguntas aclaratorias al Estudio de Impacto Ambiental Categoría II del proyecto "**LATURAL**", ubicado en el corregimiento de Bella Vista, distrito y provincia de Panamá. A su vez, autorizo a Aneth Mendieta con cédula de identidad personal No. 8-832-1554, Gladys Barrios con cédula de identidad personal No. 7-703-743 y/o Luis Castro con cédula de identidad personal No. 8-481-157 a hacer entrega del documento antes mencionado.

Sin más que agregar,

Panamá a su fecha de presentación.

Atentamente,

AD,

Alberto Dayan Cattan
Cédula de identidad personal No. 8-314-782
Representante Legal
LATURAL, S.A.

1. De acuerdo a la respuesta de la pregunta 1 de la primera información aclaratoria, referente a nota por parte del Proyecto de Saneamiento de Panamá, en la cual se certifique si el mismo cuenta con la capacidad para recibir las descargas de aguas residuales del proyecto propuesto, el promotor presenta copia de la nota UCP-SCBP-733-2015 del MINSA y Proyecto de Saneamiento de la Ciudad y la Bahía de Panamá, la cual hace referencia a un proyecto titulado ROYAL VIEW, señalando "...evaluación de la interconexión del Proyecto Residencial ROYAL VIEW.. le podemos informar que la infraestructura del Proyecto de la Ciudad y la Bahía de Panamá más próxima se encuentra ubicada en la Cinta Costera (Interceptor Costero) a 825 aproximadamente..."; aunado a esto, en su respuesta indica que "se establece que el Interceptor Costero cuenta con capacidad para recibir el caudal, del proyecto Royal View (Hoy en día conocido como LATURAL)...". No obstante, no se presenta evidencia que respalte la relación expuesta sobre el proyecto ROYAL VIEW con el proyecto en evaluación denominado LATURAL. Describo lo anterior, solicitamos:

- a) Presentar nota por parte del Proyecto de Saneamiento de Panamá, donde se indique si el proyecto LATURAL, cuenta con la capacidad para recibir y tratar las aguas residuales generadas durante la ocupación del proyecto, o en su defecto evidenciar con documentación legal pertinente, la relación del proyecto ROYAL VIEW con el proyecto en evaluación.
- b) Conforme a la respuesta del literal anterior (a), presentar coordenadas de ubicación que delimiten la longitud del alineamiento (tubería) que conducirá las aguas residuales desde la salida del proyecto, al punto de interconexión existente considerando los 825m indicados de distancia de infraestructura del Proyecto de Saneamiento de Panamá más cercana (detallar mediante plano). De requerir pasar por predios privados ajenos al promotor del proyecto, deberá presentar:
 - Registro(s) Público(s) de finca(s), autorizaciones y copia de la cédula del dueño: ambos documentos debidamente notariados. En caso de que el dueño sea persona jurídica, deberá presentar Registro Público de la Sociedad.
 - Línea base del área a intervenir, actividades a ejecutar, identificación y valorización de impactos y medias de mitigación a implementar.

RESPUESTA:

Punto A:

En respuesta a lo solicitado, se presenta documento firmado y notariado por el Sr. Alberto Dayan Cattan, representante legal de las sociedades Royal View, S.A. y Latural, S.A. en donde se sustenta que ambos proyectos son desarrollados en las mismas fincas, sirviéndose de la misma infraestructura.

No obstante, la empresa procedió con la obtención de una nueva certificación por parte del IDAAN específica al proyecto **Latural**, en donde a través de la **Nota. 021-VU** emitida el 12 de

abril del año 2022 (Anexo No. 2), en donde establecen que “*En calle 45 Este existe una línea sanitaria de 8” paralela a una línea de aproximadamente 30# de hormigón reforzado que corresponde al sistema pluvial. El sistema sanitario presenta buen funcionamiento a pesar de eventuales obstrucciones en su recorrido. El promotor debe presentar un diseño hidráulico que sustente que el caudal del proyecto no sobrepease la capacidad de la tubería sanitaria existente en Calle 45E. En caso de que se instale restaurantes en locales comerciales se deberá contemplar la instalación de trampas de grasas. Se recomienda la construcción de una cámara de inspección en el punto de interconexión al sistema existente.*”.

Dicho esto, no será requerida la conexión al Interceptor Costero ubicado a 825 metros, puesto que se cuenta con la capacidad en la calle del proyecto.

En cuanto al diseño hidráulico solicitado, esto será desarrollado al momento de obtener la aprobación del proyecto y su evidencia se presentará en el primer informe de seguimiento y en caso de ser requerida la instalación de una cámara de inspección, será igualmente realizado.

A su vez, cabe destacar que la empresa hizo entrega de la Estimación del caudal de aguas residuales para el proyecto, en el Anexo No. 3 de la 1ra Ampliación.

Punto B:

En continuidad a lo plasmado en la respuesta al punto A, este punto no es aplicable puesto que la conexión será realizada a la línea ubicada paralela al proyecto.

2. De acuerdo a los comentarios de la Dirección de Política Ambiental, mediante nota DIPA-120-2021, indican que “*...hemos observado que el ajuste por externalidades sociales y ambientales y análisis de costo-beneficio final presenta de manera incompleta, por lo que requiere ser mejorado significativamente. Por tanto, nuestras recomendaciones son las siguientes:*

- a) *Deben ser valorados monetariamente todos los impactos positivos y negativos del proyecto con valor absoluto de Calificación Ambiental de Impacto (CAI) igual o mayor que 6, indicados en el Anexo 4 (páginas 266 a 273) del EsIA, describiendo las metodologías, técnicas o procedimientos aplicados en la valoración monetaria de cada impacto ambiental con CAI en el rango indicado, que surja como resultado de la revisión de la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental.*
- b) *Elaborar una matriz o Flujo de Fondos donde se debe ser colocado, en una perspectiva temporal, el valor monetario estimado para cada impacto ambiental valorado, los beneficios sociales del proyecto, los costos de inversión, los costos operativos, los costos de mantenimiento y los costos de la gestión ambiental. Anexo, se presenta una matriz de referencia para construir el Flujo de Fondos del Proyecto.*

- c) *Se recomienda que el Flujo de Fondos se construya para un horizonte de tiempo igual o mayor al tiempo requerido para recuperar la inversión..."*

Matriz de referencia para construir el Flujo de Fondos del Proyecto

BENEFICIOS / COSTOS	AÑOS									
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	...t
	BALBOAS									
1. BENEFICIOS										
1.1. Ingresos por venta de productos o servicios										
1.2 Valor monetario de impactos sociales positivos										
1.3 Valor monetario de impactos ambientales positivos										
1.4 Otros beneficios										
2. COSTOS										
2.1 Costo de inversión										
2.2 Costos de operación										
2.3 Costos de mantenimiento										
2.4 Costos de la gestión ambiental										
2.5 Valor monetario de los impactos ambientales negativos										
2.5 Valor monetario de los impactos sociales negativos										
2.6 Otros costos										
FLUJO NETO ECONÓMICO										

RESPUESTA:

En atención a la pregunta realizada por la Dirección de Política Ambiental, sobre el ajuste económico por externalidades sociales y ambientales; así como el análisis costo-beneficio final, tenemos a bien indicarles que luego de revisadas las Matrices de Valoración de los Impactos ambientales y sociales, identificados para la etapa de construcción y operación, señalando los impactos valorados en la tabla adjunto, hemos procedido a revisar y hacer ajustes de acuerdo a lo solicitado. ***En este caso se utilizó la escala de valoración de impacto considerando sólo aquellos impactos igual o mayor que 6, de acuerdo a la Matriz de evaluación y clasificación de impactos para el proyecto en el estudio, indicados en el Anexo 4 del EsIA.***

Para la presente ampliación fueron considerados los 13 impactos ambientales y sociales identificados tanto para la fase de construcción (todas las etapas) y operación, de los cuales 12 impactos son negativos y 1 positivo y casi todos clasificados como impactos de menor importancia y uno de importancia positiva; que reflejamos en el cuadro siguiente:

Matriz de Valoración de impactos – Etapa de Construcción y Operación.

Factor Ambiental	Posibles impactos potenciales	SF	Clasificación del impacto	Metodologías de Valoración Económica
Aire	Generación de material particulado	-6	Importancia Menor	Transferencia de Bienes
	Generación de emisiones gaseosa	-6	Importancia Menor	Precio de mercado
	Generación de ruido	-6	Importancia Menor	Transferencia de Bienes
Suelo	Erosión de las capas desprotegidas de suelo en el área del proyecto con generación de flujos de escorrentía y sedimentación de partículas de suelo transportadas.	-12	Importancia Menor	Transferencia de Bienes Pérdida de nutrientes por erosión del suelo Pérdida de productividad por erosión del suelo
Flora	Remoción de la capa vegetal presente en el área del proyecto	-6	Importancia Menor	Transferencia de Bienes
Socio Económico	Aumento en los niveles de empleo	15	Importancia Positiva	Precio de Mercado

Para las externalidades ambientales se utilizaron criterios de algunas metodologías de valoración, entre las cuales podemos señalar:

Metodologías basadas en Precios de Mercado: Estima el valor económico de productos y servicios del ecosistema que son vendidos y comprados en mercados o establecidos por normatividad, pudiendo ser usado tanto para valorar cambios en la cantidad o en la calidad del bien o servicio; es una metodología sencilla y que se aplica en los casos en que el bien ambiental se intercambia en un mercado, sólo hace falta observar los precios del mercado para obtener una estimación del valor marginal de dicho bien.

Es importante señalar que, aunque es el método más sencillo, es inusual su aplicación debido a que hay que tener en cuenta que las cosas no son tan fáciles como parecen: aunque el bien se intercambie en un mercado, su precio no tiene por qué corresponder con su valor marginal. Esto sólo ocurriría en un mercado perfecto: en competencia perfecta, sin intervención de los reguladores, y sin fallos de mercado.

Método de Cambios de la Productividad¹: Estima el valor económico de productos y servicios, que no teniendo un precio de mercado contribuye a la producción de bienes comercializados en el mercado.

Aplicación del método de cambios en la productividad

El método de cambios en la productividad debe seguir los siguientes pasos:

Paso 1 – Identificar cambios en la productividad: Consiste en identificar los cambios en la productividad causados por impactos ambientales, generados tanto por la actividad como por factores externos. Es por esto, que la identificación de las razones generadoras de cambios en la productividad es en ocasiones una de las labores más difíciles, debido que requiere información amplia sobre los factores que desencadenan cada uno de los impactos.

Una forma de ver esto, es tratar de entender los vínculos entre la degradación ambiental y el ingreso generados por cierta actividad. Por ejemplo, la pérdida de la capacidad del suelo para mantener los cultivos es también consecuencia de otros factores como el clima, el precio de otros insumos y la erosión del suelo, la cual a su vez es causada por el uso de la tierra y la parcelación o el incremento en las lluvias.

Paso 2 – Evaluar monetariamente los efectos en la productividad: Consiste en evaluar los efectos de la productividad en un escenario con y sin proyecto. La opción sin proyecto es necesaria para identificar cambios causados por el proyecto y el grado de impactos causados por el mismo.

Posteriormente, se debe hacer supuestos sobre el horizonte de tiempo sobre el cual los cambios en la producción deben ser medidos y finalmente los valores monetarios deben ser incorporados en el análisis costo beneficio del proyecto.

Método de los Costos Evitados / Inducidos: El hecho de carecer de mercado no impide que los bienes ambientales estén relacionados con bienes que sí lo tienen. Un caso particular es el de aquellos bienes ambientales que están relacionados con otros bienes como sustitutos de estos.

Para conocer cómo afecta un cambio en la calidad ambiental en el valor de los bienes privados o directamente en el bienestar de las personas, se utiliza la función de **dosis-respuesta**. Esta mide cómo se ve afectado el receptor por los cambios en la calidad del Medio Ambiente.

¹ CEDE, Uniandes

Esta metodología está estrechamente vinculada al concepto de “gastos defensivos” (también llamados preventivos) que son los realizados con el fin de evitar o reducir los efectos ambientales no deseados de ciertas acciones. La justificación para ellos es que los costos ambientales son difíciles de valorizar y que es más fácil ponerles valor a los mecanismos para tratar de evitar el problema. Esto, a la vez, evita la necesidad de evaluar el activo sobre el que se impacta en sí mismo, como habría que hacer en el caso de querer valorizar las consecuencias.

Método de Funciones de Transferencia de Resultados²: La transferencia de beneficios – también conocida como transferencia de resultados no constituye un método separado de valoración sino una técnica a veces utilizada para estimar valores económicos de servicios del ecosistema mediante la transferencia de información disponible de estudios – denominados estudios de fuente – realizados en base a cualquiera de los métodos previamente expuestos, de un contexto o localidad a otra (SEEA, 2003).

En otras palabras, es el traspaso del valor monetario de un bien ambiental (denominado sitio de estudio) a otro bien ambiental (denominado sitio de intervención) (Brouwer 2000). Este método permite evaluar el impacto de políticas ambientales cuando no es posible aplicar técnicas de valorización directas debido a restricciones presupuestarias y a límites de tiempo. Las cifras derivadas de la transferencia de beneficios constituyen una primera aproximación valiosa para los tomadores de decisiones, acerca de los beneficios o costos de adoptar una política programa o proyecto a ejecutar.

Una de las principales ventajas de aplicar la transferencia de beneficios consiste en que ahorra tiempo y dinero. Este método se utiliza generalmente cuando es muy caro o hay muy poco tiempo disponible para realizar un estudio original, y, sin embargo, se precisa alguna medida. No obstante, el método de transferencia de beneficios puede ser solamente tan preciso como lo sea el estudio original. Además, es indispensable ser cauteloso con relación a la transitividad de los costos y las preferencias de una situación a la otra. A su vez, es necesario asegurarse de que los atributos de calidad ambiental a evaluarse sean los mismos, así como las características de la población afectada.

Existen distintas alternativas para la aplicación de esta técnica: i) la transferencia del valor unitario medio; ii) la transferencia del valor medio ajustado; iii) la transferencia de la función de valor, y iv) el meta-análisis (Azqueta, 2002).

² Cristeche Estela, Penna, Julio - Métodos de Valoración Económica de los Servicios Ambientales, enero 2008

Cabe señalar que la calidad de las aproximaciones depende en una buena medida de la validez de los estudios base para realizar la transferencia de beneficios y en la metodología utilizada; en nuestro caso utilizamos datos de estudios de impacto ambiental, categoría II realizados en Panamá, como lo, Puente sobre el Canal de Panamá, Hidroeléctrica Cerro Grande, entre otros. Cuando se cuenta con numerosos estudios fuente para realizar la transferencia de beneficios, puede optarse entre diversas alternativas. Primeramente, se podría elegir aquél estudio que se considere más confiable, lo cual introduce un importante rasgo de subjetividad al análisis. Otra alternativa consiste en establecer un rango de valores ordenados de menor a mayor y optar por algún valor intermedio como aquél más probable. En este caso al igual que en el anterior, se descarta la información contenida en los estudios que no resultan elegidos.

Finalmente, para las externalidades sociales, hemos considerado el efecto multiplicador, el cual es el conjunto de incrementos que se producen en la Renta Nacional de un sistema económico, a consecuencia de un incremento externo en el consumo, la inversión o el gasto público.

La idea básica asociada con el concepto de multiplicador es que un aumento en el gasto originará un aumento mayor de la renta de equilibrio. El multiplicador designa el coeficiente numérico que indica la magnitud del aumento de la renta producido por el aumento de la inversión en una unidad; es decir que es el número que indica cuántas veces ha aumentado la renta en relación con el aumento de la inversión.

En un modelo keynesiano es la inversa de la PMgS, es decir

$$\frac{1}{PMgS}$$

Y como:

$$PMgS = 1 - PMgC$$

El multiplicador puede expresarse como:

$$\alpha = \frac{1}{1 - PMgC}$$

A continuación, presentamos la valoración económica de estos impactos:

COSTOS ECONÓMICOS AMBIENTALES

➤ Generación de material particulado

Afectación de la calidad del aire debido al material particulado emitido por el proceso de movimiento de tierra y construcción de obras, que generará una serie de tareas como la remoción de vegetación, las excavaciones y rellenos, acarreo de materiales, equipos y escombros, la movilización de equipo pesado que contribuirán al aumento de emisiones de material particulado a la atmósfera (partículas, polvo, tierra y otros), afectando la calidad de aire en las zonas colindantes. Estos efectos negativos en la calidad de aire se pueden mitigar con la instalación de barreras físicas perimetrales y por medio de la aspersión periódica en los cúmulos de tierra o material particulado especialmente en épocas secas.

El uso de maquinaria y equipos durante el desarrollo de las actividades constructivas producirá aumentos puntuales de contaminación de la calidad de aire. Los contaminantes atmosféricos que se podrían generar incluyen principalmente PM10 (material particulado), CO₂, NOx, SO₂.

A pesar de que este impacto fue clasificado como un impacto de menor importancia se procedió a valorar monetariamente la alteración de la calidad del aire, y se identificó el total de emisiones de CO₂ producto de la utilización de camiones.

Valoración monetaria de la alteración de la calidad del aire

INDICADOR	UNIDAD DE MEDIDA	VALORES
Movimiento de tierra	M ³	21.646.22
No. De viajes en camiones de 30 yardas (23m ³)	NO. DE VIAJES	941
Total de kilómetros recorridos	KMS	56,468
Total de emisiones de co ₂	TONELADAS	9,599
Costo de los contaminantes	B/.X TON	20.00
Costo de modificación de la calidad de aire	B/.	191,992

➤ Generación de emisiones gaseosas

La quema de un litro de gasolina produce 2,32 Kg de dióxido de carbono en la atmósfera; pero un litro de diesel, debido a su mayor densidad y mayor contenido de carbono, produce 2,63 Kg de CO₂.

El proyecto “LATURAL”, producirá emisiones de CO₂ por litro de combustible expedido, toda vez utilizará un aproximado de 29,288 galones, lo cual producirá alteración de la calidad de aire por generación de los gases de combustión interna en vehículos y equipo pesado que se

utilizarán en el desarrollo del proyecto. Para la valoración de este impacto se utilizó precio de mercado de los combustibles (nueva tarifa vigente del 25 de marzo al 11 de abril de 2022) realizando el cálculo en base a la cantidad de galones a ser utilizado considerando sólo el 50% del consumo de combustible durante las operaciones para los primeros años tomando; y a partir del 6to. año el 75% de dicho consumo.

➤ **Generación de Ruido**

En la actualidad el ruido equivalente a la actividad que se desarrollará en el área de influencia del proyecto fue medido y los resultados obtenidos, se concluye que, los niveles de ruido ambiental de fondo presentan niveles variables, en algunos casos exceden los límites máximos permisibles en horario diurno y nocturno del Decreto Ejecutivo No. 1 de 2004, esto producto de la variabilidad de los escenarios y actividades que se llevan a cabo en las áreas seleccionadas.

Sin embargo, en el área del proyecto durante la fase de construcción se esperan niveles de ruido que causan afectación a la calidad del aire generada por contaminación acústica proveniente de herramientas manuales y equipos pesados utilizados en los procesos de construcción; para los cuales se han tomado en cuenta algunas medidas de mitigación tales como barreras naturales (vegetación, topografía, etc.) y uso del equipo de protección personal, para los trabajadores como: tapones y orejeras contra ruido, según la dosis de ruido en el puesto de trabajo, en cumplimiento de la norma DGNTICOPANIT 44-2000.

Para realizar la valoración económica de éste impacto hemos procedido a revisar estudios recientes, presentados por URS Holding Inc. en el EsIA Cat. II Estaciones Complementarias a la Línea 3 (Arraiján Mall, Cáceres y San Bernardino), toda vez en Panamá no contamos con estudios de disposición al pago (DAP) de los hogares por reducción unitaria de dB(A) del ruido, dado que la realización de encuestas son herramientas sumamente costosas, que normalmente no son contempladas para realizar los estudios de impacto ambiental. Dicho esto, aplicaremos para este cálculo los valores estimados de un país latinoamericano tipo con características similares a Panamá, en donde se han aplicado encuestas DAP.

Sin embargo, para calcular el costo de la pérdida de bienestar ocasionada por el exceso de ruido, se utilizó el Método de Transferencia de Bienes que permite interpolar un valor de un estudio relacionado para obtener el dato. En este caso la experiencia chilena estableció un costo de B/.22.32 por decibeles anuales, en un período de 6 años (76 meses) que dure la construcción. Para lo cual se consideró un 20% de los hogares que puedan afectarse, que representa un aproximado de 1,998 viviendas en el área de influencia directa e indirecta; así como como también el tiempo de ejecución de la obra y los excedentes de decibeles por encima de la norma, que en este caso el valor utilizado es de 70.4 dBA.

Para el cálculo monetario de la perdida de bienestar ocasionado por exceso de ruido se utilizó la siguiente fórmula:

$$C_{PBtm} = (H_a * C_a) * C_{dba} * dB_{sn}$$

En donde,

- C_{PBtm} Costo de la pérdida de bienestar ocasionada por exceso de ruido por tramo o estación
- H_a Número de hogares afectados
- C_a Porcentaje de hogares afectados por el exceso de ruido
- C_{dba} Disposición anual a pagar por reducción de 1 dB(A) de ruido
- dB_{sn} Cantidad de dB(A) que se debe reducir por tramo o estación

Se estimó el costo económico total por pérdida de bienestar utilizando la siguiente ecuación:

$$C_{PBt} = \sum_n C_{PBz1} + C_{PBz2} + C_{PBz3} + \dots + C_{PBzn}$$

donde,

- C_{PBt} Costo total de la pérdida de bienestar.
- C_{PBzn} Costo de la pérdida de bienestar relacionado a cada condición, lugar, etc.

Costo de la Pérdida de Bienestar debido al incremento de ruido

NIVELES MEDIDO EN DBA	DECIBELES > 60	HOGARES AFECTADOS	COSTO ANUAL POR DECIBELES	AÑOS DE EXPOSICIÓN	COSTO DEL RUIDO
70.5	10.5	1,998	22.32	6	178,381.44

➤ **Erosión de las capas desprotegidas de suelo en el área del proyecto con generación de flujos de escorrentía y sedimentación de partículas de suelo transportadas.**

La remoción de la capa vegetal en el área de influencia directa podrá provocar flujos de escorrentía, sedimentación de partículas y erosión, por lo cual se procedió a realizar la valoración económica de este impacto, tomando en consideración estudios que permiten la medición de la pérdida de productividad y de nutrientes por causa de la erosión a través de la

metodología de Transferencia de Bienes que permite utilizar valores de estudios realizados en la región. A continuación, los cálculos desarrollados:

- **Pérdida de productividad por erosión del suelo**

El valor económico de la pérdida de productividad por hectárea³ en un sitio determinado i se aproxima en el estudio utilizado como referencia con la siguiente ecuación:

$$C_i = P_m * \Delta y_{ij}$$

Donde

C_i : Es el costo de la erosión por hectárea

P_m : Es el precio de mercado por tonelada de producto agrícola, y

Δy_{ij} Es la pérdida de producto en toneladas/ha asociada a la pérdida de centímetros de suelo en el sitio i.

El precio de mercado utilizado es de B/.248.00 USD por tonelada, en un escenario crítico que se establece para un rango máximo de (0.3 ton/ha) y el rendimiento promedio de ton/ha para los cultivos agrícolas que se establece en 2.29 ton/ha promedio, Obteniendo un valor total de:

$$VE = 0.303443 * 567.92 = 172.33$$

➤ **Pérdida de Nutrientes por erosión del suelo**

Para valorar este impacto ambiental utilizamos el método de Costo de Reemplazo⁴ del impacto ambiental, en donde se consideraron las cantidades y el costo de fertilizantes requeridos para reemplazar los nutrientes medidos que se pierde a consecuencia de la erosión de suelos. Los resultados obtenidos en dichos estudios aproximan al costo del servicio ambiental por la presencia de macronutrientes, en donde se consideró el escenario critico establecido (donde 1 cm de suelo erosionado ocasiona la pérdida de 300 kg) y se establece el costo en B/.22.10 por hectárea, tomando en consideración los costos asociados a la pérdida de nitrógeno, fósforo y potasio alcanzan (B/.6.2 por ha, B/.9.6 por ha y B/.6.3 por ha), respectivamente.

Partiendo de esta premisa, podría decirse que el valor económico del servicio ambiental que brinda el componente forestal sobre conservación de suelos, se multiplica el valor económico por la pérdida de nutrientes (B/. 22.10) por el número de hectáreas totales que se afectarán con

³ ¿Cuánto nos cuesta la erosión de suelos? Aproximación a una valoración económica de la pérdida de suelos agrícolas en México Helena Cotler, Carlos Andrés López, Sergio Martínez-Trinidad (2011)

⁴ ¿Cuánto nos cuesta la erosión de suelos? Aproximación a una valoración económica de la pérdida de suelos agrícolas en México Helena Cotler, Carlos Andrés López, Sergio Martínez-Trinidad (2011)

la pérdida de la cobertura vegetal que producirían efectos negativos por la pérdida de nutrientes en el suelo.

Para esta estimación utilizamos la siguiente ecuación:

$$VE (Cs) = AD \times Ve$$

Donde:

VE: Valor económico del servicio ambiental conservación de suelos

AD: Pérdida de Cobertura Vegetal

Ve: Valor económico de la pérdida de nutrientes

$$VE = 0.303443 * 22.10 = 6.71$$

➤ **Remoción de la capa vegetal presente en el área del proyecto**

El proyecto afectará 0.303443 hectáreas de flora, conformado gramíneas en su 100%

Para valorar este impacto ambiental utilizamos el método de cambio de productividad, por efecto de la transferencia de carbono a la atmósfera como factor de valoración, en donde se ha utilizado los datos relacionados del Estudio de Impacto Ambiental Categoría II: Extracción de Grava y Arena de río para Obras Públicas (Río San Félix), Construcción de la Vía de Acceso al área de expansión de la Zona Libre de Colón Fase-II, Diseño y Construcción de Vías Colectoras Norte y Sur para el Intercambiador Howard: Carretera Panamericana-Tramo Puente de las Américas-Arraiján; Categoría III Puente sobre el Canal de Panamá, el cual señala que cada hectárea contiene 175 toneladas de carbono, y una tonelada de carbono transferida a la atmósfera, lo que equivale a 3.67 toneladas de dióxido de carbono (CO_2).

La fórmula aplicada para este impacto es la siguiente:

$$TONdeCO_2TRANFERPROYECTO = No. has * CO_{ton/ha} * F_{tco2}$$

en donde,

$TONdeCO_2TRANFERIDOPorPROYECTO$ - Toneladas de dióxido de carbono (CO_2) transferidas por el proyecto

No. has - Número de hectáreas afectadas = 0.303443 has

$CO_{ton/ha}$ - Toneladas de carbono por hectárea = Gramíneas = 175 ton/ha

F_t = Factor de transferencia de carbono a dióxido de carbono ($CO_2 = 3.7$ ton)

$TONdeCO_2TRANFERIDOPorPROYECTO$ para:

$$\text{Gramíneas} = 0.303440 * 175 * 3.67 = 194.88 \text{ toneladas (CO}_2\text{)}$$

Las hectáreas que se afectarán producen 194.88 toneladas de CO₂ y para el cálculo del costo de la Pérdida de la Cobertura Vegetal hemos utilizado datos actuales de los mercados internacionales en donde el precio, durante el mes de marzo de 2022 es de 85.17 €/ton, que es el precio promedio establecido para 30 días, según la Bolsa de SENDECO₂ que es un Sistema Electrónico de Negociación de Derechos de Emisión de Dióxido de Carbono. Dicho valor está dado en euro por lo cual se aplicó la conversión a dólares americanos para poder realizar los cálculos correspondientes a la fecha antes indicada (marzo 2022), obteniendo como resultado B/.94.31 US\$/tonelada.

Con dicho dato procedimos a calcular el costo de la pérdida de capacidad de captura de carbono por falta de cobertura vegetal (PCV) del proyecto, cuyo resultado es el siguiente:

$$\text{PCV} = 194.87 * 94.31 = 18,379.72$$

Beneficios Económicos Sociales

De acuerdo a lo establecido en el artículo 26 del capítulo III del Decreto Ejecutivo No, 123 de 14 de agosto de 2009, en el cual se establecen los contenidos mínimos de los estudios de impacto ambiental, según categoría; los “*Categorías II - no requieren la valoración monetaria de las Externalidades Sociales*”, no obstante para realizar el análisis costo-beneficio se ha procedido a cuantificar algunos de ellos, para enriquecer el documento y poder determinar la conveniencia para el país de ejecutar el presente proyecto.

➤ **Dinamización de la Economía Local**

Para el cálculo de la **Valoración Monetaria de las Externalidades Sociales**, para el proyecto, se han considerado las externalidades sociales, por su gran impacto a la región.

Con la llegada de la crisis sanitaria (COVID-19), también se agudizó en Panamá una crisis económica, generada principalmente, por medidas agresivas para frenar el avance de la enfermedad, que provocaron choques entre la oferta que originó restricciones de fuerza laboral y el cierre de negocios en distintos sectores; y la demanda que debido a los cierres y pérdidas de empleos generó una caída de la demanda agregada

Durante el 2020, la producción de bienes y servicios de la economía panameña presentó una caída del PIB de -17.9%, respecto al año anterior, disminuyendo en B/.7,724.1 millones de balboas, impactando las actividades relacionadas a los servicios personales, construcción,

comercio, hoteles, restaurantes, servicios empresariales, industria, educación e intermediación financiera.

Por otro lado, los datos suministrados por el Instituto de Estadísticas y Censo de la Contraloría General de la república el Producto Interno Bruto Trimestral (PIBT), para el cierre del 2021, poseían al PIB con un incremento de 15.3% en el desempeño de la economía panameña, comparado con el período similar del año 2020.

El PIB valorado a precios constantes de 2007 registró, un monto de B/.40,736.4 millones que correspondió a un incremento de B/.5,416.6 millones. Este crecimiento es explicado, primeramente, por el levantamiento progresivo de las medidas de cuarentena, producto del COVID-19, desde el 2020 y que continuó afectando el desempeño económico durante los primeros meses de 2021; sin embargo, la evolución y control de la pandemia a través del proceso de vacunación a la población a nivel nacional, permitió a las autoridades sanitarias levantar paulatinamente las restricciones, a fin de impulsar la actividad económica del país.

El proyecto incrementará la economía local, debido al efecto multiplicador de la construcción. El monto total estimado de la inversión es de B/. 20,107,500 durante el tiempo que dure la construcción de la obra, que es de aproximadamente 76 meses.

El efecto multiplicador del sector construcción⁵ a nivel nacional es de 1.64; el cual nos indica que por cada balboa invertido hay un beneficio mayor, por lo tanto, el impacto sobre la economía es el siguiente:

$$\text{Proyecto} = IE_l * M_i * EM$$

en donde:

IE_l = Impacto en la economía local que se considera = 60% de la inversión

I_a = Inversión Anual = 3,351,250 balboas anuales

EM = Efecto multiplicador Nacional para el sector Construcción = 1.64

Obteniéndose el siguiente resultado:

$$\text{Proyecto} = 3,351.250 * 1.64 * 0.60 = 3,297,630 \text{ millones de balboas.}$$

El aporte a la economía local (regional) será de B/.3,297,630 millones de balboas anuales, con un total de 19,785,780 millones de balboas durante la construcción y adecuación del proyecto,

⁵ Consejo Nacional de la Empresa Privada (CONEP), Propuesta del Sector Privado para la Reactivación Económica. Panamá, abril 2021

el cual se espera que se ejecute en aproximadamente 76 meses. En cuanto a la etapa de operación se espera que el mismo genere unos B/.53,690,600 millones de balboas a la economía regional durante los diez (10) años proyectados.

Dentro del incremento en la economía local y regional, también se consideran otros aspectos que van ligado a la generación de empleo, tanto en la fase de construcción y como en la etapa de operación; así como también empleos indirectos como los transportistas, pues su labor es de largo plazo y son un factor preponderante en el manejo y movimiento de la producción que llegará al proyecto. Asimismo, generará remuneraciones en la región a concesionarios que guarden relación con las actividades que desarrolle el proyecto y de cuan exitoso sea el resultado del mismo.

➤ **Aumento en los niveles de Empleo**

El proyecto tendrá influencia sobre el factor social de forma positiva, en todas sus fases y en cada uno de los componentes, sobre el empleo, éste se verá impactado positivamente ya que para el desarrollo de la obra se necesitará de mano de obra calificada y no calificada, lo cual permitirá a los pobladores de la zona tener opción de realizar labores en el proyecto, que permitirá mejorar la calidad de vida de la población.

Bien es cierto que el proyecto podría generar unos 200 empleos directos e indirectos, con salarios promedios entre B/.800.00 y B/.1,000.00-. Entre los empleos indirectos podemos señalar a los transportistas, pues su labor es de largo plazo, técnicos que realizarán el mantenimiento y supervisión para garantizar el buen funcionamiento de este. Asimismo, generará remuneraciones en la región a concesionarios que guarden relación con las actividades que desarrolle en el área de influencia del proyecto y de cuan exitoso sea el resultado de este.

Bien es cierto que el proyecto empleará aproximadamente 6 personas de manera directa durante la etapa de operación; más no se refleja de manera cuantificada todas aquellas que laborarán en el proyecto durante la etapa de operación que interactúan con las actividades del proyecto.

Entre los empleos indirectos podemos señalar a los transportistas, pues su labor es de largo plazo, son un factor preponderante en el manejo y movimiento de la producción que llegará al proyecto. Asimismo, generará remuneraciones en la región a concesionarios que guarden relación con las actividades que desarrolle el proyecto y de cuan exitoso sea el resultado del mismo.

Costos Económicos Sociales

En el caso de los costos económicos sociales, hemos considerados los costos de la gestión ambiental que se generarán para el desarrollo de las actividades relacionadas con el proyecto.

➤ **Costo de la Gestión Ambiental**

El Costo de la Gestión Ambiental estimado en el Capítulo 10 es el siguiente:

PLANES Y PROGRAMAS AMBIENTALES	COSTOS
Programa De Control De La Calidad De Aire, Vibraciones Y Ruido	
Programa de Protección del Recurso Hídrico	
Programa de Protección de Suelos	
Programa de protección de la flora	
Programa de Protección de la Fauna	
Programa Socioeconómico e Histórico-Cultural / afectaciones a los servicios públicos	
Programa Socioeconómico e Histórico-Cultural / Medidas para evitar accidentes laborales y viales	B/.27,800.00
Programa Socioeconómico e Histórico-Cultural / Acciones para controlar posibles Enfermedades ocupacionales y sanitarias	
Programa Socioeconómico e Histórico-Cultural / Afectación a sitios arqueológicos desconocidos durante etapa de operación	
Programa de Manejo de Residuos	
Plan de monitoreo	
Plan de participación ciudadana	
Plan de Educación Ambiental	
Plan de Contingencia	

- *Elaborar una matriz o Flujo de Fondos donde debe ser colocado, en una perspectiva temporal, el valor monetario estimado para cada impacto ambiental valorado, los beneficios sociales del proyecto, los costos de inversión, los costos operativos, los costos de mantenimiento y los costos de la gestión ambiental. Anexo, se presenta una matriz de referencia para construir el Flujo de Fondos del Proyecto.*

El artículo 26 del capítulo III del Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, en el cual se establecen los contenidos mínimos de los estudios de impacto ambiental, según categoría; señala que los “Categorías II” no requieren el Cálculo del Valor Actual Neto (VAN); no obstante, se ha considerado la estimación de algunos indicadores de viabilidad que permitan la medición económica haciendo énfasis en la perspectiva social del proyecto.

Para computar los más importantes de estos indicadores el dato fundamental es la sucesión de valores anuales de ingresos y gastos totales, cuyas diferencias constituyen el ingreso neto anual positivo o negativo del proyecto, ya sea por sus valores tomados de año en año o acumulados, este dato permite computar la Tasa Interna de Retorno (TIR) del proyecto, el Valor Neto Actualizado (VNA) de sus ingresos y la Relación Beneficio/Costo.

El flujo proyectado a diez (10) años, arroja los siguientes criterios de evaluación con su correspondiente análisis de sensibilidad:

Tasa Interna de Retorno Económico (TIRE):

Mide la rentabilidad económica bruta anual por unidad monetaria comprometida en el proyecto; bruta porque a la misma se le deduce la tasa de social de descuento anual del capital invertido en el proyecto.

El Flujo Proyectado a diez (10) años, representa una Tasa Interna de Retorno de 35.56%, la cual nos señala la eficiencia en el uso de los recursos y la misma se mide con el costo del capital invertido para determinar si es o no viable ejecutar la inversión, es decir, la tasa de actualización que hace que los flujos netos obtenidos se cuantifiquen a un valor actual igual a 0.

En el caso del proyecto “**LATURAL**” la TIR resultante nos demuestra que el proyecto se puede ejecutar; puede cubrir los compromisos financieros y aportar un adecuado margen de bienestar social y un aporte significativo al crecimiento económico del país, ya que fortalecerá la capacidad del sistema integrado nacional para brindar un mejor servicio.

Valor Actual Neto Económico (VANE):

En cuanto al Valor Actual Neto Económico al contrario de la TIR cuantifica los rendimientos de una inversión al valor presente utilizando como tasa de actualización de corte, es decir determina al día de hoy cual sería la ganancia en determinada inversión a determinada tasa de interés. En este caso la ganancia sería de B/.29,625,414 con una tasa de descuento del 10%.

En el proyecto bajo análisis, el Valor Neto Actual o Valor Presente Neto indica que la diferencia entre los flujos netos positivos y negativos, representan un saldo positivo de 1,902,061 balboas al día de hoy, es decir el proyecto a partir de su tercer año está en capacidad de cubrir la inversión, ya que los beneficios superan los costos, dando como resultado una mayor proporción de flujos netos positivos.

Relación Beneficio Costo:

Mide el rendimiento obtenido por cada unidad de moneda invertida y se obtiene dividiendo el valor actual de los beneficios brutos entre el valor actual de los costos brutos, obtenidos durante la vida útil del proyecto. Para el proyecto en análisis se logró una Relación Beneficio/Costo de 1.71, es decir, refleja que por cada dólar invertido en la operación del proyecto se obtienen 0.71 centavos de beneficio social, lo que nos indica que el mismo tiene una buena viabilidad económica, toda vez los ingresos superan los costos en cada dólar que se invierte en las actividades y operaciones normales del proyecto y que tienen un impacto económico a la sociedad en su conjunto y como se ha señalado con anterioridad, permitirá el mejoramiento de la capacidad integral del sistema.

Criterios de Evaluación con Externalidades

CRITERIOS DE EVALUACIÓN	VALORES
Tasa Interna de Retorno (TIR)	35.56%
Valor presente Neto (VAN)	29,625,414
Relación Beneficio-Costo	1.71

- Se recomienda que el Flujo de Fondos se construya para un horizonte de tiempo igual o superior al tiempo requerido para recuperar la inversión.

Para una mejor comprensión de los efectos positivos y adversos en materia ambiental y social, a continuación, presentamos, el cuadro de “Flujo de Fondo Neto, con externalidades”, el cual incluye todos los beneficios y costos externos que impactan de acuerdo a lo solicitado por MiAMBIENTE, para el desarrollo del Proyecto “**LATURAL**”, localizado en el corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá

FLUJO DE FONDO NETO PARA LA EVALUACIÓN ECONÓMICA CON EXTERNALIDADES
Proyecto: "LATURAL", localizado en el corregimiento Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá
(en miles de balboas)

CUENTAS	INVERS.	HORIZONTE DEL PROYECTO (AÑOS)											LIQUID.	
		AÑOS DE OPERACIÓN												
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
FUENTES DE FONDOS														
Ingresos totales		5,456,362	5,456,362	5,456,362	5,456,362	5,456,362	5,456,362	5,456,362	5,456,362	5,456,362	5,456,362	5,456,362		
Valor de rescate													13,405,000	
Externalidades Sociales		5,433,860	5,433,860	5,433,860	5,433,860	5,433,860	5,433,860	5,433,860	5,433,860	5,433,860	5,433,860	5,433,860		
Incremento de la Economía local		5,369,060	5,369,060	5,369,060	5,369,060	5,369,060	5,369,060	5,369,060	5,369,060	5,369,060	5,369,060	5,369,060		
Generación de Empleo		64,800	64,800	64,800	64,800	64,800	64,800	64,800	64,800	64,800	64,800	64,800		
Externalidades Ambientales		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Servicio Ambiental por Revegetación														
TOTAL DE FUENTES	0	10,890,222	10,890,222	10,890,222	10,890,222	10,890,222	10,890,222	10,890,222	10,890,222	10,890,222	10,890,222	10,890,222	13,405,000	
USOS DE FONDOS														
Inversiones	20,107,500													
Costos de operaciones		3,000,999	3,000,999	3,000,999	3,000,999	3,000,999	3,000,999	3,000,999	3,000,999	3,000,999	3,000,999	3,000,999		
- Gastos administrativos y generales 1/		3,000,999	3,000,999	3,000,999	3,000,999	3,000,999	3,000,999	3,000,999	3,000,999	3,000,999	3,000,999	3,000,999		
Externalidades Sociales		27,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Costo de la Gestión Ambiental		27,800												
Externalidades Ambientales		543,436	543,436	543,436	543,436	543,436	576,092	576,092	576,092	576,092	576,092	576,092		
Generación de material particulado		191,993	191,993	191,993	191,993	191,993	191,993	191,993	191,993	191,993	191,993	191,993		
Generación de emisiones gaseosa		65,312	65,312	65,312	65,312	65,312	97,968	97,968	97,968	97,968	97,968	97,968		
Generación de ruido		267,572	267,572	267,572	267,572	267,572	267,572	267,572	267,572	267,572	267,572	267,572		
Pérdida de la productividad por erosión del suelo		172	172	172	172	172	172	172	172	172	172	172		
Pérdida de nutrientes por erosión del suelo		7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7		

3. Presentar las coordenadas solicitadas en DATUM WGS-84 y formato digital (Shapefile y Excel donde se visualice el orden lógico y secuencia de los vértices), de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. DM-0221-2019 de 24 de junio de 2019.

RESPUESTA:

En respuesta a lo solicitado, en la versión digital de este documento se incluyen las coordenadas en formato Excel y Shapefile. Importante destacar que las mismas igualmente fueron incluidas en la primera ampliación.

ANEXO No. 1 – Relación Royal View, S.A. y Latural, S.A.

LATURAL

Skygarden Apartments

vivelatural.com | info@vivelatural.com | (+507) 380-2207
 Showroom:
 Calle 47 Este, frente a restaurante Hacienda Real, Bella Vista.

Panamá, 29 de marzo del 2022.

Director
 Domiluis Dominguez
 Evaluación de Impacto Ambiental
 Ministerio de Ambiente

Señor Director:

Por medio de la presente, yo **ALBERTO DAYÁN CATTAN**, varón, mayor de edad, casado, panameño, empresario, portador de la cédula de identidad personal número 8-314-782, quien actúa en nombre y representación de la sociedad **LATURAL, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita al Folio No. 155691509 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá de la República de Panamá, propietario de la finca 7539 con código de ubicación 8607 y de la sociedad **ROYAL VIEW, S.A.**, sociedad anónima debidamente inscrita al Folio No. 823312 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá de la República de Panamá, propietario de la finca 12208 con código de ubicación 8607, en atención a la nota DEIA-DEEIA-AC-0201-2912-2021 del 29 de diciembre del 2021, hago de su conocimiento que en las fincas antes descritas, se desarrollará el proyecto inmobiliario PH Latural.

Mediante Resolución DRPM-IA-220-2015 del 7 de octubre del 2015 se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I denominado "Royal View" a desarrollarse en las fincas 7539 y 12208. Actualmente, dicho proyecto se le ha denominado "PH Latural" y se desarrolla en las mismas fincas antes descritas y se servirá de la misma infraestructura.

Siendo ambas fincas de mi propiedad, adjunto los siguientes documentos como soporte:

- Copia de la Escritura Pública 1916 del 6 de febrero del 2014 por la cual se vende las fincas 7539 y 12208 a favor de Royal View, S.A.
- Copia de la Escritura Pública 6365 del 7 de junio del 2021 por la cual mediante reunión extraordinaria de accionistas de las sociedades Royal View, S.A., y Latural S.A., donde se aprueba escisión de la finca 7539 con código de ubicación 8706 a favor de Latural S.A.
- Copia del certificado vigente de las sociedades Royal View, S.A., y Latural S.A.
- Copia del certificado vigente de finca 12208 y 7539 ambas con código de ubicación 8706.

Sin otro particular, a la espera de sus atenciones.
 Atentamente,



ALBERTO DAYÁN CATTAN
 Cédula No. 8-314-782



Yo Leo. **Erick Barciela Chambers**, Notario Público Octavo del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-711-694

CERTIFICO:

Que hemos comprobado la(s) firma anterior(es) con la que aparece en la cédula o pasaporte del firmante(s) y a nuestro parecer son iguales por la que la consideramos auténtica.

Panamá _____ 20 ABR 2022



Efecto. **Erick Barciela Chambers**
 Notario Público Octavo

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

Licdo. Luis Fraiz Docabo

Teléfonos: 264-3585
264-8927
Fax: 264-8047

OBARRIO
AVE. SAMUEL LEWIS
EDIF. OLIVELLA
PLANTA ALTA

COPIA
ESCRITURA No. 1916 DE 6 DE Febrero DE 20 14

POR LA CUAL la sociedad INVERSIONES SAGITAL, S.A. vende las fincas No. 7539 y 12208 de su propiedad, a la sociedad ROYAL VIEW, S.A.

~~132¹⁸
70
13288.~~

REPUBLICA DE PANAMA
REPUBLICA DE PANAMA PAPEL NOTARIAL
8-314-782 B/ 800  
NOTARIA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMA 

ESCRITURA PÚBLICA NUMERO MIL NOVECIENTOS DIECISEIS

(1916)

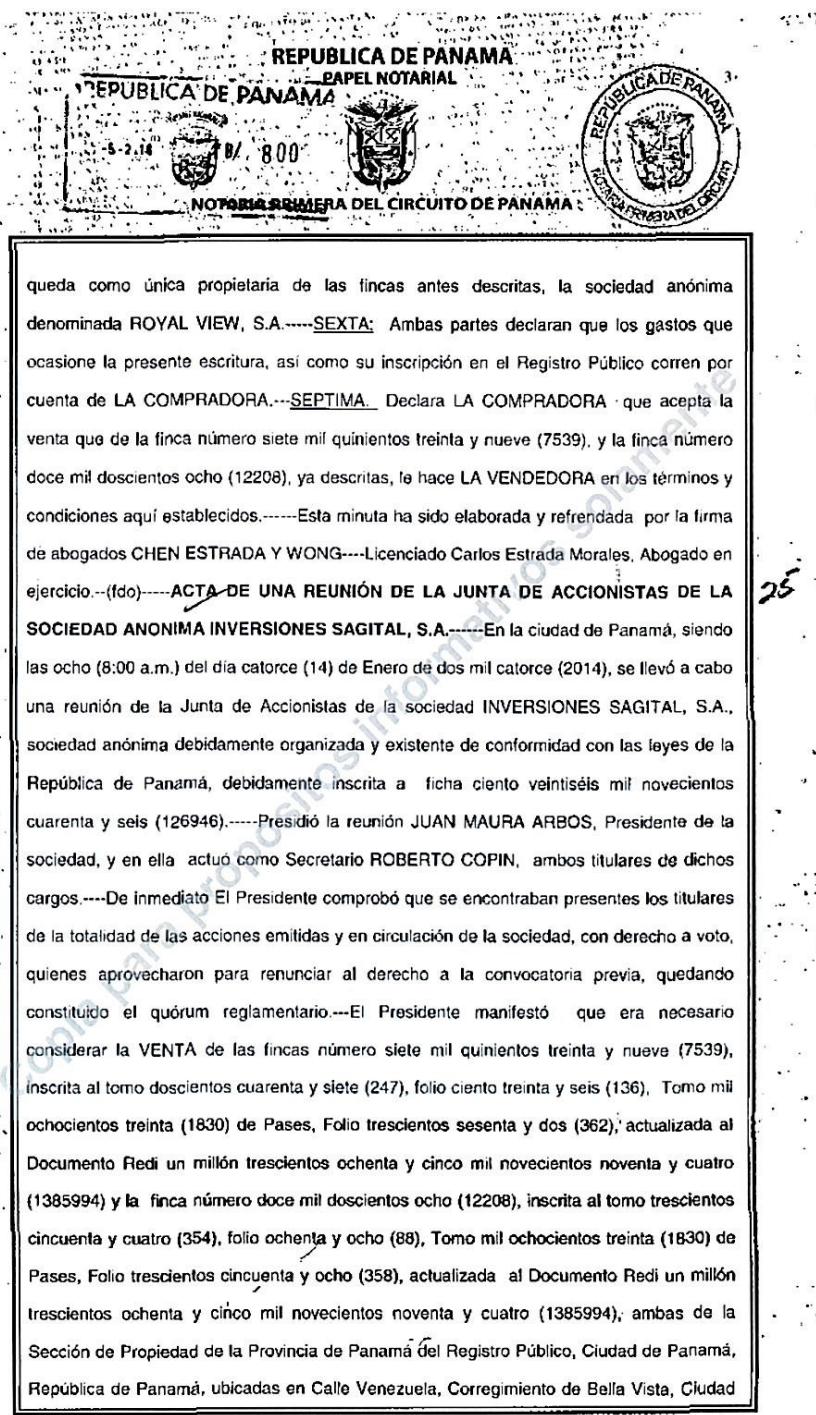
Por la cual la sociedad INVERSIONES SAGITAL, S.A., vende las fincas No: 7539 y 12208, de su propiedad, a la sociedad ROYAL VIEW, S.A.

Panamá, 6 de Febrero de 2014.

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los seis (06) días del mes de Febrero del año dos mil catorce (2014), ante mí, LUIS FRAIZ DOCABO, Notario Público Primero, del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número ocho-trescientos once-setecientos treinta y cuatro (8-311-734), comparecieron personalmente los señores JUAN MAURA ARBOS, varón, de nacionalidad Española, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con pasaporte número AAD uno siete tres ocho tres cuatro (AAD173834), actuando en nombre y representación de la sociedad anónima INVERSIONES SAGITAL, la cual se encuentra inscrita a ficha ciento veintiséis mil novecientos cuarenta y seis (126946), rollo doce mil ochocientos treinta y dos (12832), imagen ciento seis (106), de la sección mercantil del Registro Público, debidamente autorizada para suscribir este contrato, mediante Acta de Reunión de la Junta de Accionistas de sociedad, que se protocoliza en este mismo documento, que en lo sucesivo se denominará LA VENDEDORA, por una parte y por la otra ALBERTO DAYAN CATTAN, varón, panameño, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal número ocho- trescientos catorce- setecientos ochenta y dos (8-314-782) vecino de esta ciudad, actuando en nombre y representación de la sociedad ROYAL VIEW, S.A, sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá inscrita a ficha ochocientos veintitrés mil trescientos doce (823312), Documento dos millones quinientos treinta mil seiscientos ochenta y cuatro (2530684) de la sección Mercantil del Registro Público, debidamente autorizado para suscribir este contrato, mediante Acta de Reunión de Junta de Accionistas de la sociedad, que se protocoliza en este mismo documento, que en lo sucesivo se denominará LA COMPRADORA, personas a quienes conozco y me solicitaron que extendiera esta Escritura Pública para hacer constar lo siguiente: **PRIMERA:**
 Declara LA VENDEDORA que es propietaria de las fincas número siete mil quinientos treinta y nueve (7539), inscrita al tomo doscientos cuarenta y siete (247), folio ciento treinta y seis

Nº 233034

(136), Tomo mil ochocientos treinta (1830) de Pases, Folio trescientos sesenta y dos (362), actualizada al Documento Redi un millón trescientos ochenta y cinco mil novecientos noventa y cuatro (1385994) y la finca número doce mil doscientos ocho (12208), inscrita al tomo trescientos cincuenta y cuatro (354), folio ochenta y ocho (88), Tomo mil ochocientos treinta (1830) de Pases, Folio trescientos cincuenta y ocho (358), actualizada al Documento Redi un millón trescientos ochenta y cinco mil novecientos noventa y cuatro (1385994), ambas de la Sección de Propiedad de la Provincia de Panamá del Registro Público, ubicadas en Calle Venezuela, Corregimiento de Bella Vista, República de Panamá, y cuyas medidas, linderos, superficie, y demás características constan inscritos en El Registro Público.----SEGUNDA: Declara LA VENDEDORA, que por este medio traspasa a título oneroso en venta real y efectiva a LA COMPRADORA, la finca número siete mil quinientos treinta y nueve (7539), y la finca número doce mil doscientos ocho (12208), descritas en la cláusula primera de este Contrato, libre de gravámenes y comprometiéndose al saneamiento en caso de evicción, y con las restricciones que pesan sobre la misma.----TERCERA: Declara LA VENDEDORA y así lo acepta LA COMPRADORA, que el precio de compra venta de la finca número siete mil quinientos treinta y nueve (7539) se hace por la suma de **DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO DÓLARES CON CUARENTA CENTÉSIMOS (US\$2,231,885.40)**, y la finca número doce mil doscientos ocho (12208), se hace por la suma de **UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO CATORCE DÓLARES CON SESENTA CENTÉCIMOS (US\$1,268,114.60)**, lo que hace un total de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES (US\$3,500,000.00)**, de los cuales declara LA VENDEDORA, haber recibido la suma de SETECIENTOS MIL DOLARES (US\$700,000.00); y el saldo, o sea la suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL DOLARES (US\$2,800,000.00), mediante carta promesa irrevocable de pago de un Banco de la localidad, pagadero de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Promesa de compra venta suscrito por ambas partes el día veinticinco (25) de septiembre de dos mil trece (2013)---CUARTA: Declara LA VENDEDORA que se compromete a proporcionar los paz y salvos y demás documentos que sean necesarios para la inscripción de la escritura de compraventa en el Registro Público.---QUINTA: Las Partes declaran que de acuerdo a este contrato de compra venta,



25

de Panamá, República de Panamá.----Por moción debidamente presentada y unánimemente aprobada, se resolvió:---**PRIMERO: AUTORIZAR la VENTA** de las fincas número siete mil quinientos treinta y nueve (7539), inscrita al tomo doscientos cuarenta y siete (247), folio ciento treinta y seis (136), Tomo mil ochocientos treinta (1830) de Pases, Folio trescientos sesenta y dos (362), actualizada al Documento Redi un millón trescientos ochenta y cinco mil novecientos noventa y cuatro (1385994) y la finca número doce mil doscientos ocho (12209), inscrita al tomo trescientos cincuenta y cuatro (354), folio ochenta y ocho (88), Tomo mil ochocientos treinta (1830) de Pases, Folio trescientos cincuenta y ocho (358), actualizada al Documento Redi un millón trescientos ochenta y cinco mil novecientos noventa y cuatro (1385994), ambas de la Sección de Propiedad de la Provincia de Panamá del Registro Público. Ciudad de Panamá, República de Panamá, ubicadas en Calle Venezuela, Corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá, República de Panamá.---
---**SEGUNDO: AUTORIZAR** al señor JUAN MAURA ARBOS, para que actuando en nombre y representación de la sociedad INVERSIONES SAGITAL, S.A., suscriba y firme todos los documentos públicos y privados que se requieran, en los términos y condiciones que estime convenientes, para formalizar la operación antes descrita y todo aquello que sea complementario o accesorio a la misma.----No habiendo otro asunto de que tratar, se clausuró la reunión a las nueve de la mañana (9:00a.m) del mismo día.----(fdo)---Juan Maura Arbos---Presidente---(fdo)---Roberto Copin---Secretario.----Yo Roberto Copin, Secretario de la sociedad INVERSIONES SAGITAL, S.A., por este medio CERTIFICO que lo que antecede es fiel copia del acta de dicha reunión.----(fdo) Roberto Copin---Secretario ---Acta refrendada por Lcda. Jovana Carrizo, (fdo). 8-717-9351--8028.----**ACTA DE REUNIÓN DE JUNTA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD ANÓNIMA ROYAL VIEW, S.A.**.----En la ciudad de Panamá, República de Panamá, siendo las nueve (9:00) a.m. del día catorce (14) de Enero de dos mil catorce (2014), se celebró en las oficinas de la sociedad, una reunión de Junta de Accionistas de la sociedad anónima denominada ROYAL VIEW, S.A., sociedad que se encuentra debidamente inscrita a la ficha ochocientos veintitrés mil trescientos doce (823312), Documento dos millones quinientos treinta mil seiscientos ochenta y cuatro (2530684) del Departamento de Personas del Registro Público.----La totalidad de las acciones emitidas y en circulación con derecho a voto, estuvieron debidamente



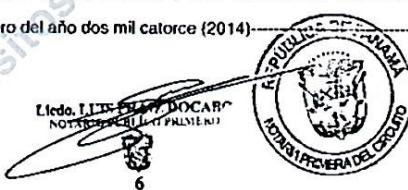
representadas en este acto. ---Presidió la reunión el señor ALBERTO DAYAN CATTAN, en su calidad de Presidente y actuó como Secretario el señor GABRIEL DAYAN ANGEL, quien levantó el acta de la presente reunión. Acto seguido, el Presidente manifestó que había el quórum reglamentario, pues estaban representadas todas las acciones, por ello los accionistas decidieron renunciar al requisito de citación previa. ----El Presidente declaró abierta la reunión y manifestó que el propósito de la misma era: ----a. AUTORIZAR la COMPRA de las fincas número siete mil quinientos treinta y nueve (7539), inscrita al tomo doscientos cuarenta y siete (247), folio ciento treinta y seis (136), Tomo mil ochocientos treinta (1830) de Pases, Folio trescientos sesenta y dos (362), actualizada al Documento Redi un millón trescientos ochenta y cinco mil novecientos noventa y cuatro (1385994) y la finca número doce mil doscientos ocho (12208), inscrita al tomo trescientos cincuenta y cuatro (354), folio ochenta y ocho (88), Tomo mil ochocientos treinta (1830) de Pases, Folio trescientos cincuenta y ocho (358), actualizada al Documento Redi un millón trescientos ochenta y cinco mil novecientos noventa y cuatro (1385994), ambas de la Sección de Propiedad de la Provincia de Panamá del Registro Público, ubicadas en Calle Venezuela, Corregimiento de Bella Vista, República de Panamá.----b. AUTORIZAR a un miembro de la Junta Directiva de la sociedad para que en nombre y representación de la misma, proceda a la COMPRA de las fincas número siete mil quinientos treinta y nueve (7539), y número doce mil doscientos ocho (12208), ya descritas, a la sociedad INVERSIONES SAGITAL, S.A., en el mejor precio posible a los intereses de la sociedad y firme toda la documentación necesaria al efecto. ----Después de considerar la proposición anterior se aprobó por unanimidad la siguiente resolución:-----RESUELVE:-----a. AUTORIZAR, como en efecto se AUTORIZA la COMPRA de las fincas número siete mil quinientos treinta y nueve (7539), inscrita al tomo doscientos cuarenta y siete (247), folio ciento treinta y seis (136), Tomo mil ochocientos treinta (1830) de Pases, Folio trescientos sesenta y dos (362), actualizada al Documento Redi un millón trescientos ochenta y cinco mil novecientos noventa y cuatro (1385994) y la finca número doce mil doscientos ocho (12208), inscrita al tomo trescientos cincuenta y cuatro (354), folio ochenta y ocho (88), Tomo mil ochocientos treinta (1830) de Pases, Folio trescientos cincuenta y ocho (358), actualizada al Documento Redi un millón trescientos ochenta y cinco mil novecientos noventa y cuatro (1385994), ambas de la

Nº 233032

Sección de Propiedad de la Provincia de Panamá del Registro Público, ubicadas en Calle Venezuela, Corregimiento de Bella Vista, República de Panamá, a la sociedad INVERSIONES SAGITAL, S.A., por la suma de TRES MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES (US\$3,500,000.00).-----b. AUTORIZAR, como en efecto se AUTORIZA, al Presidente de la sociedad el señor ALBERTO DAYAN CATTAN, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ochocientos catorce-setecientos ochenta y dos (8-314-782), para que en nombre y representación de la misma, proceda a la Compra de las fincas número siete mil quinientos treinta y nueve (7539), y número doce mil doscientos ocho (12208), ya descritas, a la sociedad INVERSIONES SAGITAL, S.A., por la suma de TRES MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES (US\$3,500,000.00).-----No habiendo ningún otro asunto pendiente que tratar, se clausuró la sesión, siendo las diez (10:00 a.m.) del día antes mencionado.---(Fdo) Alberto Dayan Cattan---Presidente---Gabriel Dayan Ángel---Secretario-El suscrito Secretario de la sociedad anónima denominada ROYAL VIEW, S.A., CERTIFICA: que lo que antecede es fiel copia de su original. ----(fdo) ---Gabriel Dayan Ángel---Secretario-Esta minuta ha sido elaborada y refrendada por la firma forense CHEN ESTRADA Y WONG-(Fdo) Carlos Estrada Morales-----Abogado en ejercicio.--El Notario hace constar que en virtud de este contrato se ha pagado el anticipo de que trata la Ley ciento seis (106) de treinta (30) de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro (1974), según comprobante de la Dirección General de Ingresos No. B001692561, de fecha 31 de Enero del año dos mil catorce (2014), por la suma de Cuarenta y cuatro mil seiscientos treinta y siete dólares con setenta y uno centésimos (US\$44,637.71) en base a la Declaración Jurada del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles de que trata la citada ley, y la suma de ochenta y tres mil ciento noventa y cuatro dólares con ochenta centésimos (US\$83,194.80), en base a la Declaración Jurada de Ganancia de Capital (3%), y comprobante de la Dirección General de Ingresos No.B001692568, de fecha 31 de Enero del año catorce (2014), por la suma de veinticinco mil trescientos sesenta y dos dólares con veintinueve centésimos (US\$25,362.29) en base a la Declaración Jurada del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles de que trata la citada ley, y la suma de cuarenta y ocho mil novecientos cincuenta dólares con veinticinco centésimos (US\$48,950.25), en base a la



Declaración Jurada de Ganancia de Capital (3%), copia de las cuales se adjunta al original de esta Escritura, formando parte integrante de la misma.---Advertí a los comparecientes que una copia de esta Escritura debe ser inscrita; y leída como le fue en presencia de los testigos instrumentales señores David Alveo, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos diecinueve- mil cuatrocientos diez (8-719-1410) y Claudia García, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos noventa y uno- setenta y cinco (8-491-75) ambas mayores de edad, panameñas, y vecinas de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, por ante mí, el Notario, que doy fe.-----Esta Escritura en el Protocolo del presente año lleva el número de orden MIL NOVECIENTOS DIECISEIS -----
 -----(1916)-----(Fdo)---Juan Maura Arbos-----Alberto Dayan Cattan-----
 Claudia García-----David Alveo-----Luis Fraiz Docabo Notario Público Primero, -----Concuerda con su original esta copia que expido, sello y firmo en la ciudad de Panamá, a los seis (06) días del mes de febrero del año dos mil catorce (2014)



INGRESADO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ
 Provincia: Panamá Fecha y Hora: 2014/Feb/07 15:04:53:2
 Tomo: 2014 Asiento: 025217
 Presentante: RAUL MORALES Cedula: 28-8-616
 Liquidación No.: 05001400323310 Total Derechos: 13236.69
 Ingresado Por: GRCAPA03 Sello Por: LUAN

Ramónaldo Pérez González

Jefe de Ingreso de Documentos
y Control de Calidad



Nº 233031

Inscrito en el Sistema Tecnológico de Información.
o: Registro Público de Panamá

Sección de Propiedad Provincia Panamá

Finca No. 7509 Código de Ubicación No. 8209

Documento Redi No. 25497469 Asiento No. 5

Operacion realizada Venta

Derecho de Registro B/. 8322.00
35.00

Derecho de liquidación B/. 8322.00
35.00

Lugar y Fecha de inscripción Panamá, 12 de Febrero de 2010

Registrador Jefe

Inscrito en el Sistema Tecnológico de Información
del Registro Público de Panamá

Sección de Propiedad Provincia Panamá

Finca No. B 208 Código de Ubicación No. 8209

Documento Redi No. 25497469 Asiento No. 3

Operación realizada Venta

Derecho de Registro B/. 4892.00
135.00

Derecho de liquidación B/. 4892.00
135.00

Lugar y Fecha de inscripción Panamá, 12 de Febrero de 2010

Registrador Jefe



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licdo. Fabián E. Ruiz S.

NOTARIO PÚBLICO SEGUNDO

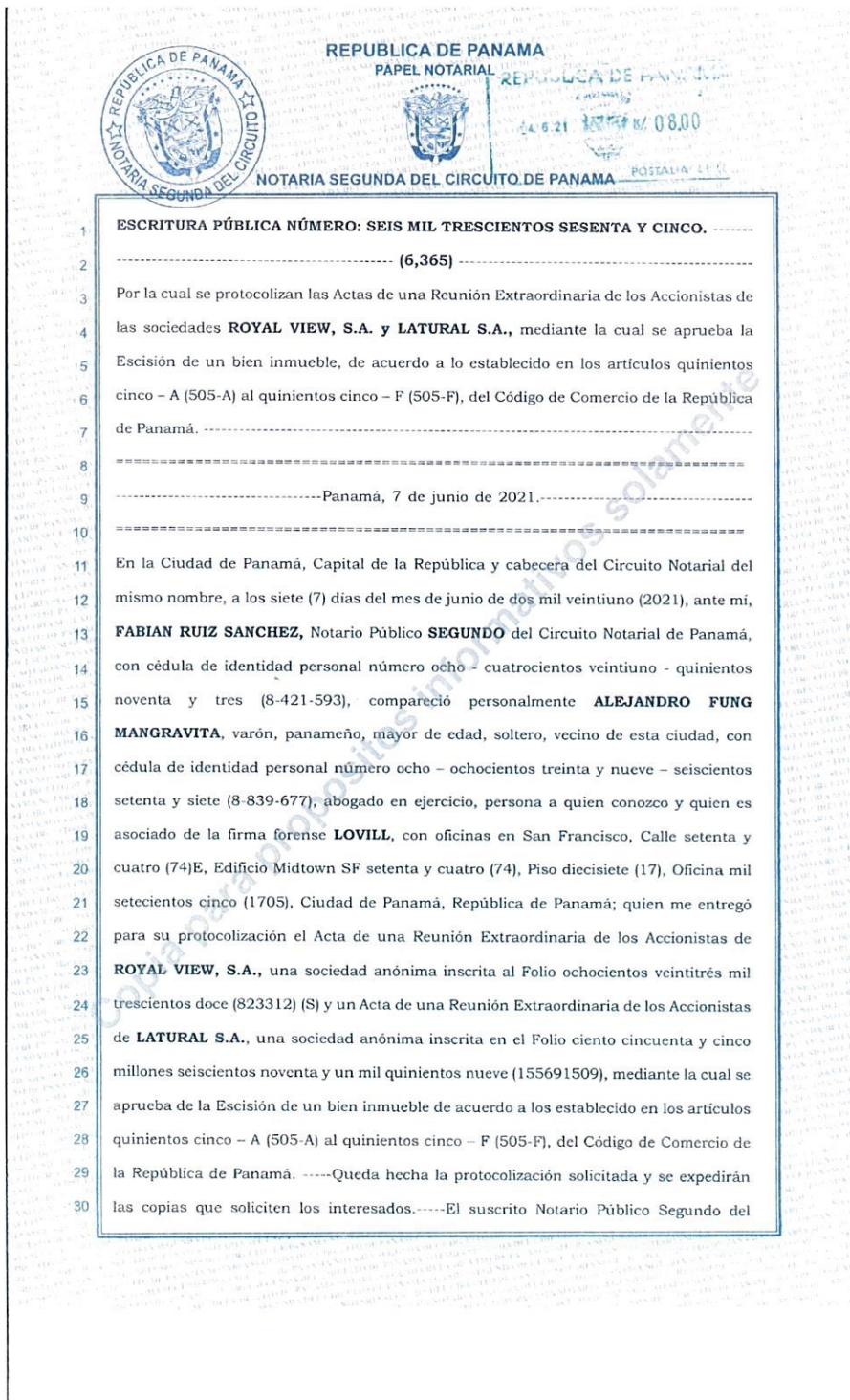
Tel.: (507) 309-1011
309-1012
309-1013
309-1014
Cel.: (507) 6678-3779

CALLE MANUEL MARÍA ICAZA,
EDIFICIO OMEGA, PLANTA BAJA.
PANAMÁ, REP. DE PANAMÁ
email: fruiz@notariasegunda.com.pa

COPIA
ESCRITURA No. 6,365 DE 7 DE junio DE 20 21

POR LA CUAL:

Se protocolizan las Actas de una Reunión Extraordinaria de los Accionistas de las sociedades **ROYAL VIEW, S.A. y LATURAL S.A.**, mediante la cual se aprueba la Escisión de un bien inmueble, de acuerdo a lo establecido en los artículos quinientos cinco – A (505-A) al quinientos cinco – F (505-F), del Código de Comercio de la República de Panamá.



1 Circuito de Panamá hace constar que esta Escritura Pública ha sido confeccionada en su
2 todo conforme con la minuta presentada a este despacho notarial por **LOVILL**, abogados
3 en ejercicio, con oficinas en Edificio Midtown SF setenta y cuatro (74), Piso diecisiete (17),
4 Oficina mil setecientos cinco (1705), Calle setenta y cuatro (74) E, San Francisco, Ciudad
5 de Panamá, República de Panamá, teléfono quinientos siete- doscientos quince – tres mil
6 doscientos quince (507) (215-3215).----Advertí al compareciente que una copia de esta
7 Escritura Pública debe ser inscrita y leída como le fue la misma en presencia de los
8 testigos instrumentales **ZORAIDA DE VERGARA**, con cédula de identidad personal
9 número ocho-ciento treinta y siete-trescientos uno (8-137-301) y **ELIAS REYES PINEDA**,
10 con cédula de identidad personal número ocho-ochocientos ochenta y cinco-dos mil
11 ciento treinta y uno (8-885-2131), ambos mayores de edad, panameños, vecinos de esta
12 ciudad, a quienes conozco y declaro hábiles para ejercer el cargo, la encontraron
13 conforme, le impartieron su aprobación y para constancia la firmamos todos ante mí, la
14 Notaria, que doy fe.----Esta Escritura Pública en el protocolo del presente año lleva el
15 número **SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO**.-----

-----(6,365)-----

16 (Fdo.) **ALEJANDRO FUNG MANGRAVITA** -----

17 (Fdo.) **ZORAIDA DE VERGARA** ----- (Fdo.) **ELIAS REYES PINEDA**-----

18 (Fdo.) **FABIAN RUIZ SANCHEZ**-----

19 Notario Público Segundo Del Circuito De Panamá-----

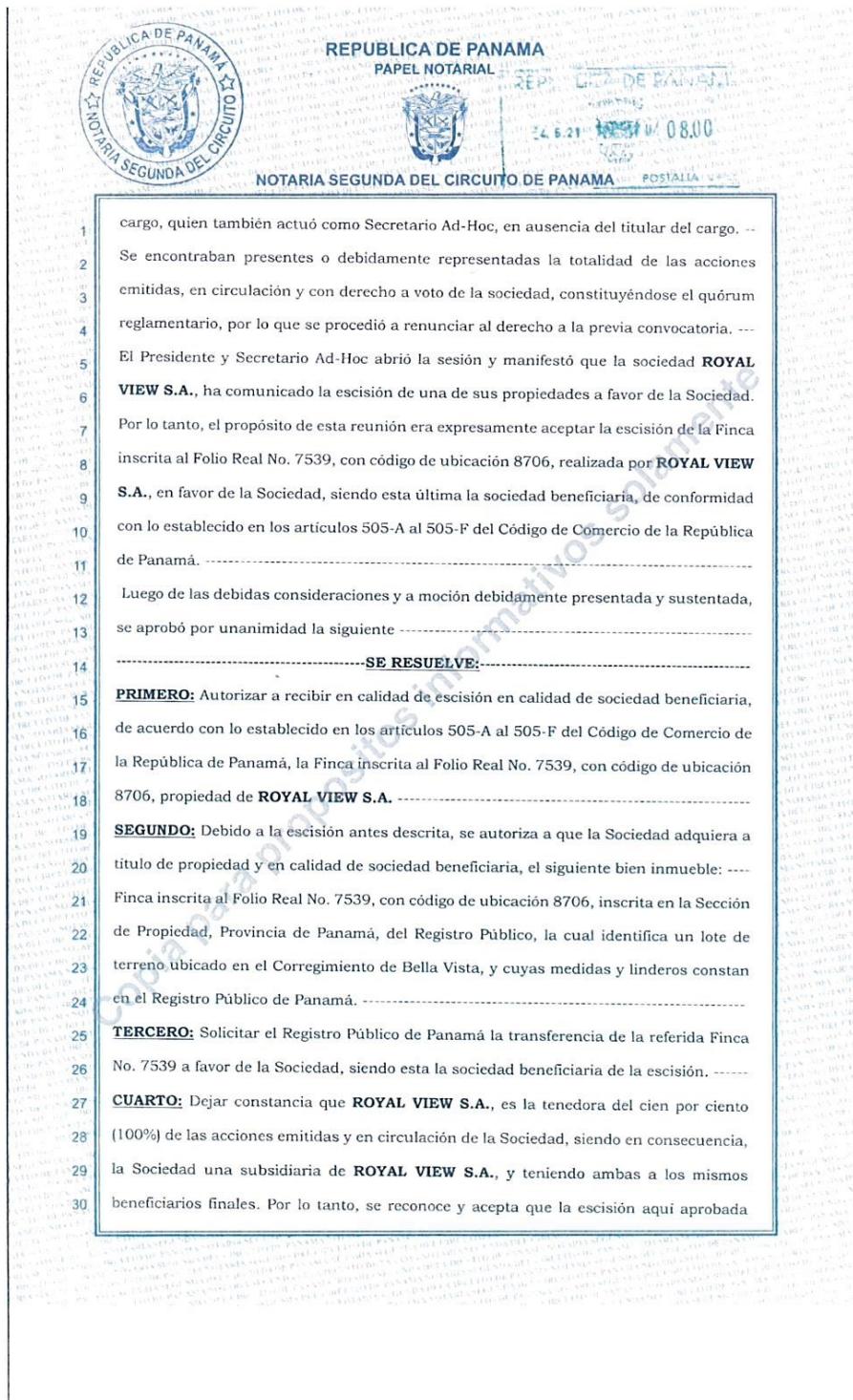
20 -----
21 **ACTA DE UNA REUNIÓN EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA GENERAL DE LOS**
22 **ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD ROYAL VIEW, S.A.**-----

23 A las nueve de la mañana (9:00 a.m.) del día veintiuno (21) de mayo de dos mil veintiuno
24 (2021), se llevó a cabo mediante videoconferencia, una reunión extraordinaria de la Junta
25 General de Accionistas de la sociedad **ROYAL VIEW, S.A.**, sociedad anónima inscrita al
26 Folio 823312 (S) del Registro Público de Panamá, en adelante la "Sociedad". -----
27 Presidió la reunión **ALBERTO DAYAN CATTAN**, en calidad de Presidente y titular del
28 cargo, quien también actuó como Secretario Ad-Hoc, en ausencia del titular del cargo. -
29 Se encontraban presentes o debidamente representadas la totalidad de las acciones



emitidas, en circulación y con derecho a voto de la sociedad, constituyéndose el quórum reglamentario, por lo que se procedió a renunciar al derecho a la previa convocatoria. ---
 El Presidente y Secretario Ad-Hoc abrió la sesión y manifestó que mediante Escritura Pública No. 19,348 del 30 de noviembre de 2020 emitida por la Notaria Duodécima del Circuito de Panamá, inscrita bajo la entrada 309848/2020 y el Asiento No. 2 en el Registro Público de Panamá, la Sociedad por medio de sus accionistas, otorgó poder a **ALBERTO DAYAN CATTAN** para realizar todas las gestiones necesarias con el fin de escindir cualesquiera de sus propiedades o bienes inmuebles a favor de **LATURAL S.A.**, una sociedad anónima panameña. -----
 Habiendo expuesto lo antes mencionado, el propósito de esta reunión era autorizar la escisión de la Finca inscrita al Folio Real No. 7539, con código de ubicación 8706, a favor de la sociedad beneficiaria **LATURAL, S.A.**, de conformidad con lo establecido en los artículos 505-A al 505-F del Código de Comercio de la República de Panamá. -----
 Luego de las debidas consideraciones y a moción debidamente presentada y sustentada, se aprobó por unanimidad la siguiente -----
SE RESUELVE:
PRIMERO: Autorizar la escisión de la Sociedad de acuerdo con lo establecido en los artículos 505-A al 505-F del Código de Comercio de la República de Panamá, con el fin de transferir la Finca inscrita al Folio Real No. 7539, con código de ubicación 8706, a favor de **LATURAL S.A.**, una sociedad anónima inscrita al Folio 155691509 del Registro Público de Panamá, siendo esta la sociedad beneficiaria de dicha escisión -----
SEGUNDO: Debido a la escisión antes descrita, se autoriza a que la Sociedad transfiera a **LATURAL, S.A.**, siendo esta la sociedad beneficiaria, el siguiente bien inmueble: -----
 Finca inscrita al Folio Real No. 7539, con código de ubicación 8706, inscrita en la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, la cual identifica un lote de terreno ubicado en el Corregimiento de Bella Vista, y cuyas medidas y linderos constan en el Registro Público de Panamá. -----
TERCERO: Solicitar al Registro Público de Panamá la transferencia de la referida Finca No. 7539 a favor de **LATURAL S.A.**, siendo esta la sociedad beneficiaria de la escisión. -
CUARTO: Dejar constancia que la Sociedad es la tenedora del cien por ciento (100%) de

1 las acciones emitidas y en circulación de **LATURAL S.A.**, siendo en consecuencia,
2 **LATURAL S.A.**, una subsidiaria de **ROYAL VIEW S.A.**, y teniendo ambas a los mismos
3 beneficiarios finales. Por lo tanto, se reconoce y acepta que la escisión aquí aprobada
4 cumple con lo establecido en el artículo 505-A del Código de Comercio de la República de
5 Panamá. -----
6 **QUINTO:** Autorizar a la firma de abogados **LOVILL**, para protocolicen la presente acta
7 ante Notario Público y la inscriban en el Registro Público de Panamá. -----
8 No habiendo más que discutir, se clausuró la reunión a las nueve y media de la mañana
9 (9:30 a.m.) del mismo día. -----
10 -----Presidente y Secretario Ad-Hoc, -----
11 (Fdos.) **ALBERTO DAYAN CATTAN** -----
12 ----- **C E R T I F I C A C I Ó N** -----
13 Quien suscribe, **ALBERTO DAYAN CATTAN**, CERTIFICO haber actuado como
14 Secretario Ad-Hoc de la reunión extraordinaria de accionistas de la sociedad anónima
15 **ROYAL VIEW, S.A.**, celebrada el dia veintiuno (21) de mayo de dos mil veintiuno (2021),
16 y que lo anterior es fiel copia del acta de dicha reunión, cuyo original consta en el libro
17 de actas de esta sociedad. -----
18 -----Secretario Ad-Hoc, -----
19 (Fdo.) **ALBERTO DAYAN CATTAN** -----
20 Minuta refrendada por la firma de abogados **LOVILL**, con oficinas ubicados en la ciudad
21 de Panamá, República de Panamá. -----
22 (Fdo.) **ALEJANDRO FUNG MANGRAVITA** -----
23 -----
24 **ACTA DE LA REUNIÓN EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA GENERAL DE LOS**
25 **ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD LATURAL, S.A.** -----
26 A las nueve y media de la mañana (9:30 a.m.) del dia veintiuno (21) de mayo de dos mil
27 veintiuno (2021), se llevó a cabo mediante videoconferencia, una reunión extraordinaria
28 de la Junta General de Accionistas de la sociedad **LATURAL S.A.**, sociedad anónima
29 inscrita al Folio 155691509 del Registro Público de Panamá, en adelante la "Sociedad". -
30 Presidió la reunión **ALBERTO DAYAN CATTAN**, en calidad de Presidente y titular del



1 cumple con lo establecido en el artículo 505-A del Código de Comercio de la República de
2 Panamá. -----

3 **QUINTO:** Autorizar a la firma de abogados **LOVILL**, para protocolicen la presente acta
4 ante Notario Público y la inscriban en el Registro Público de Panamá. -----

5 No habiendo más que discutir, se clausuró la reunión a las diez de la mañana (10:30
6 a.m.) del mismo día. -----

7 Presidente y Secretario Ad-Hoc, -----

8 (Fdo). **ALBERTO DAYAN CATTAN**) -----

9 -----C E R T I F I C A C I Ó N-----

10 Quien suscribe, **ALBERTO DAYAN CATTAN**, CERTIFICO haber actuado como
11 Secretario Ad-Hoc de la reunión extraordinaria de accionistas de la sociedad anónima
12 **LATURAL S.A.**, celebrada el dia veintiuno (21) de mayo de dos mil veintiuno (2021), y
13 que lo anterior es fiel copia del acta de dicha reunión, cuyo original consta en el libro de
14 actas de esta sociedad. -----

15 Secretario Ad-Hoc, -----

16 (Fdo.) **ALBERTO DAYAN CATTAN** -----

17 Minuta refrendada por la firma de abogados **LOVILL**, con oficinas ubicados en la ciudad
18 de Panamá, República de Panamá. (Fdo.) **Licenciado Alejandro Fung Mangravita** -----
19 -----

20 Concuerda con su original esta primera copia que expido, sello y firmo en la ciudad de
21 Panamá el dia quince (15) del mes de junio de dos mil veintiuno (2021). -----



 <small>FORM.303-1</small>	REPÚBLICA DE PANAMÁ DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS CERTIFICACIÓN DE PAZ Y SALVO	<small>DOCUMENTO 303002198147</small> <small>ESTADO APROBADO</small> <small>FECHA 14/06/2021</small>						
<small>Número de Control: Bla10830</small>								
Fecha de Emisión <small>14/06/2021</small>	Hora de Emisión <small>11:37:32 a. m.</small>	Fecha de Válida <small>31/08/2021</small>						
<small>La Administración Regional de Ingresos de Panamá certifica que la Venta 7539-8706 registrada en el Borne (rollo): 247, Piso [Imagen]: 136, Código de Ubicación: 8707, con un valor catastral de \$/ 2,773,160.00, registrada a nombre de las siguientes propiedades:</small>								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">Tipo de Identificación</th> <th style="width: 50%;">Identificación</th> <th style="width: 25%;">Nombre</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RUC</td> <td>2530846-1-623312</td> <td>ROYAL VIEW S.A</td> </tr> </tbody> </table>			Tipo de Identificación	Identificación	Nombre	RUC	2530846-1-623312	ROYAL VIEW S.A
Tipo de Identificación	Identificación	Nombre						
RUC	2530846-1-623312	ROYAL VIEW S.A						
<small>Se encuentra a Paz y Salvo con el Tesoro Nacional por concepto de Impuesto de Inmuebles, de acuerdo con las disposiciones vigentes.</small>								
<small>Esta certificación de Paz y Salvo está sujeta a actualizaciones de valor catastral por parte de la ANATI.</small>								
AVISO DE VALIDEZ Y CONFIRMACIÓN DE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN								
<small>Para su validez, esta certificación debe ser verificada en la dirección de Internet: dgi.mip.gob.pa de la DGI, por parte del interesado o del funcionario público o privado a quien deba presentarse.</small>								
<small>Este Paz y Salvo es gratis.</small>								
RESULTADOS DE LA VERIFICACIÓN								
<small>Al verificar la presente certificación, registre para su seguridad el número de confirmación asignado por el sistema y la fecha:</small>								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Fecha:</td> <td style="width: 50%;">Número de confirmación:</td> </tr> </table>			Fecha:	Número de confirmación:				
Fecha:	Número de confirmación:							
<small>Persona responsable de verificación del Paz y Salvo:</small>								
<small>Nombre: _____ Firma: _____</small>								
<small>REQUERIDA IMPRESA Y GUARDAR ESTE DOCUMENTO COMO SOPORTE DE LA EMISIÓN Y VERIFICACIÓN DEL PAZ Y SALVO</small>								



Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales
CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO

No. Paz y Salvo: 11799440

CERTIFICA

EL SUSCRITO: VELKIS X. TENAS GUADALUPE, CON TITULO DE:

QUE LA FINCA: 00007539, TOMO: 001880, FOLIO: 0000364 CON DIRECCION: BELLA VISTA CALLE 46 NRO. LOTE-46-100 CONDOMINIO P.H. RPYAL VIEW, Y QUE TIENE CONTRATO CON EL IDAAN CON NUMERO DE CUENTA: 219239, LA CUAL ES PROPIEDAD DE: ROYAL VIEW, S.A., CON RUC: 0

SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL IDAAN POR RAZON DE CONSUMO DE AGUA, PAGO DE DERECHOS DE CONEXION, REPARACIONES A CARGO DEL CONSUMIDOR, CONTRIBUCION DE VALORIZACION EN RELACION CON LOS SERVICIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE ACUERDO CON LA LEY No. 77 DE 28 DE DICIEMBRE DE 2001

Panamá, 09 de Junio 2021

Válido hasta: 09-Jul-2021

Observaciones:

BELLAS VISTA SOLAR SIN SUMINISTRO FUTURO PROYECTO AUTO POR CATASTRO

NOTA: EL IDAAN EMITE LA CERTIFICACIÓN DE PAZ Y SALVO PARA LOS FINES QUE ESTABLECE NUESTRA LEGISLACIÓN (LEY 77 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 2001) Y NO SE HACE RESPONSABLE POR SU USO INDEBIDO.

Firma Autorizada:

ESTE DOCUMENTO SOLO ES VÁLIDO CON LA CERTIFICACIÓN DE CAJA DEL IDAAN

Emitido Por: JCARRASQUILLA - JAHAIRA CARRASQUILLA



**Registro Público de Panamá**

FIRMADO POR: EDUARDO ANTONIO
ROBINSON ORELLANA
FECHA: 2022/03/18 16:11:48 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACIÓN: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

107445/2022 (0) DE FECHA 18/03/2022

QUE LA SOCIEDAD

ROYAL VIEW, S.A.

TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 823312 (S) DESDE EL LUNES, 13 DE ENERO DE 2014

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRITOR: ALBERTO DAYAN CATTAN

SUSCRITOR: GABRIEL DAYAN ANGEL

SUSCRITOR: ALBERT VICTOR DAYAN SAFRA

DIRECTOR: ALBERTO DAYAN CATTAN

DIRECTOR: GABRIEL DAYAN ANGEL

DIRECTOR: ALBERT VICTOR DAYAN SAFRA

PRESIDENTE: ALBERTO DAYAN CATTAN

TESORERO: ALBERT VICTOR DAYAN SAFRA

SECRETARIO: GABRIEL DAYAN ANGEL

AGENTE RESIDENTE: CHEN, ESTRADA Y WONG

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD LA TENDRA EL PRESIDENTE Y EN SU
AUSENCIA EL SECRETARIO.

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR NOMINAL

- DETALLE DEL CAPITAL:

EL MONTO DEL CAPITAL AUTORIZADO ESTARA REPRESENTADO POR CUANTROCIENTAS
CINCUENTA 450 ACCIONES COMUNES NOMINATIVAS SIN VALOR NOMINAL.

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL VIERNES, 18 DE MARZO DE 2022 A LAS 4:11
P. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE
LIQUIDACIÓN 1403416658



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: A89213E5-6C57-430C-BC97-E6DB2BD85617
Registro Público de Panamá - Via España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/1

**Registro Público de Panamá**

FIRMADO POR: EDUARDO ANTONIO
ROBINSON ORELLANA
FECHA: 2022/03/18 17:09:42 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACIÓN: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

107413/2022 (0) DE FECHA 18/03/2022

QUE LA SOCIEDAD

LATURAL, S.A.

TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 155691509 DESDE EL LUNES, 17 DE FEBRERO DE 2020

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRITOR: ALBERTO VICTOR DAYAN SAFRA

SUSCRITOR: GABRIEL DAYAN ANGEL

SUSCRITOR: ALBERTO DAYAN CATTAN

DIRECTOR / TESORERO: ALBERTO VICTOR DAYAN SAFRA

DIRECTOR / SECRETARIO: GABRIEL DAYAN ANGEL

DIRECTOR / PRESIDENTE: ALBERTO DAYAN CATTAN

AGENTE RESIDENTE: CARLOS ESTRADA MORALES

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

LA REPRESENTACION LEGAL LA TENDRA EL PRESIDENTE Y EN SU AUSENCIA EL SECRETARIO.

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR NOMINAL

EL MONTO DEL CAPITAL AUTORIZADO ESTARA REPRESENTADO POR CUATROCIENTAS CINCUENTA (450) ACCIONES COMUNES NOMINATIVAS SIN VALOR NOMINAL.
ACCIONES: NOMINATIVAS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

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

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL VIERNES, 18 DE MARZO DE 2022 A LAS 4:27
P. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1403416616



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 7A7CB387-AC2F-4002-B8DF-BBE0C71F0022
Registro Público de Panamá - Via España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/1

**Registro Público de Panamá**

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON
ALVARADO
FECHA: 2022-03-21 18:12:41 -05-00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD**DATOS DE LA SOLICITUD**

ENTRADA 107553/2022 (0) DE FECHA 18/03/2022/A.C.T.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8706, FOLIO REAL N° 12208 (F), LOTE 1003, CORREGIMIENTO BELLA VISTA, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ
SUPERFICIE INICIAL DE 1,099.43m² Y CON UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 1,099.43m²
EL VALOR DEL TRASPASO ES: UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO CATORCE BALBOAS CON SESENTA(B/.1,268,114.60).

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

ROYAL VIEW.,S.A. TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

NO CONSTAN GRAVAMENES VIGENTES INCERITOS A LA FECHA.

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGÓ EN PANAMÁ EL DÍA LUNES, 21 DE MARZO DE 2022
4:32 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 1403416770



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: E2A71210-0568-45CE-8F0F-71652D8CEB4B
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/1



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON
ALVARADO
FECHA: 2022/03/21 17:28:14 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 107534/2022 (0) DE FECHA 18/03/2022/A.C.T.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8706, FOLIO REAL N° 7539 (F), LOTE 1004, CORREGIMIENTO BELLA VISTA, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ, FINCA INSCRITA AL TOMO 247, FOLIO 136 SUPERFICIE INICIAL DE 206 m² 55 dm² Y CON UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 1935 m² LINDEROS: NORTE: LIMITA CON LOTE 1003 Y MIDE 45.00MTS.. SUR: LIMITA CON LOTE 1006 Y MIDE 45.00MTS.. ESTE: LILIMITA CON LOTE 1011, 1012, 1013, MIDE 43.00MTS.. OESTE: LIMITA CON CALLE VENEZUELA, MIDE 43.00MTS.. ACTUALIZADO POR CAMILO JIMENEZ INCLUIDO POR BETSY ROMERO.
EL VALOR DEL TRASPASO ES: DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO BALBOAS CON CUARENTA(B/.2,231,885.40).

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

LATURAL, S.A. (RUC 155691509-2-2020) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

NO CONSTAN GRAVAMENES VIGENTES INSCRITOS A LA FECHA.

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA LUNES, 21 DE MARZO DE 2022 2:54 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 1403416743



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 733E74A0-EF7F-47BF-99C0-F51621C55EDC
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/1

ANEXO No. 2 – Nota No. 021-VU (IDAAN)

Panamá, 12 de Abril de 2022

Nota No. 021-VU

Ingeniera:

Julia Guardia

E.S.D.

Ref: Certificación de Infraestructura de Acueducto y Alcantarillado para el proyecto “**Latural**”, ubicado en el corregimiento de Corregimiento de Bella Vista, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

Respetada Ing. Guardia:

En atención a su nota mediante la cual nos solicita que certifiquemos la existencia de Infraestructura del sistema de agua potable y alcantarillado sanitario para el proyecto Residencial “**Latural**”, ubicado en calle Venezuela o calle 46 Este, a desarrollarse en la fincas No 7539 y No 12208 de acuerdo a referencia, le informamos:

Sistema de Acueducto:

Para el sistema de acueducto contamos con una línea de distribución de 6” H.F. que se ubica en calle Venezuela, del lado del proyecto. Deberá presentar una gráfica de presión actualizada para verificar la capacidad de la tubería.

Sistema de Alcantarillado Sanitario:

En calle 45 Este existe una línea sanitaria de 8”Ø paralela a una línea de aproximadamente 30” Ø de hormigón reforzado que corresponde al sistema pluvial. El sistema sanitario presenta buen funcionamiento a pesar de eventuales obstrucciones en su recorrido.

El promotor debe presentar un diseño hidráulico que sustente que el caudal del proyecto no sobrepase la capacidad de la tubería sanitaria existente en Calle 45 E. En caso de que se instale restaurantes en locales comerciales se deberá contemplar la instalación de trampas de grasas. Se recomienda la construcción de una cámara de inspección en el punto de interconexión al sistema existente.

Sin otro particular.
Atentamente,



Ing. Jorge González

Coordinador de Ventanilla Única
Idaan/Miviot/Mupa
cc. Ing Daniel Moreno Jefe de Estudio y Diseño



ANEXO No. 3 – Coordenadas digitales del proyecto (Excel y Shapefile)

(Nota: Solo se incluye en la versión digital de este documento)

Polígono 1 Coordenadas UTM del polígono de la Finca 12208 (WGS84, Zona 17P)		
Estaciones de medición	UTM-Este (m)	UTM-Norte (m)
1	661678.49	992721.05
2	661634.56	992711.27
3	661629.2	992735.68
4	661670.21	992744.77
5	661671.93	992736.95
6	661674.86	992737.59

Polígono 2 Coordenadas UTM del polígono de la Finca 7539 (WGS84, Zona 17P)		
Estaciones de medición	UTM-Este (m)	UTM-Norte (m)
1	661678.49	992721.05
2	661634.56	992711.27
3	661643.8	992669.28
4	661687.72	992679.05