NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Solicitud de Modificación de Estudio de Impacto Ambiental Categoría II

Panamá, 26 de octubre de 2021

REPÚBLICA DE PANAMÁ — GOBIERNO NACIONAL — | MINISTERIO DE AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
RECIBIDO
Por: Ana Mercedes Castillo
Fecha: 14/02/2022
Hora: 2:10 pm

Ingeniero
Milciades Concepción
Ministro
MINISTERIO DE AMBIENTE
E. S. D.

Señor Ministro:
Por este medio, yo, Marvin Agustín Sánchez García, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal 8-434-55 en mi condición de Representante Legal de la sociedad anónima PROMOTORA LA ENSENADA, S.A., inscrita a Folio No. 770482 del Registro Público con domicilio en Avenida Balboa, Edificio Torre Davivienda Piso 22, corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá, números telefónicos 304-9839/304-9809, donde se reciben notificaciones, solicito formalmente la aprobación de una Modificación al Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, correspondiente al Proyecto **LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III**, aprobado mediante Resolución N°DIEORA-IA-154-2016 de 14 de septiembre de 2016, reconsiderada mediante Resolución N°IA-RECON-004-2017 de 19 de enero de 2017, la cual consiste **en cambio de nombre del Proyecto de LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III** a **LA HACIENDA-FASE III y cambio de fincas que componen la huella del proyecto.**

La empresa consultora encargada de la elaboración de esta modificación es INGENIERÍA AVANZADA, S.A., inscrita en el Registro Público al Rollo 22279, Ficha 199449, Imagen 0191 de la Sección de Micropelículas Mercantil, con domicilio en Bella Vista, Calle 47, Edificio Perlamar Piso 1B, números telefónicos 6673-6671, y correo electrónico ramiasa@cableonda.net inscrita en el Registro de Consultores del Ministerio de Ambiente, número IAR-074-1997.

A la presente solicitud de modificación se adjunta la siguiente documentación:

- Original impreso y copia digital del documento de Modificación del Estudio de Impacto Ambiental Categoría II que se somete a evaluación.
- Certificado de Registro Público de la Sociedad PROMOTORA LA ENSENADA, S.A, empresa Promotora del Proyecto.
- Fotocopia autenticada de la cédula de identidad personal del Representante Legal de la Sociedad PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.

- Copia de la Resolución N° DIEORA-IA-154-2016 de 14 de septiembre de 2016, de Aprobación del Estudio de Impacto Ambiental Categoría II del Proyecto **LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III.**

- Copia de la Resolución N°IA-RECON-004-2017 de 19 de enero de 2017, de reconsideración del Estudio de Impacto Ambiental Categoría II del Proyecto **LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III.**

- Certificados de Propiedad de Registro Público de las siguientes fincas:

  a) Finca P.H. CAOBO LA HACIENDA Unidad Inmobiliaria-7

  b) Finca 30217083 Unidad Inmobiliaria R-2

- Copias de Planos Catastrales de las siguientes fincas:

  a) Finca P.H. CAOBO LA HACIENDA Unidad Inmobiliaria-7

  b) Finca 30217083 Unidad Inmobiliaria R-2

- Recibo de pago del 50% de la tarifa de evaluación para EsIA Categoría II, para Modificación de EsIA.

- Paz y Salvo a favor de la empresa Promotora del Proyecto, PROMOTORA LA ENSENADA, S.A. emitido por El Ministerio de Ambiente.

Atentamente,

Marvin Agustín Sánchez García
Representante Legal
PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.

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

CERTIFICO:

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

Panamá, 30 NOV 2021

Testigo Testigo

Lcda. Tatiana Pitty Bethancourt
Notaria Pública Novena del Circuito de Panamá

NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Yo, **Lcdo. Souhail M. Halwany C.**, Notario Público Noveno del Circuito de Panamá, Primer Suplente, con Cédula de identidad No. 8-722-2125,

CERTIFICO:

Que este documento ha sido cotejado y encontrado en ***todo*** conforme con su original.

Panamá, 22 NOV 2021

Lcdo. Souhail M. Halwany C.
Notario Público Noveno del Circuito de Panamá,
Primer Suplente

NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

República de Panamá

Ministerio de Ambiente

Dirección de Administración y Finanzas

Certificado de Paz y Salvo

Nº 197358

Fecha de Emisión:	14	02	2022	Fecha de Validez:	16	03	2022
	(día / mes / año)				(día / mes / año)		

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

PROMOTORA LA ENSENADA,S.A

Representante Legal:

MARVIN SANCHEZ

Inscrita

Tomo	Folio	Asiento	Rollo
			2182158
Ficha	**Imagen**	**Documento**	**Finca**
770482	1		

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

Certificación, válida por 30 días

Firmado _____

Jefe de la Sección de Tesorería.

248

REPÚBLICA DE PANAMÁ
— GOBIERNO NACIONAL —

MINISTERIO DE AMBIENTE

Ministerio de Ambiente

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

Dirección de Administración y Finanzas

Recibo de Cobro

No. 64485

Información General

Hemos Recibido De	PROMOTORA LA ENSENADA,S.A / 2182158-1-770482 DV 09	**Fecha del Recibo**	2022-2-14
Administración Regional	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Metro	**Guía / P. Aprov.**	
Agencia / Parque	Ventanilla Tesorería	**Tipo de Cliente**	Contado
Efectivo / Cheque		**No. de Cheque**	
	Slip de deposito No.		B/. 3.00
La Suma De	TRES BALBOAS CON 00/100		**B/. 3.00**

Detalle de las Actividades

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		3.5	Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00

Monto Total **B/. 3.00**

Observaciones

CANCELA PAZ Y SALVO MEDIANTE SLIP B/3.00 - 100607395

Día	Mes	Año	Hora
14	02	2022	01:34:27 PM

Firma

Nombre del Cajero Larissa López

REPÚBLICA DE PANAMÁ — GOBIERNO NACIONAL — MINISTERIO DE AMBIENTE

PAGADO

Sello

IMP 1

249

REPÚBLICA DE PANAMÁ — GOBIERNO NACIONAL — | MINISTERIO DE AMBIENTE

Ministerio de Ambiente

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

Dirección de Administración y Finanzas

Recibo de Cobro

No. 64486

Información General

Hemos Recibido De	PROMOTORA LA ENSENADA,S.A / 2182158-1-770482 DV 09	**Fecha del Recibo**	2022-2-14
Administración Regional	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Oeste	**Guía / P. Aprov.**	
Agencia / Parque	Ventanilla Tesorería	**Tipo de Cliente**	Contado
Efectivo / Cheque		**No. de Cheque**	
	Slip de deposito No.		B/. 625.00
La Suma De	SEISCIENTOS VEINTICINCO BALBOAS CON 00/100		**B/. 625.00**

Detalle de las Actividades

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		1.3.2	Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental	B/. 625.00	B/. 625.00

Monto Total **B/. 625.00**

Observaciones

CANCELA MODIFICACION DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA 2 B/625.00 - 100607395

Día	Mes	Año	Hora
14	02	2022	01:36:47 PM

Firma

Nombre del Cajero Larissa López

REPÚBLICA DE PANAMÁ — GOBIERNO NACIONAL — | MINISTERIO DE AMBIENTE

PAGADO

Sello

IMP 1

250

Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: UMBERTO ELIAS PEDRESCHI PIMENTEL
FECHA: 2022.01.05 09:56:16 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

3366/2022 (0) DE FECHA 05/01/2022

QUE LA SOCIEDAD

PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.
TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA
SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 770482 (S) DESDE EL MIÉRCOLES, 30 DE MAYO DE 2012
- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: JOSE EUGENIO SILVA RITTER
SUSCRIPTOR: DIANETH ISABEL MATOS DE OSPINO

SECRETARIO: RAUL HERNANDEZ
DIRECTOR / PRESIDENTE: MARVIN SANCHEZ
DIRECTOR / TESORERO: MAGDIEL GIERHART

AGENTE RESIDENTE: MORGAN Y MORGAN

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:
EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD SERA SU PRESIDENTE O EN SU DEFECTO O AUSENCIA, EL VICEPRESIDENTE, ASI COMO LA PERSONA QUE DE TIEMPO EN TIEMPO DESIGNE LA JUNTA DIRECTIVA.

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 DÓLARES AMERICANOS
EL CAPITAL AUTORIZADO DE LA SOCIEDAD CONSISTIRA EN DIEZ MIL DOLARES (US$10,000.00), MONEDA DE CURSO LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, DIVIDIDO EN MIL (1,000) ACCIONES NOMINATIVAS CON UN VALOR NOMINAL DE DIEZ DOLARES (US$10.00) CADA UNA.

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

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL MIÉRCOLES, 5 DE ENERO DE 2022A LAS 9:54 A. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1403310773

Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: RAFAEL ALEXIS DE GRACIA MORALES
FECHA: 2021.12.10 10:22:11 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE JUNTA DIRECTIVA DE PH

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 451457/2021 (0) DE FECHA 03/12/2021 7:38:23 a. m.
FOLIO (INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8006, FOLIO REAL Nº 30264367 (PROPIEDAD HORIZONTAL)P.H. ORIGINARIO LA HACIENDAEDIFICIO P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA / P.H. CAOBO LA HACIENDA, LOTE UNIDAD INMOBILIARIA 7, CORREGIMIENTO VISTA ALEGRE, DISTRITO ARRAIJÁN, PROVINCIA PANAMÁ, OBSERVACIONES
ESTA FINCA QUEDA CON UAN RESERVA DE 53,053.90MTS2 PARA EL DESARROLLO FUTURO DE LAS SIGUIENTES FASES ETAPAS, CON UN VALOR DE B/85,392.56 Y UN PORCENTAJE DE 63.19%.

POR CONSECUENCIA DE ESTA SEGREGACIÓN ESTA FINCA QUEDA CON UNA RESERVA DE 31,041.37M2 Y UN VALOR DE TERRENO DE B/.55,557.61 Y UN PORCENTAJE DE PARTICIPACION DE 41.24%.

POR CONSECUENCIA DE ESTA SEGREGACIÓN LA FINCA 30264367-8006 QUEDARA CON UNA RESERVA QUE CONSTA DE UNA SUPERFICIE DE 21,445.02 MT2, CON UN VALOR DE 37,649.32 Y UN PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE 28.08%

DATOS DE LA JUNTA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

RESTRICCIONES: ESTA FINCA QUEDA SUJETA AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD: EN EL ASIENTO NÚMERO INSCRITO AL ASIENTO NÚMERO 4 NÚMERO 12778 DE FECHA 25/10/2018 SE HAN INSCRITO LOS SIGUIENTES CARGOS: PRESIDENTE: MARVIN SANCHEZ VICEPRESIDENTE: SOUHAIL HALWANY SECRETARIO: ABELARDO PINEDA TESORERO: RAUL HERNANDEZ VOCAL: SARED ALVAREZ SEGÚN RESOLUCIÓN DEL MINISTERIO DE VIVIENDA 198-2018 DE FECHA 23/10/2018. OBSERVACIONES DE LA ENTRADA: MEDIANTE RESOLUCIÓN NÚMERO 198-2018 DE 23 DE OCTUBRE DE 2018 DICTADA POR EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL SE APROBÓ LA INCORPORACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL P.H. CAOBO LA HACIENDA, QUE TODA MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD REQUIERE PARA SU VALIDEZ LA APROBACIÓN PREVIA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; QUE ESTA SURTIRÁ SUS EFECTOS LEGALES TAN PRONTO SEA INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ.
SE HA ELECTO LA JUNTA DIRECTIVA HASTA QUE SUS SUCESORES ELIJAN OTRA.
PRESIDENTE: MARVIN SANCHEZ
VICEPRESIDENTE: SOUHAIL HALWANY
TESORERO: RAUL HERNANDEZ
SECRETARIO: ABELARDO PINEDA
VOCAL: SARED ALVAREZ
ADMINISTRADOR: PROMOTORA LA ENSENADA, S.A. (REP. JORGE ALBERTO JEO ASYN), FOLIO: 770482
. INSCRITO EL DÍA MARTES, 6 DE NOVIEMBRE DE 2018 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 439062/2018 (0).

ACTA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: ACTA INSCRITA EN EL NÚMERO DE ENTRADA 216027/2020 (0) DE FECHA 11/09/2020. DATOS DEL ACTA: ACTA EXTRAORDINARIA DE JUNTA DIRECTIVA DEL P.H. CAOBO LA HACIENDA DE FECHA 09/09/2020 OBSERVACIONES: CUBRIR VACANTES DE JUNTA DIRECTIVA
VICEPRESIDENTE: ABELARDO PINEDA . INSCRITO EL DÍA JUEVES, 17 DE SEPTIEMBRE DE 2020 EN LA ENTRADA 216027/2020 (0).

ACTA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: ACTA INSCRITA EN EL NÚMERO DE ENTRADA 308295/2020 (0) DE FECHA 30/11/2020. DATOS DEL ACTA: REUNION EXTRAORINARIA DE LA JUNTA DIRECTIVA.
DE FECHA 19/10/2020 VICEPRESIDENTE ABELARDO PINILLA OBSERVACIONES: FOLIO REAL N° 30264367 PROPIEDAD HORIZONTAL.. INSCRITO EL DÍA VIERNES, 4 DE DICIEMBRE DE 2020 EN LA ENTRADA 308295/2020

Registro Público de Panamá

(0).

ACTA DE PROPIEDAD HORIZONTAL: ACTA INSCRITA EN EL NÚMERO DE ENTRADA 2194/2021 (0) DE FECHA 06/01/2021. DATOS DEL ACTA: OBSERVACIONES: MEDIANTE ACTA DE REUNION EXTRAORDINARIA DE JUNTA DIRECTIVA DEL P.H. LOS CAOBO LA HACIENDA, CELEBRADA EL 11 DE DICIEMBRE DE 2020, DONDE DESIGNA EL NUEVO ADMINISTRADOR QUEDANDO ASI:
ADMINISTRADOR: ADMIN, S.A. FOLIO: 155656407 (REP.POR JORGE ALBERTO JEO ASYN),CEDULA 8-775-628.
. INSCRITO EL DÍA VIERNES, 8 DE ENERO DE 2021 EN LA ENTRADA 2194/2021 (0).

RESTO LIBRE

21,445.02m²

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA VIERNES, 10 DE DICIEMBRE DE 2021 10:19 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 1403269584

253

Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON ALVARADO
FECHA: 2021.09.08 17:28:05 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 338499/2021 (0) DE FECHA 09/08/2021.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8006, FOLIO REAL Nº 30217083 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
INTERIOR U.I. LOTE R-2, PISO 000, EDIFICIO P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, LOTE R-2, CORREGIMIENTO VISTA ALEGRE, DISTRITO ARRAIJÁN, PROVINCIA PANAMÁ,
UBICADO EN UNA SUPERFICIE INICIAL DE 2,405,714.23m² Y CON UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 2,242,892.26m² Y UN VALOR DEL TERRENO DE DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTE BALBOAS CON TREINTA Y SIETE (B/. 2,443,320.37)
FECHA DE INSCRIPCION:17 DE ABRIL DE 2017

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

PROMOTORA LA ENSENA DA,S.A. TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

NO CONSTAN GRAVAMENES INSCRITOS VIGENTES A LA FECHA.
RESTRICCIONES: ESTA FINCA QUEDA SUJETA AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.. INSCRITO EL DÍA LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 135515/2017 (0).
RESTRICCIONES: ARTICULO 42 PARA LAS MEJORAS SIN DECLARAR SE HACE CONSTAR QUE EN BASE A LO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 42 DE LA LEY 31 DE P.H. DEL 18 DE JUNIO DE 2010, ESTE LOTE QUEDA SUJETO A EL PAGO PENDIENTE EN EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LAS MEJORAS A CONSTRUIRSE Y LA CORRESPONDIENTE CERTIFICACION DE DICHO MINISTERIO. INSCRITO EL DÍA LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 135515/2017 (0).
INSCRIPCIÓN DE OTRAS OPERACIONES REGISTRALES: MEDIANTE RESOLUCION 157-2018 DEL 14 DE AGOSTO DEL 2018 , DICTADA POR EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL SE APRUEBA LA INCORPORACION DE 1 UNIDAD INMOBILIAY LA MODIFICACION DEL ARTICULO 1,5,8, DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD , POR ESTE MEDIO SE DESVINCULA LA FINCA 30278072 ------ DE LA FINCA 30217083 CODIGO 8006 Y SE VINCULA A LA FINCA 30217065 CODIGO 8006 MADRE DEL P.H. QUEDANDO LA NUEVA SUPERFICIE DE AREA COMUN EN LA FINCA DEL P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, CON UNA SUPERFICIE DE114,968.265MT2.
. INSCRITO EL DÍA MARTES, 11 DE SEPTIEMBRE DE 2018 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 350022/2018 (0).

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA MIÉRCOLES, 08 DE SEPTIEMBRE DE 202105:23 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 1403156593

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE

RESOLUCIÓN No. DIEORA- IA-154 - 2016
De 14 de septiembre de 2016

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, correspondiente al proyecto denominado **LA HACIENDA LA ENSENADA – FASE III**, presentado por la empresa **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.**

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

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.,** se encuentra registrada en Mercantil a Folio No. 770482, cuyo Representante Legal es el señor **MARVIN AGUSTÍN SÁNCHEZ GARCÍA,** varón, mayor de edad, panameño, con cédula de identidad personal número 8-434-55, se propone realizar el proyecto denominado **LA HACIENDA LA ENSENADA – FASE III;** (v.f 7)

Que en virtud de lo anterior, el 23 de diciembre de 2015, la empresa **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.**, solicitó al Ministerio de Ambiente la evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, bajo la responsabilidad de los Consultores Naturales **ILCE VERGARA, JOSÉ DÍAZ y ADRIAN MORA**, personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, con números de registro **IRC-029-07, IAR-057-99** e **IRC-010-12**, respectivamente; (v.f. 1-16).

Que, de acuerdo al Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), el proyecto tiene la finalidad de desarrollar un residencial; el mismo tendrá una cantidad de mil doscientas ochenta y dos (1,282) viviendas, las cuales serán destinadas para la venta a nacionales o extranjeros. El proyecto se desarrollará en la Finca No. 447122; inscrita a Documento Redi 2492640, Código de Ubicación 8001 la cual tiene un total de 330 Has + 0228.28m^2, de las cuales sólo se utilizarán 40 Ha + 2, 809. 568 m^2 para la fase III, propiedad de la empresa PROMOTORA LA ENSENADA S.A. El proyecto se ubica en el corregimiento de Vista Alegre, distrito de Arraiján, provincia de Panamá Oeste, en las coordenadas de ubicación UTM (WGS-84):

INFRAESTRUCTURAS		
Puntos	Este	Norte
1	644240.4065	983910.0659
2	644619.1259	983326.6962
3	644661.2928	983324.8942
4	644688.4209	983292.3692
5	644684.6189	983250.2223
6	644652.5306	983222.6157
7	644595.6669	983231.9668
8	644566.5081	983212.9720
9	644554.8133	983023.9615
10	644544.4900	982988.3135
11	644714.7391	982894.8691
12	644716.7080	982938.0843
13	644720.9229	982955.6456
14	644728.4345	982974.0734
15	644739.5239	982990.6453
16	644755.8268	983004.2199
17	644771.9697	983013.2084
18	644789.1151	983021.3025
19	644807.2297	983027.8453
20	644839.2149	983041.0927
21	644857.9241	983049.2746
22	644895.3797	983067.6947
23	644920.6922	983082.7081
24	644942.0907	983096.9959
25	644964.0580	983114.8535

26	645001.2675	983349.7851
27	644886.1848	983545.5666
28	644778.1511	983729.3564
29	644534.6781	984100.9344

Que mediante PROVEIDO-DIEORA-203-2912-15, de 29 de diciembre de 2015 (visible a foja 20-21), la Dirección de Evaluación y Ordenamiento Ambiental del Ministerio de Ambiente admitió la solicitud y ordenó el inicio de la fase de evaluación y análisis el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, del proyecto denominado **LA HACIENDA LA ENSENADA – FASE III;**

Como parte del proceso de evaluación ambiental, se remitió el referido EsIA a la Dirección Regional de Panamá Oeste y a la Dirección de Administración de Sistema de Información Ambiental (DASIAM), ambas dependencias del Ministerio de Ambiente, y a las Unidades Ambientales Sectoriales (UAS) del Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC), Ministerio de Obras Públicas (MOP), Instituto Nacional de Cultura (INAC), Instituto de Acueducto y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) y el Ministerio de Salud (MINSA); (v.f. 22-29)

Que el MOP mediante Nota **SAM-013-16**, recibida el 07 de enero de 2016, comunica que luego de evaluado el Estudio no tiene objeción a la información presentada. DASIAM mediante Memorando No. 039-16, informa que de acuerdo a los datos proporcionados (Datum WGS-84), no se genera un polígono porque los datos no presentan una secuencia u orden, el vértice 11 se desplaza. Todos los datos se han ubicado de forma puntual, estos se definen fuera del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP). El MINSA mediante Nota 035-SDGSA-UAS, remite informe técnico de evaluación del EsIA, recomendando que el proyecto cumpla con todas las reglamentaciones del Ministerio antes, durante y después de la construcción. Que el INAC y SINAPROC no emitieron respuesta; mientras que la Dirección Regional de Panamá Oeste y las UAS del IDAAN, MIVIOT, emitieron sus comentarios pero los mismos fueron emitidos fuera de tiempo, por lo que, atendiendo al artículo 42 del Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009, se entiende que no presentan objeción; (v.f. 30-42; 50-53);

Que, en cumplimiento de los artículos 33 y 35 del Decreto Ejecutivo 123 de 2009, el promotor entregó oportunamente constancia de los avisos publicados en los Clasificados de La Estrella de Panamá y El Siglo, los días 19 y 20 de febrero de 2016; así como, del edicto fijado en la Alcaldía del distrito de Arraiján, para la consulta pública del Estudio de Impacto Ambiental referido; sin embargo, no fueron recibidos comentarios durante dicho periodo; (v.s 46-49)

Que DIEORA mediante Nota DIEORA-DEIA-AC-0049-0303-16, y que fuera notificada al promotor el 18 de marzo de 2016, le solicita información complementaria, relacionada entre otras cosas con aclarar la ubicación geográfica del proyecto con sus respectivas coordenadas así como aclarar el área correcta del proyecto; presentar esquema de ordenamiento territorial del MIVIOT; aclarar las coordenadas de la planta de tratamiento (PTAR); presentar mediante mapa las ubicaciones de las quebradas mencionadas, con la ruta de entrada y salida del área del proyecto; aclarar las coordenadas de inicio y final del cauce que se va enderezar y si el mismo presenta bosque de galería, aclarar el manejo que se le va a dar a dicho bosque y si se le hizo inventario forestal; presentar los análisis fisicoquímicos y bacteriológicos de los cauces a los que se les realizaron los mismos, principalmente la Quebrada Limones, en la cual se va a realizar la descargar de la planta de tratamiento; presentar los mapas o planos del proyecto objeto del estudio; indicar cuantas etapas compone el estudio así como el desglose de cada etapa; y aclarar si la trituradora se encuentra en funcionamiento y mencionar la distancia a la que se encuentra del proyecto. Dicha información complementaria fue presentada por el promotor en tiempo mediante Nota sin número, recibida el 11 de abril de 2016; (v.f. 54-58; 59-92)

Que el promotor del proyecto aclaró el área correcta del proyecto; presentó el Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado por el MIVIOT mediante la Resolución No.728-2013; teniendo en cuenta la respuesta del promotor acerca de la PTAR, se concluye que, la misma se ubica en el polígono aprobado para la Fase I, del proyecto denominado HACIENDA LA ENSENADA FASE I, por lo que, deberá adecuar su diseño para tratar el caudal de las aguas residuales provenientes de las viviendas del presente proyecto; presentó las ubicaciones de las quebradas mencionadas con las coordenadas de entrada y salida del área del proyecto, siendo verificada con DASIAM; el promotor presentó los estudios realizados a la quebrada Limones; respecto a la trituradora indicó que se encuentra fuera del polígono a una distancia aproximada de 800 metros. En ese sentido, mediante informe de inspección al área del proyecto en evaluación (v.f. 109 -117.) se deja constancia que colinda con el Parque Logístico Vacamonte, cuyo Estudio de Impacto Ambiental fue aprobado

mediante Resolución IA-072-2015, del 24 de agosto de 2015, el cual posee una zonificación IL (industria liviana), C2 (comercial de alta intensidad) y Esv (equipamiento de servicios básico vecinal) aprobada por el MIVIOT mediante Resolución No. 295-2014, de 07 de mayo de 2014, mientras que para éste proyecto en evaluación, el MIVIOT mediante Resolución No. 728-2013, aprueba el Esquema de ordenamiento territorial con el desglose de las áreas solicitadas; por último el promotor indicó las etapas en que se compone el proyecto así como el desglose de cada una de las áreas; y presentó los planos del proyecto;

Que DIEORA solicitó opinión acerca de la información complementaria a la Dirección Regional de Panamá Oeste y a DASIAM, ambas del Ministerio de Ambiente y a las UAS del IDAAN, MINSA y MIVIOT. En ese sentido, DASIAM, mediante Memorando No. 365-2016, informa que de acuerdo a los datos proporcionados (Datum WGS-84), el polígono tiene una superficie de 40 ha + 2,855.41 m^2 se encuentra ubicado fuera del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) y del Plan Regional para el desarrollo de la Región Interoceánica (Ley 21) y dentro de la Cuenca N°140 del Río Caimito. El polígono es atravesado al norte por la quebrada el Pasar, afluente del río Caimito y al Oeste por la quebrada sin nombre, de igual forma, se muestra el cauce modificado de dos quebradas. Las concesiones de agua más cercana se encuentran 830 m (quebrada Limones), de tipo industrial. Mientras que, la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Oeste, y las UAS del MIVIOT, el IDAAN y el MINSA, emiten sus comentarios fuera de término, por lo que, atendiendo al artículo 42 del Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009, se entiende que no presentan objeción. (v.f. 93-97; 99-100; 101-108; 120-122).

Que con motivo de inspecciones realizadas por personal del Ministerio de Ambiente al área del proyecto, los días 19 de abril y 06 de mayo de 2016, se confecciona el 12 de mayo del mismo año, el Informe Técnico de la Gira de Inspección de Campo al sitio del proyecto, donde se concluyó que, parte del terreno que se va a utilizar está constituido por rastrojo, parches de bosque y herbazales, pero en la parte que colinda con la fase II de la Ensenada se encuentra un bosque secundario, la quebrada sin nombre se encontraba seca en la parte este, pero en la parte que colinda con la fase II se encontró agua, tener presente el aumento de partículas y ruido que produce la concretera que se encuentra colindante al proyecto en la parte sur del mismo y que dentro del proyecto se encontró una especie endémica de la Cuenca de Canal. (v.f. 109-117)

Que DIEORA mediante Nota DIEORA-DEIA-AC-0125-2005-16, la cual fue notificada al promotor el 03 de junio de 2016, solicita complementar la información presentada, en cuanto a presentar un diseño alternativo de construcción del proyecto que contemple la protección del bosque de galería que posee la quebrada sin nombre, la no canalización de la misma y la protección del bosque secundario que se encuentra colindante con la Fase II del proyecto; el total de la nueva área a desarrollar y presentar los nuevos planos. Igualmente, presentar el estudio hidrológico e hidráulico con sus planos. El promotor mediante Nota sin número, recibida el 21 de junio de 2016, presenta la información solicitada. (v.s. 118; 123-137). En ese sentido, DIEORA luego de analizar la respuesta dada por el promotor, aprueba el presente estudio no contemplando la canalización (desvío del cauce) de la Quebrada Sin Nombre que atraviesa el polígono del proyecto **LA HACIENDA LA ENSENADA – FASE III**;

Que, luego de la evaluación integral e interinstitucional del EsIA, categoría II, correspondiente al proyecto **LA HACIENDA LA ENSENADA – FASE III**, DIEORA, mediante Informe Técnico visible a foja 138-148, recomienda su aprobación, fundamentándose en que el mencionado Estudio de Impacto Ambiental cumple con los aspectos técnicos y formales, los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No.123 de 14 de agosto de 2009 y se hace cargo adecuadamente de los impactos producidos por el desarrollo de la actividad, por lo que se considera ambientalmente viable;

Que mediante la Ley No.8 de 25 de marzo de 2015 se crea el Ministerio de Ambiente como la entidad rectora del Estado en materia de protección, conservación, preservación y restauración del ambiente y el uso sostenible de los recursos naturales para asegurar el cumplimiento y aplicación de las leyes, los reglamentos y la Política Nacional de Ambiente;

Que el Decreto Ejecutivo No.123 de 14 de agosto de 2009 establece las disposiciones por las cuales se regirá el proceso de evaluación de impacto ambiental de acuerdo a lo dispuesto en la Ley No.41 de 1 de julio de 1998, General de Ambiente;

RESUELVE:

Artículo 1. APROBAR el Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, correspondiente al proyecto **LA HACIENDA LA ENSENADA – FASE III**, cuyo promotor es **PROMOTORA**

LA ENSENADA, S.A., con todas las medidas contempladas en el referido Estudio de Impacto Ambiental, con la información complementaria aceptada mediante el proceso de evaluación, el informe técnico respectivo y la presente resolución, las cuales se integran y forman parte de esta Resolución.

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

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

Artículo 4. ADVERTIR a **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.** que, en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental y el Informe de Aprobación del proyecto, tendrá que:

a. Colocar, dentro del área del Proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.

b. Contar con la concesión de uso de agua dados por la Dirección de Gestión Integral de Cuencas Hidrográficas del Ministerio de Ambiente y cumplir con la Ley 35 de 1966, sobre Uso de Agua.

c. Caracterizar las aguas de la Quebrada Sin Nombre cada seis (6) meses durante la fase de construcción y cada año durante la fase de operación, en coordinación con la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Oeste, e incluir los resultados correspondientes en los informes de seguimiento.

d. Proteger y mantener los bosques de galería y/o servidumbres de la Quebrada Sin Nombre identificada en el EsIA, que comprende dejar una franja de bosque no menor de 10 m, deberá tomarse en consideración el ancho del cauce y se dejará el ancho del mismo a ambos lados y cumplir con la Resolución JD-05-98 de 22 de enero de 1998, que reglamenta la Ley 1 de 3 de febrero de 1994 (Ley Forestal), en referencia a la protección de la cobertura boscosa en los ríos y quebradas.

e. Contar con el Plan de Reforestación por Compensación (sin fines de aprovechamiento), en donde por cada árbol talado, deberán plantarse 10 (diez) plantones, con un mínimo de 70% rendimiento, aprobado por la Dirección de Gestión Integrada de Cuencas Hidrográficas del Ministerio de Ambiente, cuya implementación será monitoreada por la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Oeste.

f. Efectuar el pago en concepto de indemnización ecológica, de conformidad con la Resolución No. AG-0235-2003, del 12 de junio de 2003; para lo que contará con treinta (30) días hábiles, una vez la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Oeste establezca el monto.

g. Contar con la aprobación por la Dirección de Áreas Protegidas y Vida Silvestre, del Plan de Rescate y Reubicación de Flora (incluyendo la especie *Annona hayessu Saff.)* y Fauna, de acuerdo a lo estipulado en la Resolución AG- 0292- 2008 "Por la cual se establecen los requisitos para los Planes de Rescate y Reubicación de Fauna Silvestre" (G. O. 26063)

h. Coordinar con la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Oeste la implementación del Plan de Rescate y Reubicación de Flora y Fauna, e incluir los resultados en el correspondiente informe de seguimiento.

i. Reportar de inmediato al Instituto Nacional de Cultura, el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.

j. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Oeste, cada (3) meses en la etapa de construcción, cada seis (6) meses durante la etapa de operación y un (1) en la etapa de cierre, contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa, un informe sobre la implementación de las medidas aprobadas, en un (1)

ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (Cd). Este informe deberá ser elaborado por un profesional idóneo e independiente del promotor del Proyecto.

k. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No.2 de 15 de febrero de 2000, "Por el cual se reglamenta la seguridad, salud e higiene en la industria de la construcción". Remediar y subsanar conflictos y afectaciones durante las diferentes etapas del proyecto en lo que respecta a la población afectada con el desarrollo del mismo.

l. Cumplir con lo establecido en los reglamentos técnicos DGNTI-COPANIT 35-2000 "Descarga de fluentes líquidos directamente a cuerpos y masas de agua superficiales y subterráneas"; DGNTI-COPANIT 47-2000 "Usos y disposición final de lodos" y con la Resolución No. AG 0466 -2002 de 20 de septiembre 2002, por la cual se establecen los requisitos para las solicitudes de permiso de descarga de aguas residuales o usadas.

m. Mantener informada a la comunidad de los trabajos a ejecutar, señalizar el área de manera continua hasta la culminación de los trabajos, con letreros informativos y preventivos, con la finalidad de evitar accidentes.

n. Responsabilizarse del manejo integral de los desechos sólidos que se producirán en al área del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono, cumpliendo con lo establecido en la Ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.

ñ. Mantener la calidad y flujo de los cuerpos de agua que se encuentra en el área de influencia directa e indirecta del proyecto.

o. Gestionar ante el IDAAN, el trámite de conexión para el abastecimiento de agua potable al proyecto. De presentarse inconvenientes para abastecerse de agua potable a través del servicio brindado por el IDAAN, el promotor deberá asegurar a través de otro método alternativo el abastecimiento de agua potable al proyecto en cada una de las etapas previstas.

p. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000 "Higiene y Seguridad Industrial Condicione de Higiene y Seguridad en Ambientes de Trabajo donde se Genere Ruido".

Artículo 5. ADVERTIR al promotor, **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.**, que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación, adición o cambio de las técnicas y/o medidas que no estén contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **LA HACIENDA LA ENSENADA – FASE III**, con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No 123 de 14 de agosto de 2009.

Artículo 6. ADVERTIR al promotor, **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.**, que si infringe la presente resolución o, de otra forma, provoca riesgo o daño al ambiente, se procederá con la investigación y sanción que corresponda, conforme a la Ley 41 de 1 de julio de 1998, sus reglamentos y normas complementarias.

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

Artículo 8. NOTIFICAR a la empresa **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.**, de la presente resolución.

Artículo 9. ADVERTIR que la presente Resolución Ambiental tendrá una vigencia de dos (2) años para el inicio de la ejecución del proyecto, contados a partir de la notificación de la misma.

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

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley 8 de 25 de marzo de 2015; Ley 41 de 1 de julio de 1998; Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo N° 155 de 5 de agosto de 2011 y por el Decreto Ejecutivo No. 975 de 2012; y demás normas concordantes y complementarias.

Dada en la ciudad de Panamá, a los catorce (14) días, del mes de septiembre del año dos mil dieciséis (2016).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

EMILIO SEMPRIS
Ministro de Ambiente, Encargado

MANUEL PIMENTEL ORTEGA
Director de Evaluación y
Ordenamiento Ambiental

REPÚBLICA DE PANAMÁ
Ministerio de Ambiente - Encargado(a)
MINISTERIO DE AMBIENTE

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCION DE EVALUACION
Hoy 14 de Septiembre de 2016
siendo las 11:04 a.m. de la mañana
Notifique por escrito a Promotora La Ensenada
de la presente documentación Resolución
Notificador
Retirado por
N-21-251

ADJUNTO

Formato para el letrero

Que deberá colocarse dentro del área del Proyecto

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

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

Primer Plano: PROYECTO: LA HACIENDA LA ENSENADA – FASE III

Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN.

Tercer Plano: PROMOTOR: PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.

Cuarto Plano: ÁREA DEL PROYECTO: 40 has + 2,809 m² + 569 dm²

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA II APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE RESOLUCIÓN No. IA-154-2016 DE 14 DE septiembre DE 2016.

Recibido por: Ila M. Vergara

Nombre y apellidos (en letra de molde) — Firma

N-21.252 — septiembre 14/16

Cédula — Fecha

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE

RESOLUCIÓN No. IA-Recon-004-2017 -2017
De 19 de Enero de 2017

Por la cual se resuelve el Recurso de Reconsideración interpuesto por la sociedad **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.,** en contra de la Resolución DIEORA-IA-154-2016, de 14 de septiembre de 2016, que aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, correspondiente al proyecto denominado **LA HACIENDA LA ENSENADA – FASE III.**

La suscrita Ministra de Ambiente, en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.,** registrada según certificación del Registro Público en Mercantil a Folio No. 770482 y cuyo Representante Legal es el señor **MARVIN AGUSTÍN SÁNCHEZ GARCÍA,** con cédula de identidad personal número 8-434-55, el 23 de diciembre de 2015, solicitó al Ministerio de Ambiente la evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, elaborado bajo la responsabilidad de los Consultores Naturales **ILCE VERGARA, JOSÉ DÍAZ y ADRIAN MORA**, personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, con números de registro **IRC-029-07, IAR-057-99** e **IRC-010-12**, respectivamente; (fs. 1-16).

Que, luego de la evaluación integral e interinstitucional del EsIA, categoría II, correspondiente al proyecto **LA HACIENDA LA ENSENADA – FASE III**, DIEORA, mediante Informe Técnico visible a fojas 138-148, recomienda su aprobación, fundamentándose en que el mencionado Estudio de Impacto Ambiental cumple con los aspectos técnicos y formales, los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No.123 de 14 de agosto de 2009 y se hace cargo adecuadamente de los impactos producidos por el desarrollo de la actividad, por lo que se considera ambientalmente viable. No obstante, DIEORA, aprobó el estudio no contemplando la canalización (desvío del cauce) de la Quebrada Sin Nombre que atraviesa el polígono del proyecto denominado **LA HACIENDA LA ENSENADA – FASE III**; (fs. 151-163)

Que mediante Resolución DIEORA-IA-154-2016, de 14 de septiembre de 2016, se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, correspondiente al proyecto denominado **LA HACIENDA LA ENSENADA – FASE III,** notificándose por escrito el 14 de septiembre de 2016, al señor **MARVIN AGUSTÍN SÁNCHEZ GARCÍA,** representante legal de la sociedad **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.**; (fs.168-175)

Que el 20 de septiembre de 2016, el señor **MARVIN SÁNCHEZ G.,** presentó en tiempo oportuno recurso de reconsideración en contra de la Resolución DIEORA-IA-154-2016, de 14 de septiembre de 2016, que aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, correspondiente al proyecto denominado **LA HACIENDA LA ENSENADA – FASE III,** con fundamento en el artículo 54 del Decreto Ejecutivo No. 123 de 2009; (v.f.181-183).

Que el recurrente en su escrito solicita que el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, correspondiente al proyecto denominado **LA HACIENDA LA ENSENADA – FASE III,** sea aprobado autorizando la canalización de la mal llamada "Quebrada sin nombre" y por tanto se modifique lo dispuesto en el párrafo 12 del considerando donde dice *".no contemplando la canalización.."*; y se eliminen los acápites "c, d y o" del artículo 4 de la Resolución DIEORA-IA-154-2016, de 14 de septiembre de 2016;

Que el recurso de reconsideración en contra de la Resolución DIEORA-IA-154-2016, de 14 de septiembre de 2016, se fundamenta en los siguientes hechos:

1. *Que el área donde se ubica el proyecto tiene una topografía de pendientes suaves hacia el sur oeste terminando en amplios bajos o ciénagas o pantanos y es atravesada de este a oeste por una llamada **Quebrada** Sin Nombre, que se seca cuando no recibe lluvias en la época seca y que más bien corresponde a **una cañada o drenaje pluvial natural que capta y conduce las aguas de lluvia desde aproximadamente un kilómetro al Noroeste antes de llegar al lindero del proyecto.***

2. *Que una vez las aguas de lluvia llegan al área del proyecto éstas se anegan en los bajos, porque no cuentan con cauce bien definido y es de poca o nula*

profundidad, por lo que se riega o desparrama dentro del proyecto y alrededores inmediatos, quedando estancada sin llegar o desembocar en ningún otro cuerpo de agua, quebrada o río.

3. *Que lo antes expuesto fue confirmado en las Giras de Inspección de Campo efectuadas por el propio Ministerio de Ambiente el 19 de abril y 6 de mayo de 2016, tal como lo recoge el informe técnico de 12 de mayo de 2016 correspondiente, citado por la resolución No. DIEORA-IA-154-2016 de 14 de septiembre de 2016 que entre otras consideraciones indica que "..... **La quebrada sin nombre se encontraba seca en la parte Este, pero en la parte que colinda con la fase II se encontró agua.....**" (El énfasis es nuestro).*

4. *Que en base a lo anterior es nuestro criterio técnico que para la mal llamada **Quebrada** Sin Nombre **no aplica** las disposiciones de la Ley Forestal ya que como mencionamos, **no** es una quebrada como tal de aguas permanentes vivas, **no** tiene cauce bien definido y se anega dentro del área del proyecto sin descargar en ninguna quebrada o río.*

5. *Que por ello, el recurrente reitera lo que establecieron en el documento de ampliación de 21 de junio de 2016 entregado a MiAmbiente en el sentido que es técnicamente necesario la canalización de la **cañada o drenaje pluvial natural** denominado en el EIA y en la Resolución Ambiental recurrida como "Quebrada Sin Nombre", del Proyecto LA Hacienda La Ensenada Fase III por las siguientes razones:*

   - *La mal llamada **Quebrada Sin Nombre** en la realidad es un pequeño drenaje pluvial natural que se mantiene seco en la estación seca y capta la escorrentía en la época de lluvias que las conduce con una pendiente y un cauce casi planos que se anega dentro del área del proyecto quedando empozada sus aguas, sin descargar en ningún otro cuerpo de agua natural.*

   - *Por tanto en eventos de lluvias extremas es previsible que las aguas de lluvias colectadas por la mal llamada Quebrada, queden estancadas por un periodo largo de tiempo con posibles consecuencias de inundaciones aguas arriba. Por ello es recomendable que por seguridad, prevención y reducción de riegos ante desastres naturales estas aguas sean conducidas por un canal de concreto, con las dimensiones necesarias para asegurar la conducción de las aguas en momentos de crecidas máximas, tal como se ha diseñado en el Estudio Hidrológico ya aprobado por el Ministerio de Obras Públicas, copia del cual fue entregado a MiAmbiente.*

   - *Otros aspectos también importante por lo que es necesario la canalización de estas aguas es que al quedar anegas generan un ambiente pantanoso que propicia la proliferación de mosquitos y otros insectos que mantienen actualmente condiciones inapropiadas para la salud y bienestar de los futuros residentes de estas urbanizaciones. En el área se aprecia que hay restos de neveras en la mal denominada **"Quebrada sin nombre"** a pesar que aún aguas arriba no hay desarrollo de viviendas y que lógicamente la densa presencia de planta, juncos y raíces estancarían los desechos que se pudieran verter aguas arriba por lo que nuevamente, la solución hidráulica de canalización ofrece una solución apta para el adecuado mantenimiento de limpieza del cauce, ya sea con maquinarias u otras herramientas.*

   - *Por otro lado, todo desarrollo inmobiliario debe propiciar la seguridad pública para beneficio de los futuros residentes, y en este sentido la densa vegetación de herbazales y platas de la mal llamada **Quebrada** se constituye en un área propensa para que sea aprovechada por antisociales para actividades criminales dado que permitiría que se oculten ya sea para atacar y/o huir dejando vulnerables a los residentes.*

Que la Dirección de Evaluación y Ordenamiento Ambiental del Ministerio de Ambiente, una vez analizado el Recurso de Reconsideración presentado, mediante Memorando No. DEIA-1090-0212-16, remite a la Oficina de Asesoría Legal, Informe Técnico de fecha 2 de diciembre de 2016, recomendando admitir el Recurso de Reconsideración presentado en contra de la Resolución que aprobó el Estudio de Impacto ambiental, categoría II, del proyecto denominado

LA HACIENDA LA ENSENADA – FASE III, para realizar una inspección al área del proyecto aprobada con la finalidad de aclarar ciertos puntos y poder decidir al respecto;

Que toda vez que la norma especial, es decir el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, modificado el Decreto Ejecutivo No. 155 de 5 de agosto de 2011, no establece el procedimiento a seguir en cuanto al recurso de reconsideración, resulta oportuno citar el contenido del Artículo 37 de la Ley No. 38 de 31 de julio de 2000 "Que aprueba el Estatuto Orgánico de la Procuraduría de la Administración, regula el Procedimiento Administrativo General y dicta disposiciones especiales", que dice:

> *"Artículo 37. Esta Ley se aplica a todos los procesos administrativos que se surtan en cualquier dependencia estatal, sea de la administración central, descentralizada o local, incluyendo las empresas estatales, salvo que exista una norma o ley especial que regule un procedimiento para casos o materias específicas. En este último supuesto, si tales leyes especiales contienen lagunas sobre aspectos básicos o trámites importantes contemplados en la presente Ley, tales vacíos deberán superarse mediante la aplicación de las normas de esta Ley".*

Que el recurso de reconsideración se decide según el artículo 169 de la citada Ley 38 de 2000, por lo que consta en autos en el evento que no exista contraparte en el proceso, salvo que existan hechos y puntos oscuros que resulten indispensable aclarar para efectos de la decisión que debe tomarse, en cuyo caso la autoridad ordenará que se practiquen las pruebas conducentes en ese propósito dentro de un término que no excederá de quince (15) días hábiles;

Que en ese sentido, el Ministerio de Ambiente mediante PROVIDENCIA DM-0020-2016, del 9 de diciembre de 2016, visible a fojas 208-209, notificándose el promotor el 16 de diciembre de 2016, **admite** el Recurso de Reconsideración interpuesto por la sociedad **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.**, en contra de la Resolución **DIEORA-IA-154-2016**, de 14 de septiembre de 2016, y **ordenó**:

> *"1. A la Dirección de Gestión Integradas de Cuencas Hidrográficas (DIGICH), a través del Departamento de Recurso Hídricos, la práctica de diligencia de inspección a fin de verificar las características del cuerpo de agua existente en el área de desarrollo del proyecto aprobado, según las siguientes coordenadas suministradas por el promotor: de entrada: N: 983726.383, E: 644779.899; de salida: N: 983625.065, E: 644426.063.*
>
> *2. A la Dirección de Forestal (DIFOR), la práctica de diligencia de inspección a fin de verificar y conocer los recursos forestales existentes en el cuerpo de agua ubicado en el área de desarrollo del proyecto aprobado.*
>
> *3. A la Dirección de administración de Sistemas de Información Ambiental (DASIAM), la verificación de la respuesta realizada a través del memorando DASIAM-365-2016, de 25 de abril de 2016, en atención a solicitud de la Dirección de Evaluación y Ordenamiento Ambiental, a través del Memorando DEIA-0304-1304-16, por medio del cual se solicitó generar una cartografía que permitiera determinar la ubicación del proyecto denominado **LA HACIENDA LA ENSENDA-FASE III**, de acuerdo a las coordenadas suministradas por el promotor"*

Que la Dirección de Evaluación y Ordenamiento Ambiental mediante MEMORANDO–DEIA-1125-1612-16, de 16 de diciembre de 2016, informa a la Dirección de Gestión Integrada de Cuencas Hidrográficas, DIGICH; a la Dirección de Forestal, DIFOR y a la Dirección de Administración de Sistemas de Información Ambiental, DASIAM, que en atención a lo estipulado en la PROVIDENCIA DM-0020-2016, del 9 de diciembre de 2016, la inspección al área de desarrollo del proyecto denominado **LA HACIENDA LA ENSENDA-FASE III,** se realizará el 20 de diciembre de 2016. Posteriormente, el día 30 de diciembre de 2016, se emite el Informe Técnico de inspección respectivo; (fs. 212-214, 215-222)

Que la Dirección de Evaluación y Ordenamiento Ambiental una vez analizado el Recurso de Reconsideración, el Informe Técnico de Inspección fechado el 30 de diciembre, resultado de la inspección realizada al área del proyecto el día 20 de diciembre de 2016 y que fuera ordenada mediante la PROVIDENCIA DM-0020-2016, del 9 de diciembre de 2016, emite Informe Técnico de Evaluación del Recurso, fechado el 17 de enero de 2017, visible a fojas 224-231, pronunciándose acerca de cada uno de los hechos vertidos en el Recurso de Reconsideración;

Que en cuanto al primer hecho alegado, podemos indicar que de acuerdo a la información verificada por la Dirección de Administración de Sistemas de Información Ambiental, DASIAM, con hoja topográfica 4242 I – Serie E762 - Edición 3, del Instituto Geográfico Nacional Tommy Guardia, indican que efectivamente existe un cuerpo de agua que atraviesa el área de desarrollo del proyecto, el cual se identifica como la Quebrada Sin Nombre. Por su parte, la Dirección de Gestión Integrada de Cuencas Hidrográficas, DIGICH, indicó que la quebrada Sin Nombre cuenta con un cauce definido y un flujo de agua. Este flujo de agua es interrumpido y entorpecido en algunos puntos por troncos y sedimentos;

Que con relación al segundo hecho alegado y de acuerdo con la información verificada por la Dirección de Gestión Integrada de Cuencas Hidrográficas, DIGICH, la Quebrada Sin Nombre no desemboca en otro cuerpo de agua, quebrada o río y que la misma en el límite posterior del área del proyecto empieza a anegar el terreno creando un área pantanosa;

Que según el tercer hecho aludido, efectivamente en el Informe Técnico de 12 de mayo de 2016 y que reposa a fojas 109-117 del expediente, y como resultado de la verificación en campo de la situación ambiental descrito en el Estudio de Impacto Ambiental, se indicó como uno de los resultados que *"la Quebrada sin nombre se encontraba seca en la parte Este, pero en la parte que colinda con la fase II se encontró agua"*;

Que en cuanto al cuarto hecho alegado por el recurrente, y según el resultado de la inspección realizada al área donde se desarrollará el proyecto aprobado, la Dirección de Forestal, DIFOR, indicó que los recursos forestales en los márgenes del cuerpo de agua, están conformados por árboles tales como: Higuerón, Higo, Uña De Gato, Arcabú, Ingas, Espavé, Panamá, Cortezo, Guarumo, Guachapelí, Balso, Laurel, Roble, Cañafístula, entre otras y sotobosque en estado regenerativo. También, observó en el área recorrida varios parches de vegetación con una recuperación del sotobosque producto de la sucesión ecológica de las especies pioneras como guarumos, gramíneas, por mencionar algunos. Por su parte, DIGICH, indicó que la quebrada Sin Nombre cuenta con un cauce definido y un flujo de agua. Este flujo de agua es interrumpido y entorpecido en algunos puntos por troncos y sedimentos;

Que en cuanto a lo alegado por el recurrente de que es previsible que en eventos de lluvias extremas, las aguas colectadas por la Quebrada Sin Nombre queden estancadas por un periodo largo de tiempo con posibles consecuencias de inundaciones aguas arriba, DIGICH, indicó y recomendó en el Informe Técnico de Inspección del 30 de diciembre de 2016, visible a fojas 215-222, que sería prudente que se realice la conducción de sus aguas a través de un canal para estabilizar las aguas de la quebrada y la condición del terreno, siempre y cuando no se interrumpa el flujo normal de sus aguas;

Que respecto al quinto argumento realizado por el recurrente para la canalización, en cuanto a que las aguas al quedar anegas generan un ambiente pantanoso que propicia la proliferación de mosquitos y otros insectos que mantienen actualmente condiciones inapropiadas para la salud y bienestar de los futuros residentes de estas urbanizaciones; así como lo indicado en cuanto a que la densa vegetación de herbazales y plantas de la quebrada, se constituyen en un área propensa para que sea aprovechada por antisociales; manifestamos que esto no fue considerado dentro del análisis toda vez que no es relevante para decidir el presente recurso de reconsideración;

Que una vez analizado cada uno de los hechos alegados por el recurrente, el Ministerio de Ambiente considera los puntos solicitados en el recurso de reconsideración analizado, de la manera siguiente:

> ***Primera Solicitud:*** *Se reconsidere la decisión adoptada en la* ***Resolución No. DIEORA-IA-154-2016 de 14 de septiembre de 2016, mediante la cual se aprueba el EsIA categoría II del Proyecto La Hacienda La Ensenada Fase III****, en cuanto a la relativo a la canalización de la* ***cañada o drenaje pluvial natural*** *mal denominado en el EsIA y en la Resolución Ambiental recurrida como* ***"Quebrada Sin Nombre"*** *del Proyecto La Hacienda La Ensenada Fase III, y por tanto se modifique en ese sentido la Resolución recurrida, específicamente lo dispuesto en el párrafo 12 del Considerando donde dice* ***".....no contemplando la canalización.....",*** *y se elimine los acápites c y d del Articulo 4 de la parte resolutiva de la referida Resolución Ambiental.*
>
> ***Segunda Solicitud:*** *Que, en consecuencia, el EsIA del Proyecto Hacienda La Ensenada Fase III sea probado autorizando la canalización de la mal llamada "quebrada Sin Nombre" ya que con ello se garantiza la viabilidad social, económica y ambiental del proyecto objeto de la Resolución Ambiental recurrida.*

Que respecto a las solicitudes antes mencionadas, se acepta la canalización (desvió) de la Quebrada Sin Nombre y se acepta la eliminación de los acápites "c y d" del Artículo 4 de la parte resolutiva de la Resolución DIEORA-IA-154-2016, de 14 de septiembre de 2016, pero se incluye en ese artículo los siguientes acápites:

- Cumplir con la Resolución AG-0342-2005 "Que establece los requisitos para la autorización de obras en cauces naturales y se dicta otras disposiciones".
- Reforestar (sin fines de aprovechamiento) con especies nativas en los márgenes del canal de desvío, con un mínimo de 70 % de rendimiento.
- Garantizar que el desvío mantenga las medidas de retención de suelo, para evitar la sedimentación y afectaciones aguas abajo a comunidades existentes o demás usuarios.
- Garantizar el correcto funcionamiento de la estructura y realizar las actividades de mantenimiento requeridas, especialmente después de las crecidas en la quebrada, e incluir los resultados en el informe de seguimiento correspondiente.

> ***Tercera Solicitud:*** *Adicionalmente solicitamos se elimine el acápite "o" del Artículo 4 que hace relación con las gestiones para la autorización del suministro de agua del IDAAN por cuanto ya esa autorización fue otorgada formalmente por el IDAAN mediante nota que fue entregada e incluida en el expediente del EsIA categoría II del Proyecto La Hacienda La Ensenada Fase III que reposa en MiAmbiente.*

Que respecto a la tercera solicitud, se rechaza, ya que, si bien es cierto se presentó dentro de los Anexos del EsIA Nota emitida por el IDAAN en cuanto a la Solicitud de Conexión al Acueducto, pero en dicha nota el IDAAN menciona lo siguiente: *"El volumen de agua a enviar a través de la tubería de 12" PVC, está **limitada** por la capacidad de caudal que puede pasar a través de ese diámetro... Razón por la cual, se ha determinado reducir y entregar agua potable a este desarrollo en un margen de dotación estimada en **500 vivienda**... Es necesario, que cada parámetro se presente en detalle, especificaciones y descripciones adecuadas de cada elemento parte del sistema a presentar en planos y memorias de cálculo, para el **entendimiento y aprobación** adecuada por parte de la Institución"* (El énfasis es nuestro). Mantenemos lo indicado en el **acápite "o"**, toda vez que la institución solo asegura el abastecimiento para 500 viviendas y no para el total de viviendas propuestas en el proyecto a desarrollar (1282 viviendas);

Que el artículo 54 del Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, dispone que contra la resolución que apruebe o rechace un Estudio de Impacto Ambiental de un proyecto, se podrá interponer recurso de reconsideración, dentro de los de los cinco (5) días hábiles posteriores a la notificación de la misma, el cual tendrá efecto devolutivo y agotará la vía gubernativa;

RESUELVE:

Artículo 1. ADMITIR el Recurso de Reconsideración interpuesto por la sociedad **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.,** en contra de la Resolución DIEORA-IA-154-2016, de 14 de septiembre de 2016, que aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, correspondiente al proyecto denominado **LA HACIENDA LA ENSENADA – FASE III.**

Artículo 2. PERMITIR en el Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, del proyecto denominado **LA HACIENDA LA ENSENADA – FASE III**, la canalización (desvío) de la Quebrada Sin Nombre, que atraviesa el polígono del proyecto.

Artículo 3. MODIFICAR el artículo 4 de la parte resolutiva de la Resolución DIEORA-IA-154-2016, de 14 de septiembre de 2016, el cual quedará así:

> **"Artículo 4. ADVERTIR** a la empresa **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.** que, en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental y el Informe de Aprobación del proyecto, tendrá que:
>
> a. Colocar, dentro del área del Proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
>
> b. Contar con la concesión de uso de agua dados por la Dirección de Gestión Integral de Cuencas Hidrográficas del Ministerio de Ambiente y cumplir con la Ley 35 de 1966, sobre Uso de Agua.
>
> c. Contar con el Plan de Reforestación por Compensación (sin fines de aprovechamiento), en donde por cada árbol talado, deberán plantarse 10 (diez)

746 mpd

plantones de especies nativas las áreas aledañas a la canalización (desvío), con un mínimo de 70% rendimiento, aprobado por la Dirección de Gestión Integrada de Cuencas Hidrográficas del Ministerio de Ambiente, cuya implementación será monitoreada por la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Oeste.

d. Efectuar el pago en concepto de indemnización ecológica, de conformidad con la Resolución No. AG-0235-2003, del 12 de junio de 2003; para lo que contará con treinta (30) días hábiles, una vez la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Oeste establezca el monto.

e. Contar con la aprobación por la Dirección de Áreas Protegidas y Vida Silvestre, del Plan de Rescate y Reubicación de Flora (incluyendo la especie *Annona hayessu Saff.)* y Fauna, de acuerdo a lo estipulado en la Resolución AG-0292- 2008 "Por la cual se establecen los requisitos para los Planes de Rescate y Reubicación de Fauna Silvestre" (G. O. 26063)

f. Coordinar con la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Oeste la implementación del Plan de Rescate y Reubicación de Flora y Fauna, e incluir los resultados en el correspondiente informe de seguimiento.

g. Reportar de inmediato al Instituto Nacional de Cultura, el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.

h. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Oeste, cada (3) meses en la etapa de construcción, cada seis (6) meses durante la etapa de operación y un (1) en la etapa de cierre, contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa, un informe sobre la implementación de las medidas aprobadas, en un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (Cd). Este informe deberá ser elaborado por un profesional idóneo e independiente del promotor del Proyecto.

i. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No.2 de 15 de febrero de 2000, "Por el cual se reglamenta la seguridad, salud e higiene en la industria de la construcción". Remediar y subsanar conflictos y afectaciones durante las diferentes etapas del proyecto en lo que respecta a la población afectada con el desarrollo del mismo.

j. Cumplir con lo establecido en los reglamentos técnicos DGNTI-COPANIT 35-2000 "Descarga de fluentes líquidos directamente a cuerpos y masas de agua superficiales y subterráneas"; DGNTI-COPANIT 47-2000 "Usos y disposición final de lodos" y con la Resolución No. AG 0466 -2002 de 20 de septiembre 2002, por la cual se establecen los requisitos para las solicitudes de permiso de descarga de aguas residuales o usadas.

k. Mantener informada a la comunidad de los trabajos a ejecutar, señalizar el área de manera continua hasta la culminación de los trabajos, con letreros informativos y preventivos, con la finalidad de evitar accidentes.

l. Responsabilizarse del manejo integral de los desechos sólidos que se producirán en al área del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono, cumpliendo con lo establecido en la Ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.

m. Mantener la calidad y flujo de los cuerpos de agua que se encuentra en el área de influencia directa e indirecta del proyecto.

n. Gestionar ante el IDAAN, el trámite de conexión para el abastecimiento de agua potable al proyecto. De presentarse inconvenientes para abastecerse de agua potable a través del servicio brindado por el IDAAN, el promotor deberá asegurar a través de otro método alternativo el abastecimiento de agua potable al proyecto en cada una de las etapas previstas.

o. Cumplir con la Resolución AG-0342-2005 "Que establece los requisitos para la autorización de obras en cauces naturales y se dicta otras disposiciones".

p. Garantizar que el desvío mantenga las medidas de retención de suelo, para evitar la sedimentación y afectaciones aguas abajo a comunidades existentes o demás usuarios.

q. Garantizar el correcto funcionamiento de la estructura y realizar las actividades de mantenimiento requeridas, especialmente después de las crecidas en la quebrada, e incluir los resultados en el informe de seguimiento correspondiente

Artículo 4. MANTENER en todas sus partes, el resto de la Resolución Resolución DIEORA-IA-154-2016, de 14 de septiembre de 2016.

Artículo 5. NOTIFICAR a la empresa **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.**, de la presente resolución.

Artículo 6. ADVERTIR a la empresa **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.**, que la presente resolución agota la vía gubernativa.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998; Ley 8 de 25 de marzo de 2015; Ley 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 5 de agosto de 2011 y por el Decreto Ejecutivo No. 975 de 2012; y demás normas concordantes y complementarias.

Dada en la ciudad de Panamá, a los Diecinueve (19) días, del mes de Enero, del año dos mil diecisiete (2017).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

MIREI ENDARA
Ministra de Ambiente

República de Panamá
Despacho de la Ministra
Ministerio de Ambiente

MANUEL PIMENTEL
Director de Evaluación y
Ordenamiento Ambiental

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCION DE EVALUACION
Hoy 19 de Enero de 2017
siendo las 3:17 de la tarde
Notifique por escrito a Mariscal Sanchez de la presente
documentación
Notificador
Retirado por

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIEORA
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN Y ORDENAMIENTO AMBIENTAL

Estudio De Impacto Ambiental Cat. II

LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III

Modificación

PROMOTOR:

PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.

ELABORADO POR:

Ingeniería Avanzada, S.A.

IAR- 074-97

Panamá, Febrero 2022

INDICE DE CONTENIDO

A. Descripción de las Modificaciones..... 2

1. Cambio de Nombre del Proyecto..... 2
2. Cambio de Fincas del Proyecto..... 2

B. Descripción de Factores Físicos, Biológicos y Socioeconómicos del Sitio del Proyecto..... 3

C. Impactos Generados por el Proyecto..... 3

D. Medidas de Prevención, Mitigación o Compensación para los impactos generados por el Proyecto..... 3

E. Profesionales que Participaron en la Elaboración de la Modificación al Estudio de Impacto Ambiental Categoría II Proyecto *LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III*

1. Firmas Debidamente Notariadas..... 4

A. Descripción de las Modificaciones

El Estudio de Impacto Ambiental Categoría II del proyecto ***LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III*** cuyo promotor es la empresa PROMOTORA LA ENSENADA, S.A. fue sometido a evaluación del Ministerio de Ambiente y aprobado mediante Resolución **N°DIEORA-IA-154-2016** de 14 de septiembre de 2016, reconsiderada mediante Resolución **IA-Recon-004-2017** de 19 de enero de 2017; las resoluciones se incluyen en los anexos de la Nota de Solicitud de Modificación.

El proyecto iniciado entra en una fase de comercialización y venta y requiere para ello algunas adecuaciones en su estrategia de mercadeo y ventas que implican modificaciones a su EsIA.

Las modificaciones al EsIA aprobado para el proyecto ***LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III***, son las siguientes:

1. ***Cambio de Nombre del Proyecto***

El nuevo nombre del Proyecto será **LA HACIENDA-FASE III**.

2. ***Cambio de Fincas***

Originalmente el proyecto ocupaba parcialmente una sola finca identificada como finca N°447122 propiedad de PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.

Sin embargo, con motivo de la estrategia de mercadeo y ventas se desarrollaron fincas de propiedad horizontal que fueran cubriendo las etapas de avance del desarrollo del proyecto. Con esta estrategia la finca N°447122 se convirtió a una finca PH Originaria que a su vez dio origen a nueve PH Derivados mediante la Escritura Pública 5,175 de 27 de marzo de 2017, la cual se adjunta. Uno de esos PH Derivados corresponde a la Finca 30217083 Unidad Inmobiliaria R-2 la cual a su vez fue segregada parcialmente para crear la finca P.H. Caobo La Hacienda Unidad Inmobiliaria-7. La huella del proyecto no ha cambiado, pero ahora queda cubierta parcialmente por la Finca 30217083 Unidad Inmobiliaria R-2 y la Finca P.H. Caobo La Hacienda Unidad Inmobiliaria-7, ambas, propiedad de Promotora La Ensenada S.A., tal como se muestra en los planos demostrativos y las certificaciones de propiedad adjuntos.

B. Descripción de Factores Físicos, Biológicos y Socioeconómicos del Sitio del Proyecto

C. Impactos Generados por la Modificación del Proyecto

D. Medidas de Prevención, Mitigación o Compensación Generados para los Impactos generados por el Proyecto

Basado en el Decreto Ejecutivo 36 de 3 de junio de 2019 que modifica el Decreto Ejecutivo 123 de 14 e agosto de 2009, en su Artículo 20-E, el desarrollo de las secciones B, C y D arriba enunciadas no aplican, ya que estos corresponderían a cambios o variaciones técnicas del Estudio de Impacto Ambiental original, que esta solicitud de modificación no contempla, ya que solamente se circunscribe al cambio de nombre del proyecto y su titularidad o fincas.

E. Profesionales que Participaron en la Elaboración de la Modificación al Estudio de Impacto Ambiental Categoría II-Proyecto *LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III*

1. Firmas Debidamente Notariadas

Número de Registro de los Consultor(es)

Consultores	No. Registro	Cedula	Firma
Ing. Ricardo Anguizola Morales	IRC-031-2004	8-212-1535	
Ing. Kathleen Del Busto	IRC-017-2019	8-760-2020	

Datos de La Empresa

INGENIERIA AVANZADA, S.A.
Registro N° IAR-074-97

Representante Legal

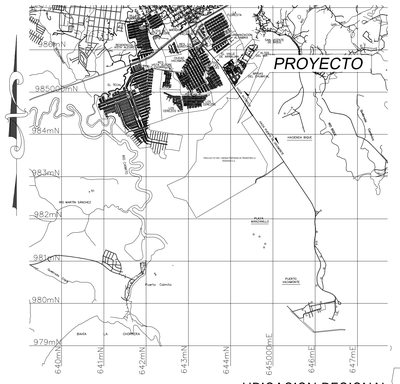
Ricardo Anguizola Morales
Céd. 8-212-1535

Yo, JORGE E. GANTES S. Notario Público Primero del Circuito De Panamá, con cedula de identidad personal No 8-509-985
CERTIFICO:
Que la(s) firma(s) anterior(es) ha(n) sido reconocida(s) como suya(s) por los firmantes por lo consiguiente dicha(s) firma(s) es (son) autentica(s).

Panamá, 15 NOV 2021

Testigos Testigos

Licdo. Jorge E. Gantes S
Notario Público Primero



UBICACION REGIONAL

ESC:1/50000

DATOS DE CURVA C-1, C-3,C6 & C8
Δ = 63°36'44"
R = 13.00 m
T = 8.06 m
LC = 14.43 m.
C = 13.70 m.
A.S. = 18.12 m².

DATOS DE CURVA C-2
Δ = 39°34'49"
R = 50.00 m
T = 17.99 m.
LC = 34.54 m.
C = 33.86 m.
A.S. = 67.06 m².

DATOS DE CURVA C-4
Δ = 12°38'43"
R = 25.00 m
T = 2.77 m.
LC = 5.52 m.
C = 5.51 m.
A.S. =0.56 m².

DATOS DE CURVA C-5
Δ = 12°38'43"
R = 10.00 m
T = 1.11 m.
LC = 2.21 m.
C = 2.20 m.
A.S. =0.09 m².

DATOS DE CURVA C-7
Δ = 150°26'00"
R = 50.00 m
T = 189.44 m
LC = 131.27 m.
C = 96.69 m.
A.S. =2665.02 m².

DATOS DE CURVA C-9 & C-11
Δ = 66°38'14"
R = 8.00 m
T = 5.33 m.
LC = 9.30 m.
C = 8.79 m.
A.S. =7.84 m².

DATOS DE CURVA C-10
Δ= 17°42'34"
R = 50.00 m
T = 7.79 m.
LC = 15.45 m.
C = 15.40 m
A.S. =6.17 m².

DATOS DE CURVA C-12
Δ= 23°52'43"
R = 515.00 m
T = 108.90 m.
LC = 214.64 m.
C = 213.09 m.
A.S. =1586.34 m².

DATOS DE CURVA C-13
Δ= 24°11'18"
R = 485.00 m
T = 104.31 m.
LC = 204.81 m.
C = 204.07 m.
A.S. =1480.18 m².

DATOS DE CURVA C-14
Δ = 7°49'6"
R = 515.02 m
T = 34.53 m
LC = 68.93 m
C = 68.88m
A.S. =52.94 m²

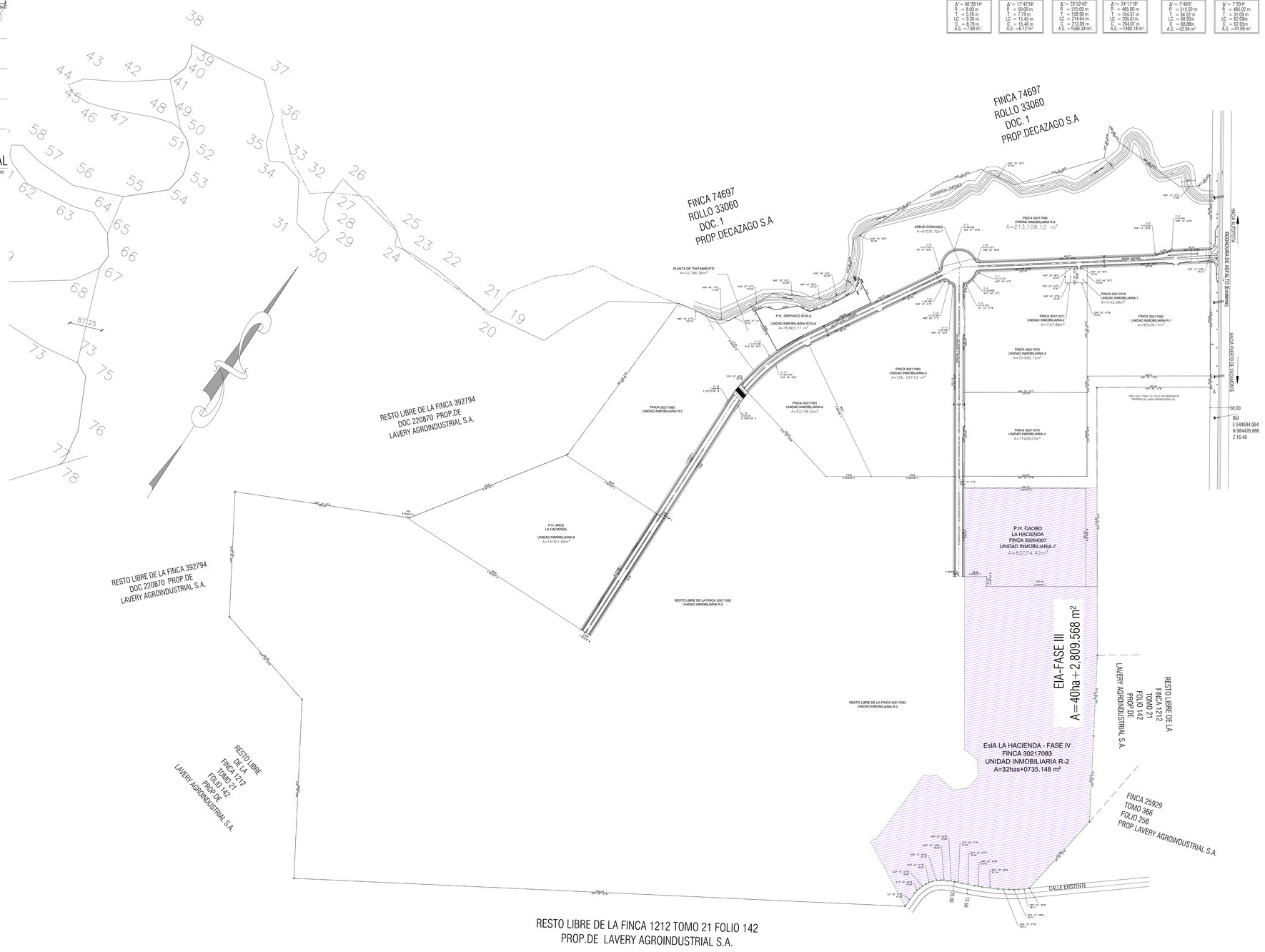
DATOS DE CURVA C-15
Δ = 7°20'4"
R = 485.02 m
T = 31.09 m
LC = 62.11m
C = 62.05m
A.S. =41.09 m².

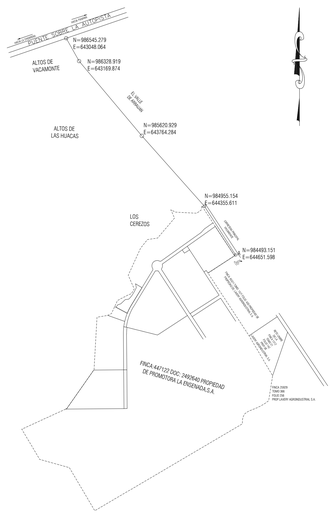
CUADRO DE DETALLES DE AREAS

GLOBOS	AREA(m²)
AREAS COMUNES	140,577.45
UNIDAD INMOBILIARIA-1	1,142.48
UNIDAD INMOBILIARIA-2	1,107.88
UNIDAD INMOBILIARIA-3	101,890.722
UNIDAD INMOBILIARIA-4	71,928.00
UNIDAD INMOBILIARIA-5	139,037.53
UNIDAD INMOBILIARIA-6	53,118.32
UNIDAD INMOBILIARIA-7	82,074.46
UNIDAD INMOBILIARIA-8	151,811.99
UNIDAD INMOBILIARIA R-1	95,538.167
UNIDAD INMOBILIARIA R-2	2,217,283.03
UNIDAD INMOBILIARIA R-3	213,108.12
PLANTA DE TRATAMIENTO	12,746.36
UNIDAD INMOBILIARIA SCALA	18,863.77
AREA TOTAL=	3,300,228.28 m²

CUADRO DE AREAS UNIDAD INMOBILIARIA R-3 (FINCA 30217084)

SUPERFICIE INICIAL UNIDAD INMOBILIARIA R-3	231,971.89
SUPERFICIE UNIDAD INMOBILIARIA SCALA	18,863.77
RESTO LIBRE UNIDAD INMOBILIARIA R-3	213,108.12





DETALLE DE AMARRE

ESC:1/25000

ESCALA GRAFICA

(EN METROS)

80 0 40 80 160 240 320 400

1 : 4000

NOTAS:

- LOS RUMBOS SON MAGNETICOS.
- TODOS LOS VERTICES FUERON MONUMENTADOS CON VARILLA DE HIERRO DE 1/2".
- PLANO DE REFERENCIA = 80106-127505

REPUBLICA DE PANAMA

PROVINCIA: PANAMA OESTE
CORREGIMIENTO: VISTA ALEGRE
DISTRITO: ARRAIJAN
LUGAR: VIA HACIA PUERTO VACAMONTE

AREA EsIA LA HACIENDA - FASE III
PLANO DEMOSTRATIVO FINCA 30217083 y 30264367
PROPIEDAD DE PROMOTORA LA ENSENADA,S.A.

PROVIVIENDA

LEVANTADO: LA HACIENDA	CALCULADO: N.C
DIBUJADO: J.P.	REVISADO POR: PROVIVIENDA
ESCALA: INDICADA	FECHA: 18-sep-18

PROMOTORA LA ENSENADA S.A.

ING.MARVIN SANCHEZ
CED:8-434-55
REPRESENTANTE LEGAL

MODIFICACIÓN AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DIGITAL

REPÚBLICA DE PANAMÁ
— GOBIERNO NACIONAL —

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

275
A.M.C
15/2/22

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

VERIFICACIÓN DE REQUISITOS A MODIFICACIÓN DE CAMBIO DE NOMBRE AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL N° 009-2022

MODIFICACIÓN POR CAMBIO DE NOMBRE AL ESIA: LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III_

PROMOTOR: PROMOTORA LA ENSENADA, S.A._

UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE VISTA ALEGRE, DISTRITO DE ARRAIJÁN, PROVINCIA DE PANAMÁ

CATEGORÍA: II

FECHA DE ENTRADA: DÍA 14 MES 02 AÑO 2022

	DOCUMENTOS	SI	NO	OBSERVACIÓN
1	NOTA DE SOLICITUD DIRIGIDA AL (A LA) MINISTRO(A) DE AMBIENTE, DEBIDAMENTE FIRMADA POR EL PROMOTOR, EN LA QUE DESCRIBA LA MODIFICACIÓN PROPUESTA, SU DIRECCIÓN (DONDE RECIBE NOTIFICACIONES PERSONALES), NÚMERO DE TELÉFONOS, Y DIRECCIÓN ELECTRÓNICA EN QUE PUEDA SER LOCALIZADO(A) Y DONDE DESEA RECIBIR SUS NOTIFICACIONES.	X		Adicionalmente se solicita, el cambio de fincas que componen la huella del proyecto
2	COPIA DE CÉDULA DE LA PERSONA NATURAL, O REPRESENTANTE LEGAL EN CASO DE PERSONA JURÍDICA, QUE ACTUA COMO PROMOTOR DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO, DEBIDAMENTE AUTENTICADA POR NOTARIO.	X		
3	CERTIFICACIÓN DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA EMPRESA, EXPEDIDA POR EL REGISTRO PÚBLICO, QUE SE ENCUENTRE VIGENTE.	X		
4	RECIBO DE PAGO CORRESPONDIENTE AL CINCUENTA POR CIENTO (50%) DEL TOTAL DEL COSTO DE LA EVALUACIÓN DEL ESTUDIO PRINCIPAL, SEGÚN CATEGORÍA.	X		
5	PAZ Y SALVO EMITIDO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE A NOMBRE DE LA EMPRESA PROMOTORA A LA QUE SE APROBÓ EL EsIA.	X		
6	COPIA DE LA RESOLUCIÓN DEL EsIA APROBADO, Y MODIFICACIONES (DE DARSE EL CASO).	X		
CUMPLE CON LOS REQUISITOS A MODIFICACIÓN DE CAMBIO DE NOMBRE AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL		X		

ENTREGADO POR:

NOMBRE: Rosario Arbulú

CÉDULA: 8-212-1535

FIRMA:

Revisado por: (Ministerio de Ambiente)
Técnico: Ana Mercedes Castillo
Firma:

Verificado por: (Ministerio de Ambiente)
Nombre: JAZMÍN MOJICA
Firma:

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

MEMORANDO-DEEIA-0095-1502-2022

REPÚBLICA DE PANAMÁ — GOBIERNO NACIONAL — MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

PARA: **MIGUEL FLORES**
Director de Verificación del Desempeño Ambiental

DE: **DOMILUIS DOMÍNGUEZ E.**
Director de Evaluación de Impacto Ambiental

ASUNTO: Solicitud de Vigencia

FECHA: 15 de febrero de 2022

En relación al Estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado **"LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III",** a desarrollarse en el corregimiento de Vista Alegre, distrito de Arraiján, provincia de Panamá Oeste; cuyo promotor es **PROMOTORA LA ENSENADA,S.A.,** aprobado mediante Resolución **No. DIEORA-IA-154-2016**, de 14 de septiembre de 2016, le solicitamos nos indique si **se encuentra vigente**.

Se adjunta copia de la Resolución **No. DIEORA-IA-154-2016**, de 14 de septiembre de 2016.

Nº de expediente: IIF-85-15

Fecha de Tramitación :2015

Fecha de Tramitación : Diciembre

DDE/ACP/mdg/amc
mdg amc

REPÚBLICA DE PANAMÁ — GOBIERNO NACIONAL — MINISTERIO DE AMBIENTE
DIVEDA - SEDE CENTRAL
Recibido por: Jimena
Fecha: 16/2/2022 Hora: 11:16
Control:

REPÚBLICA DE PANAMÁ
— GOBIERNO NACIONAL —

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

REPÚBLICA DE PANAMÁ — GOBIERNO NACIONAL — | MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
NOTIFICADO POR ESCRITO
De: Nota Aclaratoria
Fecha: 25/2/22 Hora: 3:47
Notificador:
Retirado por:

Panamá, 18 de febrero de 2022
DEIA-DEEIA-AC-0039-1802-2022

Licenciado
MARVIN SÁNCHEZ GARCÍA
Representante Legal
PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.
E. S. D.

Licenciado Sánchez:

De acuerdo a lo establecido en el artículo 20-F de Decreto Ejecutivo 36 del 3 de junio de 2019, le solicitamos la primera información aclaratoria a la modificación del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) Categoría II, titulado "**LA HACIENDA LA ENSENADA FASE III**" a desarrollarse en el corregimiento de Vista Alegre, distrito de Arraiján, provincia de Panamá Oeste, que consiste en lo siguiente:

- En la página 2, del documento de modificación presentada, se indica… *"se establecieron fincas de tipo Propiedad Horizontal (P.H.) que fueron cubriendo las etapas de avance del desarrollo proyecto; mediante Escritura Pública N° 5, 175 de 27 de marzo de 2017, adjunta a esta modificación, la Finca N° 447122 original se convirtió a una finca PH Originaria…"*. Sin embargo, la misma no fue adjuntada, por lo que se le solicita:
  a. Presentar la Escritura Pública N° 5, 175 de 27 de marzo de 2017, autenticada.

Además, queremos informarle que transcurridos quince (15) días hábiles del recibo de la nota, sin que haya cumplido con lo solicitado, se tomará la decisión correspondiente, según lo establecido en el artículo 9 del Decreto Ejecutivo No. 155 de 05 de agosto de 2011.

Atentamente,

DOMILUIS DOMÍNGUEZ E.
Director de Evaluación de Impacto Ambiental.
DDE/ACP/amc

REPÚBLICA DE PANAMÁ — GOBIERNO NACIONAL — | MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

ESCRITO DE NOTIFICACIÓN
Y AUTORIZACIÓN

INFORMACIÓN ACLARATORIA
LA HACIENDA LA ENSENADA FASE III

RESPETADO SEÑOR DIRECTOR REGIONAL ÁREA METROPOLITANA DEL MINISTERIO DE AMBIENTE, DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, E.S.D.:

Quien suscribe, **MARVIN SÁNCHEZ GARCÍA,** varón, de nacionalidad panameña, mayor de edad, portador de la cedula de identidad personal No.8-434-55, actuando en mi condición de representante legal de **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.** sociedad debidamente inscrita al Folio 770482, en la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, por este medio acudo ante su despacho con el debido respeto que se merece, con la finalidad de **NOTIFICARME** por escrito de la Primera Información Aclaratoria **DEIA-DEEIA-AC-0039-1802-2022**, del 18 de febrero de 2022, referente a la Modificación del Estudio de Impacto Ambiental, categoría II del proyecto denominado **"HACIENDA LA ENSENADA FASE III"** y **Autorizar** a **JAIME MARTINEZ,** varón, de nacionalidad panameña, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal No. 8-812-995, para que pueda revisar, solicitar, retirar, recibir documentos, así como cualquier otro documento adicional del trámite seguido en su despacho.

A la fecha de su presentación.

Atentamente,

MARVIN SÁNCHEZ
PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.
Representante Legal

REPÚBLICA DE PANAMA | MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
RECIBIDO
Por:
Fecha: 25/2/22
Hora: 3:47

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

CERTIFICO:

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

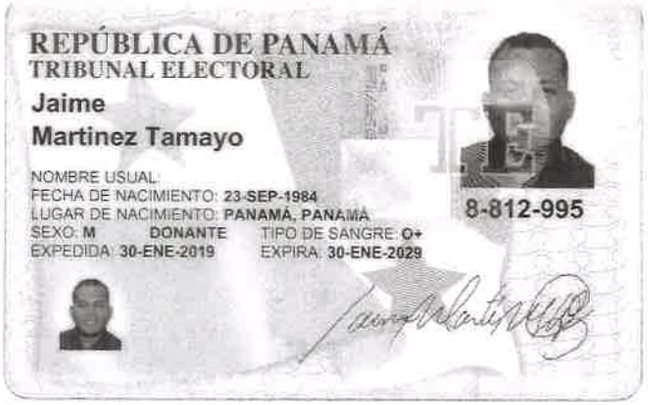
Panamá, 25 FEB 2022

Testigo | Testigo

Lcda. Tatiana Pitty Bethancourt
Notaria Pública Novena del Circuito de Panamá

NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

REVISADO
ASESORÍA JURÍDICA



REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Jaime
Martinez Tamayo

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 23-SEP-1984
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M DONANTE TIPO DE SANGRE: O+
EXPEDIDA: 30-ENE-2019 EXPIRA: 30-ENE-2029

8-812-995

Fiel copia de su original
25/2/2022
3:47

280

Panamá, 14 de Marzo de 2022.

AM c

Licenciado
Domiluis Domínguez E.
Director de Evaluación de Impacto Ambiental
Ministerio de Ambiente
E. S. D

Licenciado Domínguez:

A través de la presente, se hace entrega de la información complementaria solicitada, mediante la nota **DEIA-DEEIA-AC-0039-1802-2022,** solicitud de primera información aclaratoria, relacionada con la modificación al proyecto EsIA categoría II, del proyecto titulado **LA HACIENDA LA ENSENADA FASE III**, a desarrollarse en el corregimiento de Vista Alegre, distrito de Arraiján, Provincia de Panamá Oeste, por lo que hacemos entrega de:

a) Escritura Pública N° 5,175 de 27 de marzo de 2017 autenticada.

Cordialmente:

Marvin Sánchez
CIP: 8-434-55
REPRESENTANTE LEGAL
PROMOTORA LA ENSENADA S.A
Tel: 6678-7877/304-9809

MIAMBIENTE
17/MAR/2022 2:38PM
DEIA

281

NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA PRIMERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ
Licdo. Roberto R. Rojas C.

NOTARIO PÚBLICO PRIMERO

TELS.: 265-0121 | 223-0874
TELEFAX: 265-0122
info@notariaprimerapanama.com

P.H. TORRE COSMOS, LOCAL 3, PLANTA BAJA,
CALLE MANUEL MARÍA ICAZA, URB. CAMPO ALEGRE
(ÁREA BANCARIA)

Apartado 0819-05874, El Dorado,
Panamá, Rep. de Panamá

COPIA

ESCRITURA No. 5,175 DE 27 DE marzo DE 20 17

POR LA CUAL: la sociedad **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.**, incorpora al régimen de propiedad Horizontal el PH. ORIGINARIO LA HACIENDA, dentro de la modalidad de P.H. Dentro de P.H., el cual se incorpora como P.H. Originario, construido sobre el folio real No. 447122, con código de ubicación 8001, de la sección de propiedad del Registro Público de Panamá, mediante resolución número No. 42-2017, de 14 de marzo de 2017.

Lic. Javier Orillac
Ave. Samuel Lewis y Cl.58
Edif. ADR Technologies, Piso 7, Ofic 7A
Tel. (507) 263-3917
Fax. (507) 263-3924
e-mail: pasante@origua.com

NOTARÍA NOVENA DEL

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CINCO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO ————————

———————————————— **(5,175)** ————————————————

Por la cual, la **sociedad PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.**, incorpora al régimen de propiedad Horizontal el PH. ORIGINARIO LA HACIENDA, dentro de la modalidad de P.H. Dentro de P.H., el cual se incorpora como P.H. Originario, construido sobre el folio real No. 447122, con código de ubicación 8001, de la sección de propiedad del Registro Público de Panamá, mediante resolución número No. 42-2017, de 14 de marzo de 2017.————————

———————————— Panamá, 27 de marzo de 2017.————————————————

En la ciudad de Panamá, capital de la República, cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los veintisiete (27) días del mes de marzo del año dos mil diecisiete (2017), ante mí, Licenciado **ROBERTO RENE ROJAS CONTRERAS**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número cuatro-cien- mil ciento cuarenta y cuatro (4-100-1144), Notario Público Primero del Circuito de Panamá. ————————————————

AUTORIDAD NACIONAL DE INFORMACION CATASTRAL Y AVALUOS ———

Resolución N° CVC-140-2016, ———— Panamá, 30 de junio de 2016 ————————

EL DIRECTOR NACIONAL DE INFROMACION CATASTRAL Y AVALÚOS DE LA AUTORIDAD NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS ————————

En USO de sus facultades legales, ————————————————————

———————————— CONSIDERANDO: ————————————————

Que Mediante la Resolución N° ADMG-004-2016 de 6 de enero de 2016, se modifica la expedición de Certificaciones de Valor Catastral de Inmuebles solicitadas por la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial como requisito para incorporar una finca al régimen de Propiedad Horizontal y con la finalidad de que se fijen valores de terreno reales a las unidades inmobiliarias que conforman la finca madre inscrita a P.H.————

Que SUERO & SUERO, con generales conocidas en poder que antecede, actuando como apoderada especial de la sociedad PROMOTORA LA ENSENADA, S.A., sociedad debidamente inscrita según las leyes panameñas, solicita se actualice el valor catastral de la Finca N° 447122-8001 de su propiedad, mediante la presentación de un Informe de Avalúo, preparado por la compañía AVAISTMO, fechado el 14 de junio del 2016, y posteriormente se emita Certificación de Valor Catastral dirigida a la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y

283

Ordenamiento Territorial.----------

Que los valores catastrales del Avalúo de la Finca N° 447122-8001 aportado en la solicitud, fueron debidamente aprobados por esta Dirección. Los valores de Terreno de esta Finca deben de establecerse de la siguiente manera: ----------

FINCA 447122-8001----------

VALOR DE TERRENO 3,497,601.32 ----------

VALOR DE MEJORAS 0.00 ----------

VALOR TOTAL 3,497,601.32. ----------

Que la Solicitud dirigida a esta Dirección, cumple con los requisitos exigidos en la Resolución N° ADMG-004-2016 de 6 de enero de 2016, para la Expedición de Certificaciones de Valor Catastral dirigidas a la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.----------

Por lo anteriormente expuesto y en cumplimiento de la Ley, el suscrito Director Nacional de Información Catastral y Avalúos, de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI), ----------

---------- RESUELVE ----------

PRIMERO: APLICAR los siguientes valores de terreno y mejoras para la Finca, N° 447122-8001: ----------

FINCA 447122-8001----------

VALOR DE TERRENO 3,497,601.32 ----------

VALOR DE MEJORAS 0.00 ----------

VALOR TOTAL 3,497,601.32. ----------

SEGUNDO: EXPEDIR la Certificación de Valor Catastral de la Finca N° 447122-8001 dirigida a la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. ----------

TERCERO: SE ESTABLECE que el nuevo valor de terreno será aplicado a partir de que la Finca en mención, sea incorporada al Régimen de Propiedad Horizontal en Registro Público. ----

CUARTO: SE ADVIERTE que contra la presente resolución cabe Recurso de Reconsideración o el Recurso de Apelación de forma directa, dentro de los cinco (5) días hábiles contados a partir de su notificación. ----------

QUINTO: SE ORDENA el archivo del expediente. ----------

FUNDAMENTO LEGAL: Ley No 59 de 8 de octubre del 2010; Resolución N° ADMG-004-2016 de 6 de enero de 2016. ----------

NOTIFIQUESE, REGISTRESE Y CÚMPLASE,----------

(FDO) FRANKLIN JIMENEZ ------ Director Nacional de Información Catastral y Avalúos Autoridad Nacional de Administración de Tierras. ----------

EN ANATI A LAS 11:00 DE LA A.M. EL DIA 12 DE JULIO DE 2016, NOTIFIQUESE A SUERO & SUERO POR ESCRITO LA RESOLUCION ANTERIOR No. CVC-140-2016.------

Compareció personalmente **SOUHAIL MUSBAH HALWANY CIGARRUISTA,** varón, ciudadano panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal ocho-setecientos veintidós-dos mil ciento veinticinco (8-722-2125), en nombre y representación de la sociedad **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.,** sociedad anónima organizada bajo las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita en la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público bajo el folio número setecientos setenta mil cuatrocientos ochenta y dos (770482), Documento dos millones ciento ochenta y dos mil ciento cincuenta y ocho (2182158), debidamente facultado para este acto, según consta en Acta de Junta General de Accionistas que se inserta más adelante en este instrumento, quién me solicito que hiciera constar en esta escritura como en efecto lo hago lo siguiente: ----------

PRIMERO: Declara **EL COMPARECIENTE** que la sociedad que representa, es dueña del Folio Real número cuatro cuatro siete uno dos dos (447122), con código de ubicación ocho cero cero uno (8001), de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá Oeste, del Registro Público, ubicado el Corregimiento de Vista Alegre, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá Oeste, con un **ÁREA TOTAL DE TRESCIENTAS TREINTA HECTAREAS MAS DOSCIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS CON VEINTIOCHO DECÍMETROS CUADRADOS (330HAS + 228.28mt2) CON UN VALOR REGISTRAL DE TRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS UN DÓLARES CON TREINTA Y DOS CENTÉSIMOS (US$3,497,601.32)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, **valor que fue actualizado mediante la resolución de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, Dirección Nacional de Información catastral y avalúos NÚMERO CVC-CIENTO CUARENTA-DOS MIL DIECISEIS (No.**

285

–CVC-140-2016) de treinta (30) de junio de dos mil dieciséis (2016), documento que antecede y que establece que este este valor de terreno se aplicará una vez sea incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal el folio real número cuatro cuatro siete uno dos dos (447122), antes descrito. ----------

SEGUNDO: Declara **EL COMPARECIENTE** que sobre el Folio Real número cuatro cuatro siete uno dos dos (447122), antes descrito, se incorporará el **"P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA"**, como un P.H. ORIGINARIO, dentro de la modalidad de P.H. dentro de P.H., contemplado en la Ley treinta y uno (31) del dieciocho (18) de junio de dos mil diez; declarado apto para incorporarse al **Régimen de Propiedad Horizontal, mediante la resolución del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, Régimen de Propiedad Horizontal número cuarenta y dos-dos mil diecisiete (42-2017) del catorce (14) de marzo de dos mil diecisiete (2017); el "P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA"** constará de nueve (9) unidades inmobiliarias, las cuales serán P.H. DERIVADOS, identificadas de la siguiente manera: UNIDAD INMOBILIARIA UNO (1), UNIDAD INMOBILIARIA DOS (2), UNIDAD INMOBILIARIA TRES (3), UNIDAD INMOBILIARIA CUATRO (4), UNIDAD INMOBILIARIA CINCO (5), UNIDAD INMOBILIARIA SEIS (6), UNIDAD INMOBILIARIA R UNO (1), UNIDAD INMOBILIARIA R DOS (2) y UNIDAD INMOBILIARIA R TRES (3), las cuales se segregaran para sí e incorporaran al Régimen de propiedad Horizontal y nacerán como folios reales apartes (fincas registrales apartes). ----------

TERCERO: Declara **EL COMPARECIENTE que** a futuro, les serán declaradas las mejoras que se construyan, ya sean privativas o comunes, a las nueve (9) unidades inmobiliarias, P.H. DERIVADOS, mencionadas en la cláusula segunda anterior. El **"P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA"** será destinado para el USO RESIDENCIAL Y COMERCIAL. ----------

CUARTO: Declara **EL COMPARECIENTE** que el **ÁREA TOTAL DE TRESCIENTAS TREINTA HECTAREAS CON DOSCIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS CON VEINTIOCHO DECÍMETROS CUADRADOS (330HAS + 228.28mt2)**, se distribuirá entre las nueve (9) unidades inmobiliarias, **P.H. DERIVADOS**, mencionadas en la cláusula segunda anterior; la planta de tratamiento; y las áreas comunes, los cuales conformarán **"P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA"**, y dichos metrajes se

encuentran detallados y descritos en el reglamento de copropiedad del mismo P.H. ORIGINARIO, que se encuentra insertado más adelante en la presente escritura, junto a los valores de terreno y el porcentaje de participación de las nueve (9) unidades inmobiliarias; siendo esto así, el folio real (finca madre de P.H.), que nazca de la incorporación del "P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA", quedará sin valor alguno, pero sí quedará, con una superficie de siete hectáreas más tres mil setecientos setenta y ocho metros cuadrados con cero ocho cinco milímetros (7ha+3,778.085) para el uso de áreas comunes y la planta de tratamiento, el promotor se reservará la distribución del área para ambas cosas, Además el Folio Real número cuatro siete uno dos dos (447122), antes descrito, cuando sea incorporado, dejará de existir. A continuación detallaremos la descripción General del **P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA** y las descripciones de las las nueve (9) unidades inmobiliarias, las cuáles serán P.H. Derivados: ----------

---------- **PH ORIGINARIO LA HACIENDA** ----------

---------- **DESCRIPCION GENERAL** ----------

P.H. ORIGINARIO HACIENDA, ha sido construido inicialmente sobre la Finca inscrita al Folio Real número cuatro cuatro siete uno dos dos (447122), código de Ubicación ocho cero cero uno (8001), antes descrita, la cual tiene una superficie de Trescientos Treinta Hectáreas (330 Has) doscientos veintiocho metros cuadrados (228 mts2) veintiocho decímetros cuadrados (28 dm2), el mismo cuenta con superficie destinada para Áreas Comunes, un Área destinada para la ubicación de la Plata de Tratamiento y nueve (9) Unidades Inmobiliarias las cuáles serán P.H. Derivados.----------

---------- **ÁREAS COMUNES** ----------

Cuenta con una superficie de sesenta y un mil treinta y un metros cuadrados con setecientos veinticinco milímetros cuadrados (61,031.725m2), la cual será destinada para las áreas comunes del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. La cual está compuesta por calles de acceso a las unidades inmobiliarias por construirse, con pavimento de concreto y/o asfalto, aceras, isletas, electricidad, áreas verdes y un área de parque, garita de seguridad, oficina de ventas, desagües pluviales, y con tuberías debajo de las calles.----

---------- **PLANTA DE TRATAMIENTO** ----------

Cuenta con una superficie de doce mil setecientos cuarenta y seis metros cuadrados con treinta y seis decímetros cuadrados (12,746.36m2), la misma será para el uso de las Unidades Inmobiliarias del PH ORIGINARIO LA HACIENDA.----------

----------**DESCRIPCION DE LAS NUEVE (9) UNIDADES INMOBILIARIA**----------

287

----------QUE SERAN P.H. DERIVADOS----------

---------- UNIDAD INMOBILIARIA UNO (1) ----------

MEDIDAS: Partiendo del Punto número uno (1) con rumbo Norte, cincuenta y cuatro (54) grados, treinta y tres (33) minutos y cuarenta y seis (46) segundos Este, se miden veintinueve metros con dos centímetros (29.02mts), hasta llegar al Punto número dos (2), de este punto con rumbo Sur, treinta y tres (33) grados, cuatro (4) minutos y cincuenta y tres (53) segundos Este, se miden treinta y nueve metros con noventa y nueve centímetros (39.99mts), hasta llegar al Punto número tres (3), de este punto con rumbo Sur, cincuenta y seis (56) grados, cincuenta y cinco (55) minutos y siete (7) segundos Oeste, se miden veintinueve metros con cero centímetros (29.00mts) hasta llegar al Punto número cuatro (4), de este punto con rumbo Norte, treinta y tres (33) grados, cuatro (4) minutos, cincuenta y tres (53) segundos Oeste, se miden treinta y ocho metros con ochenta centímetros (38.80mts), hasta llegar al Punto número uno (1), punto de partida de esta descripción. ----------

SUPERFICIE: La superficie total del lote que acabamos de describir es de mil ciento cuarenta y dos metros cuadrados con cuarenta y ocho decímetros cuadrados (1,142.48mts2).----------

LINDEROS: Norte: Avenida Ensenada; Sur: Unidad Inmobiliaria Tres (3); Este: Unidad Inmobiliaria R Uno (1); Oeste: Avenida Ensenada y Unidad Inmobiliaria uno (1).----------

VALOR DE TERRENO: Mil doscientos treinta y ocho dólares con cuarenta y nueve centavos (US$1,238.49). ----------

PORCENTAJE DE PARTICIPACION: Cero punto cero cuatro por ciento (0.04%).----------

---------- UNIDAD INMOBILIARIA DOS (2) ----------

MEDIDAS: Partiendo del Punto número uno (1) con rumbo Norte, cincuenta y cuatro (54) grados, treinta y tres (33) minutos y cuarenta y seis (46) segundos Este, se miden veintinueve metros con dos centímetros (29.02mts), hasta llegar al Punto número dos (2), de este punto con rumbo Sur, treinta y tres (33) grados, cuatro (4) minutos y cincuenta y tres (53) segundos Este, se miden treinta y ocho metros con ochenta centímetros (38.80mts), hasta llegar al Punto número tres (3), de este punto con rumbo Sur, cincuenta y seis (56) grados, cincuenta y cinco (55) minutos y siete (7) segundos Oeste, se miden veintinueve metros (29.00mts), hasta llegar al Punto número cuatro (4), de este punto con rumbo Sur, treinta y tres (33) grados, cuatro (4) minutos y cincuenta y tres (53) segundos Este, se miden treinta y siete metros con setenta y un centímetros

(37.71mts), hasta llegar al Punto número uno (1), punto de partida de esta descripción.----------

SUPERFICIE: La superficie total del lote que acabamos de describir es de mil ciento siete metros cuadrados con ochenta y ocho decímetros cuadrados (1,107.88mts2).----------

LINDEROS: Norte: Avenida Ensenada; Sur: Unidad Inmobiliaria Tres (3); Este: Unidad Inmobiliaria Uno (1); Oeste: Avenida Ensenada y Unidad Inmobiliaria Tres (3).----------

VALOR DE TERRENO: Mil doscientos dólares con noventa y nueve centavos (US$1,200.99).

PORCENTAJE DE PARTICIPACION: Cero punto cero tres por ciento (0.03%).----------

---------- **UNIDAD INMOBILIARIA TRES (3)** ----------

MEDIDAS: Partiendo del Punto número uno (1) con rumbo Norte, cincuenta y cuatro (54) grados, treinta y tres (33) minutos y cuarenta y seis (46) segundos Este, se miden doscientos veinticuatro metros con dieciocho centímetros (224.18mts), hasta llegar al Punto número dos (2), de este punto con rumbo Sur, treinta y tres (33) grados, cuatro (4) minutos y cincuenta y tres (53) segundos Este, se miden treinta y siete metros con sesenta y un centímetros (37.61mts), hasta llegar al Punto número tres (3), de este punto con rumbo Sur, cincuenta y seis (56) grados, cincuenta y cinco (55) minutos y siete (7) segundos Oeste, se miden cincuenta y ocho metros con cero centímetros (58.00mts) hasta llegar al Punto número cuatro (4), de este punto con rumbo Norte, treinta y tres (33) grados, cuatro (4) minutos y cincuenta y tres (53) segundos Oeste, se miden doscientos noventa metros con cincuenta centímetros (290.50mts), hasta llegar al Punto número cinco (5), de este punto con rumbo Norte, cincuenta y seis (56) grados, cincuenta y cinco (55) minutos y siete (7) segundos Este, se miden trescientos veinticuatro metros con cero centímetros (324.00mts), hasta llegar al Punto número seis (6), de este punto con rumbo Norte, treinta y tres (33) grados, cuatro (4) minutos y cincuenta y tres (53) segundos Oeste, se miden doscientos sesenta y seis metros con dieciocho centímetros (266.18mts), hasta llegar al Punto número siete (7), de este punto con rumbo Norte, treinta y tres (33) grados, cuatro (4) minutos y cincuenta y tres (53) segundos Oeste, se miden ocho metros con noventa y cinco centímetros (8.95mts), hasta llegar al Punto número ocho (8), de este punto con rumbo Norte, un (1) grado, dieciséis (16) minutos, treinta y un (31) segundos Oeste, se miden por longitud de curva catorce metros con cuarenta y tres centímetros (14.43mts), radio de trece metros (13.00mts) y cuerda de trece metros con setenta centímetros (13.70mts), hasta llegar al Punto número nueve (9), de este punto con rumbo Norte, diez (10) grados, cuarenta y cuatro (44) minutos, veintisiete (27)

segundos Este, se miden por longitud de curva treinta y cuatro metros con cincuenta y cuatro centímetros (34.54mts), radio de cincuenta metros con cero centímetros (50.00mts) y cuerda de treinta y tres metros con ochenta y seis centímetros (33.86mts), hasta llegar al Punto número diez (10), de este punto con rumbo Norte, veintidós (22) grados, cuarenta y cinco (45) minutos, veinticuatro (24) segundos Este, se miden por longitud de curva catorce metros con cuarenta y tres centímetros (14.43mts), radio de trece metros cero centímetros (13.00mts) y cuerda de trece metros con setenta centímetros (13.70mts), hasta llegar al Punto número uno (1), punto de partida de esta descripción.----------

SUPERFICIE: La superficie total del lote que acabamos de describir es de ciento un mil ochocientos noventa metros cuadrados con setenta y dos decímetros cuadrados (101,890.72mts2).-**LINDEROS:** Norte: Avenida Ensenada, Unidad Inmobiliaria Uno (1) y Unidad Inmobiliaria Dos (2); Sur: Unidad Inmobiliaria Cuatro (4); Este: Unidad Inmobiliaria R Dos (2) y Unidad Inmobiliaria R Dos (2); Oeste: Circunvalación dos (2)-Ensenada y Avenida Ensenada. ----------

VALOR DE TERRENO: Ciento diez mil cuatrocientos cincuenta y tres dólares con sesenta y tres centavos (US$110,453.63). ----------

PORCENTAJE DE PARTICIPACION: Tres punto dieciséis por ciento (3.16%). ----------

---------- **UNIDAD INMOBILIARIA CUATRO (4)** ----------

MEDIDAS: Partiendo del Punto número uno (1) con rumbo Norte, cincuenta y seis (56) grados, cincuenta y cinco (55) minutos y siete (7) segundos Este, se miden trescientos veinticuatro metros con cero centímetros (324.00mts), hasta llegar al Punto número dos (2), de este punto con rumbo Sur, treinta y tres (33) grados, cuatro (4) minutos y cincuenta y tres (53) segundos Este, se miden doscientos veintidós metros con cero centímetros (222.00mts), hasta llegar al Punto número tres (3), de este punto con rumbo Sur, cincuenta y seis (56) grados, cincuenta y cinco (55) minutos y siete (7) segundos Oeste, se miden trescientos veinticuatro metros con cero centímetros (324.00mts), hasta llegar al Punto número cuatro (4), de este punto con rumbo Norte, treinta y tres (33) grados, cuatro (4) minutos y cincuenta y tres (53) segundos Oeste, se miden doscientos veintidós metros cero centímetros (222.00mts), hasta llegar al Punto número uno (1), punto de partida de esta descripción.----------

SUPERFICIE: La superficie total del lote que acabamos de describir es de setenta y un mil

novecientos veintiocho metros cuadrados (71,928.00mts2). ----------

LINDEROS: Norte: Unidad Inmobiliaria Tres (3) y Unidad Inmobiliaria Dos (2); Sur: Unidad Inmobiliaria R Dos (2); Este: Unidad Inmobiliaria R Dos (2); Oeste: Circunvalación dos (2)-Ensenada. ----------

VALOR DE TERRENO: Setenta y siete mil novecientos setenta y dos dólares con ochenta y tres centavos (US$77,972.83).----------

PORCENTAJE DE PARTICIPACION: Dos punto veintitrés por ciento (2.23%).----------

---------- **UNIDAD INMOBILIARIA CINCO (5)** ----------

MEDIDAS: Partiendo del Punto número uno (1) con rumbo Sur, con rumbo Norte, treinta y tres (33) grados, cuatro (4) minutos y cincuenta y tres (53) segundos Este, se miden quinientos un metros con diecinueve centímetros (501.19mts), hasta llegar al Punto número dos (2), de este punto con rumbo Norte, cincuenta y seis (56) grados, cincuenta y cuatro (54) minutos y cuarenta y seis (46) segundos Este, se miden doscientos dieciséis metros con noventa y cinco centímetros (216.95mts) hasta llegar al Punto número tres (3), de este punto con rumbo Norte, noventa (90) grados, cero cero (00) minutos, cero cero (00) segundos Este, se miden trescientos ochenta y cinco metros con siete centímetros (385.07mts), hasta llegar al Punto número cuatro (4), de este punto con rumbo Norte, treinta y un (31) grados, veintiún (21) minutos, catorce (14) segundos Este, se miden ciento noventa y siete metros con cincuenta y dos centímetros (197.52mts), hasta llegar al Punto número cinco (5), de este punto con rumbo Norte, treinta y un (31) grados, veintiún (21) minutos, catorce (14) segundos Este, se miden ciento noventa y siete metros con cincuenta y dos centímetros (197.52mts), hasta llegar al Punto número seis (6), de este punto con rumbo Norte, sesenta y cuatro (64) grados, cuarenta (40) minutos, veintiún (21) segundos Este, se miden por longitud de curva nueve metros con treinta centímetros (9.30mts), radio de ocho metros cero centímetros (8.00mts) y cuerda de ocho metros con setenta y nueve centímetros (8.79mts), hasta llegar al Punto número siete (7), de este punto con rumbo Norte, ochenta y nueve (89) grados, ocho (8) minutos, once (11) segundos Este, se miden por longitud de curva quince metros con cuarenta y cinco centímetros (15.45mts), radio de cincuenta metros cero centímetros (50.00mts) y cuerda de quince metros con treinta y nueve centímetros (15.39mts), hasta llegar al Punto número ocho (8), de este punto con rumbo Norte, sesenta y seis (66) grados, veinticuatro (24) minutos, cero cero (00) segundos Este, se miden por longitud de curva nueve

291

metros con treinta centímetros (9.30mts), radio de ocho metros cero centímetros (8.00mts) y cuerda de ocho metros con setenta y nueve centímetros (8.79mts), hasta llegar al Punto número uno (1), punto de partida de esta descripción.----------

SUPERFICIE: La superficie total del lote que acabamos de describir es de ciento treinta y nueve mil treinta y siete metros cuadrados con cincuenta y tres decímetros cuadrados (139,037.53mts2). ----------

LINDEROS: Norte: Circunvalación uno (1)-Ensenada y Circunvalación dos (2)-Ensenada; Sur: Unidad Inmobiliaria R Dos (2); Este: Circunvalación dos (2)-Ensenada; Oeste: Unidad Inmobiliaria Seis (6).----------

VALOR DE TERRENO: Ciento cincuenta mil setecientos veintidós dólares con veintiséis centavos (US$150,722.26). ----------

PORCENTAJE DE PARTICIPACION: Cuatro punto treinta y un por ciento (4.31%).-------

---------- **UNIDAD INMOBILIARIA SEIS (6)** ----------

MEDIDAS: Partiendo del Punto número uno (1) con rumbo Norte, noventa (90) grados, cero cero (00) minutos, cero cero (00) segundos Este, se miden trescientos ochenta y cinco metros con siete centímetros (385.07mts), hasta llegar al Punto número dos (2), de este punto con rumbo Norte, cincuenta y seis (56) grados, cincuenta y cuatro (54) minutos y cuarenta y seis (46) segundos Este, se miden ciento diecinueve metros con noventa y nueve centímetros (119.99mts), hasta llegar al Punto número tres (3), de este punto con rumbo Norte, setenta y seis (76) grados, tres (3) minutos, cincuenta (50) segundos Este, se miden trescientos tres metros con treinta y siete centímetros (303.37mts), hasta llegar al Punto número cuatro (4), de este punto con rumbo Norte, dieciocho (18) grados, cincuenta y seis (56) minutos, cuarenta y nueve (49) segundos Este, se miden por longitud de curva doscientos cinco metros con sesenta centímetros (205.60mts), radio de cuatrocientos ochenta y cinco metros cero centímetros (485.00mts) y cuerda de doscientos cuatro metros con seis centímetros (204.06mts), hasta llegar al Punto número uno (1), punto de partida de esta descripción.----------

SUPERFICIE: La superficie total del lote que acabamos de describir es de cincuenta y tres mil ciento dieciocho metros cuadrados con treinta y dos decímetros cuadrados (53,118.32mts2).------

LINDEROS: Norte: Circunvalación uno (1)-Ensenada; Sur: Unidad Inmobiliaria R Dos (2); Este: Unidad Inmobiliaria Cinco (5); Oeste: Unidad Inmobiliaria R Dos (2).----------

VALOR DE TERRENO: Cincuenta y siete mil quinientos ochenta y dos dólares con treinta y nueve centavos (US$57,582.39). ———

PORCENTAJE DE PARTICIPACION: Uno punto sesenta y cinco por ciento (1.65%).———

——————————— UNIDAD INMOBILIARIA R UNO (1) ———————————

MEDIDAS: Partiendo del Punto número uno (1) con rumbo Norte, treinta y tres (33) grados, trece (13) minutos, nueve (9) segundos Este, se miden doscientos noventa y nueve metros con sesenta y cuatro centímetros (299.64mts), hasta llegar al Punto número dos (2), de este punto con rumbo Sur, cincuenta y seis (56) grados, cincuenta y cuatro (54) minutos y catorce (14) segundos Oeste, se miden trescientos veintiséis metros con un centímetro (326.01mts) hasta llegar al Punto número tres (3), de este punto con rumbo Norte, treinta y tres (33) grados, cuatro (4) minutos, cincuenta y tres (53) segundos Este, se miden doscientos cuarenta y siete metros con once centímetros (247.11mts), hasta llegar al Punto número cuatro (4), de este punto con rumbo Sur, treinta y tres (33) grados, cuatro (4) minutos, cincuenta y tres (53) segundos Este, se miden treinta y nueve metros con noventa y nueve centímetros (39.99mts), hasta llegar al Punto número cinco (5), de este punto con rumbo Norte, cincuenta y cuatro (54) grados, treinta y tres (33) minutos y cuarenta y seis (46) segundos Este, se miden trescientos veinticinco metros con cincuenta y seis centímetros (325.56mts) hasta llegar al Punto número uno (1), hasta llegar al Punto número cinco (5), punto de partida de esta descripción.———

SUPERFICIE: La superficie total del lote que acabamos de describir es de noventa y cinco mil quinientos treinta y ocho metros cuadrados con diecisiete decímetros cuadrados (95,538.17mts2).

LINDEROS: Norte: Avenida Ensenada; Sur: Unidad Inmobiliaria R Dos (2); Este: Calle de Asfalto; Oeste: Unidad Inmobiliaria Uno (1) y Unidad Inmobiliaria Tres (3).———

VALOR DE TERRENO: Ciento tres mil quinientos sesenta y siete dólares con veinte centavos (US$103,567.20). ———

PORCENTAJE DE PARTICIPACION: Dos punto noventa y seis por ciento (2.96%). ———

——————————— UNIDAD INMOBILIARIA R DOS (2) ———————————

MEDIDAS: Partiendo del Punto número uno (1) con rumbo Norte, ochenta (80) grados, treinta y cuatro (34) minutos, cuarenta y un (41) segundos Este, se miden cien metros con setenta centímetros (100.70mts), hasta llegar al Punto número dos (2), de este punto con rumbo Sur, sesenta y cuatro (64) grados, cuarenta y nueve (49) minutos y catorce (14) segundos Oeste, se

293

miden dos metros con once centímetros (2.11mts) hasta llegar al Punto número tres (3), de este punto con rumbo Norte, setenta y siete (77) grados, cinco (5) minutos, veintisiete (27) segundos Este, se miden por longitud de arco cincuenta y un metros con trece centímetros (51.13mts), radio de quinientos quince metros (515.00mts) y cuerda de cincuenta y un metros con once centímetros (51.11mts) hasta llegar al Punto número cuatro (4), de este punto con rumbo Norte, setenta y seis (76) grados, tres (3) minutos, cincuenta (50) segundos Este, se miden treinta metros con veintidós centímetros (30.22mts), hasta llegar al Punto número cinco (5), de este punto con rumbo Norte, setenta y seis (76) grados, tres (3) minutos, cincuenta (50) segundos Este, se miden trescientos tres metros con treinta y siete centímetros (303.37mts), hasta llegar al Punto número seis (6), de este punto con rumbo Norte, cincuenta y seis (56) grados, cincuenta y cuatro (54) minutos y cuarenta y seis (46) segundos Este, se miden ciento diecinueve metros con noventa y nueve centímetros (119.99mts), hasta llegar al Punto número siete (7), de este punto con rumbo Norte, cincuenta y seis (56) grados, cincuenta y cuatro (54) minutos y cuarenta y seis (46) segundos Este, se miden doscientos dieciséis metros con noventa y cinco centímetros (216.95mts) hasta llegar al Punto número ocho (8), de este punto con rumbo Norte, cincuenta y cinco (55) grados, quince (15) minutos y un (1) segundo Este, se miden treinta metros con un centímetros (30.01mts) hasta llegar al Punto número nueve (9), de este punto con rumbo Sur, cincuenta y seis (56) grados, cincuenta y cinco (55) minutos y siete (7) segundos Oeste, se miden trescientos veinticuatro metros con cero centímetros (324.00mts), hasta llegar al Punto número diez (10), de este punto con rumbo Sur, treinta y tres (33) grados, cuatro (4) minutos y cincuenta y tres (53) segundos Este, se miden doscientos veintidós metros con cero centímetros (222.00mts), hasta llegar al Punto número once (11), de este punto con rumbo Sur, treinta y tres (33) grados, cuatro (4) minutos y cincuenta y tres (53) segundos Este, se miden cuarenta y tres metros con treinta y nueve centímetros (43.39mts), hasta llegar al Punto número doce (12), de este punto con rumbo Sur, cincuenta y seis (56) grados, cuarenta y seis (46) minutos y catorce (14) segundos Oeste, se miden trescientos veintiséis metros con un centímetro (326.01mts), hasta llegar al Punto número trece (13), de este punto con rumbo Sur, treinta y tres (33) grados, trece (13) minutos y nueve (9) segundos Este, se miden treinta metros con cero centímetros (30.00mts), hasta llegar al Punto número catorce (14), de este punto con rumbo Norte, cincuenta y seis (56) grados, cuarenta y seis (46) minutos y catorce (14) segundos Este, se miden trescientos

metros con cuatro centímetros (300.04mts), hasta llegar al Punto número quince (15), de este punto con rumbo Sur, treinta y tres (33) grados, catorce (14) minutos y cuatro (4) segundos Este, se miden setecientos diez metros con treinta y ocho centímetros (710.38mts), hasta llegar al Punto número dieciséis (16), de este punto con rumbo Sur, treinta (30) grados, veintiséis (26) minutos y cincuenta y un (51) segundos Este, se miden doscientos trece metros con diecinueve centímetros (213.19mts), hasta llegar al Punto número diecisiete (17), de este punto con rumbo Sur, treinta (30) grados, veintiséis (26) minutos y cincuenta y un (51) segundos Este, se miden doscientos veintisiete metros con diez centímetros (227.10mts), hasta llegar al Punto número dieciocho (18), de este punto con rumbo Sur, nueve (9) grados, cero cero (00) minutos y cero cero (00) segundos Este, se miden doscientos treinta y siete metros con ochenta y seis centímetros (237.86mts), hasta llegar al Punto número diecinueve (19), de este punto con rumbo Sur, cincuenta (50) grados, cincuenta y tres (53) minutos y treinta (30) segundos Oeste, se miden veintiocho metros con treinta y un centímetros (28.31mts), hasta llegar al Punto número veinte (20), de este punto con rumbo Sur, cincuenta y seis (56) grados, dieciséis (16) minutos y ocho (8) segundos Oeste, se miden veinticinco metros con setenta y tres centímetros (25.73mts), hasta llegar al Punto número veintiún (21), de este punto con rumbo Sur, cincuenta y nueve (59) grados, diecinueve (19) minutos y treinta y siete (37) segundos Oeste, se miden veintinueve metros con cuarenta y tres centímetros (29.43mts), hasta llegar al Punto número veintidós (22), de este punto con rumbo Sur, sesenta y tres (63) grados, cuarenta y ocho (48) minutos y cuarenta y seis (46) segundos Oeste, se miden cuarenta y un metros con setenta y cuatro centímetros (41.74mts), hasta llegar al Punto número veintitrés (23), de este punto con rumbo Sur, sesenta y seis (66) grados, veintidós (22) minutos y cuarenta y cinco (45) segundos Oeste, se miden veinte metros con cuarenta y dos centímetros (20.42mts), hasta llegar al Punto número veinticuatro (24), de este punto con rumbo Sur, sesenta y siete (67) grados, treinta (30) minutos y siete (7) segundos Oeste, se miden treinta y cuatro metros con sesenta y dos centímetros (34.62mts), hasta llegar al Punto número veinticinco (25), de este punto con rumbo Sur, setenta (70) grados, ocho (8) minutos y veintisiete (27) segundos Oeste, se miden diecinueve metros con veintiséis centímetros (19.26mts), hasta llegar al Punto número veintiséis (26), de este punto con rumbo Sur, sesenta y cuatro (64) grados, cuarenta y tres (43) minutos y cuarenta y tres (43) segundos Oeste, se miden dieciocho metros con noventa y seis centímetros (18.96mts), hasta llegar al Punto número

veintisiete (27), de este punto con rumbo Sur, sesenta (60) grados, cincuenta y dos (52) minutos y dieciocho (18) segundos Oeste, se miden dieciocho metros con cuarenta y ocho centímetros (18.48mts), hasta llegar al Punto número veintiocho (28), de este punto con rumbo Sur, cincuenta (50) grados, trece (13) minutos y cincuenta y seis (56) segundos Oeste, se miden veintiún metros con veintiún centímetros (21.21mts), hasta llegar al Punto número veintinueve (29), de este punto con rumbo Sur, treinta y tres (33) grados, cuarenta y siete (47) minutos y veintiún (21) segundos Oeste, se miden diecinueve metros con noventa y cuatro centímetros (19.94mts), hasta llegar al Punto número treinta (30), de este punto con rumbo Sur, veintidós (22) grados, diez (10) minutos y treinta y siete (37) segundos Oeste, se miden diecinueve metros con noventa centímetros (19.90mts), hasta llegar al Punto número treinta y uno (31), de este punto con rumbo Sur, trece (13) grados, veintinueve (29) minutos y cuarenta y seis (46) segundos Oeste, se miden dieciocho metros con seis centímetros (18.06mts), hasta llegar al Punto número treinta y dos (32), de este punto con rumbo Sur, dos (2) grados, treinta y seis (36) minutos y treinta y un (31) segundos Oeste, se miden cuarenta y tres metros con veintiséis centímetros (43.26mts), hasta llegar al Punto número treinta y tres (33), de este punto con rumbo Sur, cincuenta y nueve (59) grados, veintinueve (29) minutos y treinta (30) segundos Oeste, se miden mil seiscientos veinte metros con cuarenta y cuatro centímetros (1,620.44mts), hasta llegar al Punto número treinta y cuatro (34), de este punto con rumbo Norte, treinta (30) grados, treinta y dos (32) minutos y ocho (8) segundos Oeste, se miden cuatrocientos setenta y tres metros con sesenta centímetros (473.60mts), hasta llegar al Punto número treinta y cinco (35), de este punto con rumbo Norte, setenta y cuatro (74) grados, veinticinco (25) minutos y cuarenta (40) segundos Oeste, se miden doscientos noventa y un metros con ochenta y dos centímetros (291.82mts), hasta llegar al Punto número treinta y seis (36), de este punto con rumbo Norte, treinta (30) grados, treinta y dos (32) minutos y cincuenta (50) segundos Oeste, se miden trescientos treinta y dos metros con un centímetros (332.01mts), hasta llegar al Punto número treinta y siete (37), de este punto con rumbo Norte, sesenta y cinco (65) grados, veintidós (22) minutos y siete (7) segundos Este, se miden cuatrocientos sesenta y siete metros con sesenta y tres centímetros (467.63mts), hasta llegar al Punto número treinta y ocho (38), de este punto con rumbo Norte, treinta y cinco (35) grados, un (1) minuto y veintidós (22) segundos Este, se miden cuatrocientos cincuenta metros con sesenta y dos centímetros (450.62mts), hasta llegar al Punto número treinta y nueve (39), de

este punto con rumbo Norte, tres (3) grados, diez (10) minutos y veintisiete (27) segundos Este, se miden cuatrocientos noventa y siete metros con doce centímetros (497.12mts), hasta llegar al Punto número uno (1), punto de partida de esta descripción.----------

SUPERFICIE: La superficie total del lote que acabamos de describir es de doscientos cincuenta y tres hectáreas con setecientos quince metros cuadrados con veinte decímetros cuadrados (2,530,715.20mts2). ----------

LINDEROS: Norte: Planta de tratamiento, Quebrada limones, Unidad Inmobiliaria Cuatro (4), Unidad Inmobiliaria Cinco (5), Unidad Inmobiliaria Seis (6) y Unidad Inmobiliaria R Uno (1); Sur: Resto libre de la finca uno dos uno dos (1212), Propiedad de Lavery Agroindustrial, S.A; Este: Calle, Finca dos cinco nueve dos nueve (25929) Propiedad Lavery Agroindustrial, S.A, Resto libre de la finca uno dos uno dos (1212), Propiedad de Lavery Agroindustrial, S.A; Finca tres nueve dos siete nueve cuatro (392794), Propiedad de Lavery Agroindustrial, S.A; Oeste: Resto libre de la finca uno dos uno dos (1212), Propiedad de Lavery Agroindustrial, S.A y Finca tres nueve dos siete nueve cuatro (392794), Propiedad de Lavery Agroindustrial, S.A.----------

VALOR DE TERRENO: Dos millones setecientos cuarenta y tres mil trescientos noventa y seis dólares con setenta y un centavos (US$2, 743,396.71). ----------

PORCENTAJE DE PARTICIPACION: Setenta y ocho punto cero cuarenta y tres por ciento (78.43%). ----------

---------- **UNIDAD INMOBILIARIA R TRES (3)** ----------

MEDIDAS: Partiendo del Punto número uno (1) con rumbo Norte, once (11) grados, dieciséis (16) minutos, cincuenta y tres (53) segundos Este, se miden treinta y nueve metros con un centímetro (39.01mts), hasta llegar al Punto número dos (2), de este punto con rumbo Norte, treinta y tres (33) grados, trece (13) minutos y nueve (9) segundos Oeste, se miden ciento noventa y un metros con cuarenta y ocho centímetros (191.48mts) hasta llegar al Punto número tres (3), de este punto con rumbo Sur, cincuenta y cuatro (54) grados, treinta y tres (33) minutos, cincuenta (50) segundos Oeste, se miden noventa y ocho metros con diecinueve centímetros (98.19mts), hasta llegar al Punto número cuatro (4), de este punto con rumbo Sur, cuarenta y ocho (48) grados, catorce (14) minutos, veinticinco (25) segundos Oeste, se miden por longitud de la curva cinco metros con cincuenta y dos centímetros (5.52mts), radio de veinticinco metros (25.00mts) y cuerda de cinco metros con cincuenta y un centímetros (5.51mts) hasta llegar al

Punto número cinco (5), de este punto con rumbo Sur, cuarenta y un (41) grados, cincuenta y cinco (55) minutos, tres (3) segundos Oeste, se miden cuarenta y un metros con ochenta centímetros (41.80mts), hasta llegar al Punto número seis (6), de este punto con rumbo Sur, cuarenta y ocho (48) grados, catorce (14) minutos, veinticinco (25) segundos Oeste, se miden por longitud de la curva dos metros con veintiún centímetros (2.21mts), radio de diez metros (10.00mts) y cuerda de dos metros con veinte centímetros (2.20mts), hasta llegar al Punto número siete (7), de este punto con rumbo Norte, cincuenta y cuatro (54) grados, treinta y tres (33) minutos y cuarenta y seis (46) segundos Oeste, se miden cuatrocientos sesenta y dos metros con setenta y un centímetros (462.71mts) hasta llegar al Punto número ocho (8), de este punto con rumbo Sur, ochenta y seis (86) grados, veintidós (22) minutos, ocho (8) segundos Oeste, se miden por longitud de la curva catorce metros con cuarenta y tres centímetros (14.43mts), radio de trece metros (13.00mts) y cuerda de trece metros con setenta centímetros (13.70mts), hasta llegar al Punto número nueve (9), de este punto con rumbo Sur, cuarenta y dos (42) grados, cincuenta y siete (57) minutos y treinta (30) segundos Oeste, se miden por longitud de la curva ciento treinta y un metros con veintiocho centímetros (131.28mts), radio de cincuenta metros (50.00mts) y cuerda de noventa y seis metros con sesenta y nueve centímetros (96.69mts), hasta llegar al Punto número diez (10), de este punto con rumbo Sur, cero (0) grados, veintisiete (27) minutos y ocho (8) segundos Este, se miden por longitud de la curva catorce metros con cuarenta y tres centímetros (14.43mts), radio de trece metros (13.00mts) y cuerda de trece metros con setenta centímetros (13.70mts), hasta llegar al Punto número once (11), de este punto con rumbo Norte, treinta y un (31) grados, veintiún (21) minutos y catorce (14) segundos Este, se miden trescientos noventa y un metros con noventa y un centímetros (391.91mts), hasta llegar al Punto número doce (12), de este punto con rumbo Norte, ochenta (80) grados, cuarenta y siete (47) minutos y cuarenta y un (41) segundos Este, se miden por longitud de la curva ochenta y dos metros con setenta y cuatro centímetros (82.74mts), radio de quinientos quince metros (515.00mts) y cuerda de ochenta y cinco metros con cincuenta y ocho centímetros (85.58mts), hasta llegar al Punto número trece (13), de este punto con rumbo Sur, sesenta y un (61) grados, cuarenta y ocho (48) minutos y cuarenta y siete (47) segundos Oeste, se miden ciento treinta y cinco metros con dieciséis centímetros (135.16mts), hasta llegar al Punto número catorce (14), de este punto con rumbo Norte, veinticuatro (24) grados, treinta y siete (37) minutos y veintisiete

(27) segundos Este, se miden ciento dos metros con dos centímetros (102.02mts), hasta llegar al Punto número quince (15), de este punto con rumbo Norte, sesenta y dos (62) grados, treinta (30) minutos y treinta (30) segundos Este, se miden ciento dos metros con noventa y cuatro (102.94mts), hasta llegar al Punto número dieciséis (16), de este punto con rumbo Norte, sesenta y seis (66) grados, cuarenta y tres (43) minutos y cincuenta y ocho (58) segundos Este, se miden cuarenta y cuatro metros con diez centímetros (44.10mts), hasta llegar al Punto número diecisiete (17), de este punto con rumbo Norte, treinta (30) grados, treinta y ocho (38) minutos y treinta y cuatro (34) segundos Este, se miden cincuenta y dos metros con nueve centímetros (52.09mts), hasta llegar al Punto número dieciocho (18), de este punto con rumbo Norte, veintitrés (23) grados, cuarenta y seis (46) minutos y nueve (9) segundos Este, se miden ciento cuarenta metros con sesenta y cinco centímetros (140.65mts), hasta llegar al Punto número diecinueve (19), de este punto con rumbo Norte, veinticuatro (24) grados, veinticuatro (24) minutos y cincuenta y nueve (59) segundos Este, se miden treinta y cinco metros con treinta y ocho centímetros (35.38mts), hasta llegar al Punto número veinte (20), de este punto con rumbo Norte, veinticuatro (24) grados, veinticinco (25) minutos y cero cero (00) segundos Este, se miden doscientos cuarenta y cuatro metros con sesenta y dos centímetros (244.62mts), hasta llegar al Punto número veintiún (21), de este punto con rumbo Norte, treinta y ocho (38) grados, quince (15) minutos y cero cero (00) segundos Este, se miden ciento seis metros con diez centímetros (106.10mts), hasta llegar al Punto número veintidós (22), de este punto con rumbo Norte, ochenta y un (81) grados, treinta y cinco (35) minutos y cero cero (00) segundos Este, se miden noventa y siete metros con cincuenta centímetros (97.50mts), hasta llegar al Punto número veintitrés (23), de este punto con rumbo Norte, cuarenta (40) grados, doce (12) minutos y cincuenta y nueve (59) segundos Este, se miden doscientos cuarenta y siete metros con sesenta centímetros (247.60mts), hasta llegar al Punto número veinticuatro (24), de este punto con rumbo Norte, veintitrés (23) grados, veintiocho (28) minutos y cero cero (00) segundos Oeste, se miden ochenta y cinco metros con diez centímetros (85.10mts), hasta llegar al Punto número veinticinco (25), de este punto con rumbo Sur, sesenta y dos (62) grados, cuarenta y ocho (48) minutos y tres (3) segundos Este, se miden cuarenta y siete metros (47.00mts), hasta llegar al Punto número veintiséis (26), de este punto con rumbo Sur, ochenta y seis (86) grados, cincuenta y ocho (58) minutos y cero cero (00) segundos Este, se miden doscientos dos metros con veinte centímetros

299

(202.20mts), hasta llegar al Punto número veintisiete (27), de este punto con rumbo Norte, cincuenta y cuatro (54) grados, doce (12) minutos y dos (2) segundos Este, se miden cincuenta y un metros con ochenta centímetros (51.80mts), hasta llegar al Punto número uno (1), punto de partida de esta descripción. ———————————————————

SUPERFICIE: La superficie total del lote que acabamos de describir es de doscientos treinta y un mil novecientos setenta y un metros cuadrados con ochenta y nueve decímetros cuadrados (231,971.89mts2).———————————————————

LINDEROS: Norte: Quebrada limones y Finca siete cuatro seis nueve siete (74697) Propiedad de CAZAGO, S.A.; Sur: Unidad Inmobiliaria Uno (1), Unidad Inmobiliaria Dos (2), Unidad Inmobiliaria Tres (3), Unidad Inmobiliaria Cinco (5), Unidad Inmobiliaria Seis (6) y Unidad Inmobiliaria R Uno (1); Este: Rodadura de Asfalto existente; Oeste: Finca siete cuatro seis nueve siete (74697) Propiedad de CAZAGO, S.A. ———————————————————

VALOR DE TERRENO: Doscientos cincuenta y un mil cuatrocientos sesenta y seis dólares con ochenta y dos centavos (US$251,466.82). ———————————————————

PORCENTAJE DE PARTICIPACION: Siete punto diecinueve por ciento (7.19%). ———

REPÚBLICA DEPANAMÁ MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL ———————————————————

——————— "REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL" ———————

——————— RESOLUCIÓN No.42-2017, del 14 de marzo de 2017. ———————

———— EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL ————

En uso de sus facultades legales, ———————————————————

———————————————CONSIDERANDO: ———————————————

Que mediante Apoderado Especial, el señor MARVIN SANCHEZ, con cédula de identidad personal No. 8-434-55, actuando en su condición de presidente y representante legal de la sociedad PROMOTORA LA ENSENADA, SA. , ha solicitado al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, que apruebe el Reglamento de Copropiedad del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, el cual se incorpora como P.H. Originario, dentro de la modalidad de P.H. dentro de PH., construido sobre el folio real No. 447122 (F), con código de ubicación 8001, de la Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá, ubicado en el corregimiento de Vista Alegre, distrito de Arraiján, provincia de Panamá (actualmente provincia de Panamá Oeste) y lo

declare apto para incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal; ——————————

Que dentro de la presente solicitud consta la siguiente documentación: a) Poder Especial otorgado al licenciado JAVIER ORILLAC; b) Certificación del Registro Público de Panamá No. 643881, donde se hace constar el propietario, ubicación y superficie del folio real No. 447122 (F), con código de ubicación 8001, sobre el cual se encuentra constituido el P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, como P.H. Originario; c) Certificación del Registro Público de Panamá No. 642952, donde se hace constar la vigencia, directores, dignatarios y representación legal de la sociedad PROMOTORA LA ENSENADA, SA. , propietaria del inmueble; d) Certificación del valor catastral del folio real No. 447122-8001, del 10 de febrero del 2017, emitida por la Dirección Nacional de Información Catastral y Avalúos, de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, mediante nota No. ANATI-DNICA-124-2017; e) Copia simple del permiso de construcción No. RS-401-15, del 18 de diciembre del 2015, emitido por la Dirección de Ingeniería Municipal del Municipio de Arraiján; f) Copia simple de la Resolución No. 401-15 del 18 de diciembre del 2015, emitida por la Dirección de Ingeniería Municipal del Municipio de Arraiján, correspondiente al permiso de construcción de la planta de tratamiento sobre el folio real No. 447122; g) Copia simple del informe técnico No. 314-15 del 18 de diciembre del 2015, emitido por la Dirección de Ingeniería Municipal del Municipio de Arraiján, correspondiente al permiso de construcción de la planta de tratamiento sobre el folio real No. 447122; h) Copia simple de la certificación No. 069-16 del 4 de agosto del 2016, emitida por la Dirección de Ingeniería Municipal del Municipio de Arraijan, correspondiente al permiso de construcción No. RS-066-15 del 3 de marzo del 2015, correspondiente a la infraestructura del proyecto La Hacienda; i) Carta notariada de la sociedad PROMOTORA LA ENSENADA, S.A., del 18 de agosto del 2016, donde indican que las mejoras que se desarrollan sobre el folio real No. 447122, con código de ubicación 8001, corre a cargo y por cuenta de la sociedad PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.; j) Copia de los Recibos No. 000859, No. 000860, No. 000861 y No. 000862, todos de fecha 31 de agosto del 2016, correspondientes a los pagos del Fondo de Asistencia Habitacional y al Fondo de Propiedad Horizontal por los derechos de tramitación; k) Copia simple del juego completo de los planos del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, que se desea incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal como P.H. Originario para uso residencial y comercial; l) Tres ejemplares del Reglamento de Copropiedad que ha de regular el ejercicio de

301

los derechos y obligaciones de los propietarios del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA como P.H. Originario y la forma como éste se ha de administrar; ----------

Que de acuerdo al informe técnico final No. 1-207-2016 del 24 de febrero del 2017, elaborado por la Dirección de Propiedad Horizontal, después de revisado los planos y documentos relativos a los aspectos técnicos y realizada la inspección respectiva, se ha podido verificar lo siguiente: a) Que puede reconocerse y definirse los bienes de dominio privado y los bienes comunes; b) Que el proyecto asegura completa independencia entre las distintas unidades inmobiliarias; c) Que la inspección realizada permite considerar al proyecto apto para incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal, en lo referente a los aspectos estructurales y mecánicos visible y de distribución; ----------

Que mediante nota final No. 304-2017 del 3 de marzo del 2017, se hace constar que las observaciones técnicas y legales realizadas a través de la nota No. 14.1402-1456-2016 del 25 de octubre de 2016, nota No. 14.1403-1530-2016 del 16 de noviembre del 2016 y nota No. 14.1402-195-2017 del 13 de febrero del 2017, fueron debidamente subsanadas por la parte interesada; ----

Que el destino del proyecto es para uso residencial y comercial, es adecuado al Régimen de Propiedad Horizontal y que el Reglamento de Copropiedad contiene las materias mínimas establecidas en el Artículo 43 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010; ----------

Que como estos objetivos no son contrarios a las leyes que rigen la materia ni a las disposiciones reglamentarias vigentes, el Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial; ----------

---------- RESUELVE: ----------

PRIMERO: Declarar apto para incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal el P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, dentro de la modalidad de P.H. dentro de P.H., el cual se incorpora como P.H. Originario, construido sobre el folio real No. 447122 (F), con código de ubicación 8001, de la Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá, ubicado en el corregimiento de Vista Alegre, distrito de Arraiján, provincia de Panamá (actualmente provincia de Panamá Oeste). ----------

SEGUNDO: Aprobar el Reglamento de Copropiedad del P.H.ORIGINARIO LA HACIENDA, como P.H. Originario, cuyo destino es para uso residencial y comercial. ----------

TERCERO: Esta aprobación está sujeta al cumplimiento de las condiciones de densidad consideradas en los planos del proyecto, previamente aprobados por la Autoridad Local

correspondiente, y conforme a la inspección de campo realizada, debiendo mantener los parámetros .y requisitos del Código de Zona vigente; quedando establecido en informe técnico final No. 1-207-2016 del 24 de febrero del 2017, elaborado por la Dirección de Propiedad Horizontal; que el P.H. Originario va a constar de nueve (9) unidades inmobiliarias las cuales serán P.H. Derivados. ----------

CUARTO: Comunicar a los interesados que toda modificación al Reglamento de Copropiedad requiere para su validez, la aprobación previa del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. ----------

QUINTO: Esta Resolución surtirá sus efectos legales tan pronto sea protocolizada e inscrita en el Registro Público de Panamá. ----------

SEXTO: La presente Resolución admite el Recurso de Reconsideración, el cual podrá ser interpuesto dentro de los cinco (5) días posteriores a la notificación. ----------

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley 31 de 18 de junio de 2010, que establece el Régimen de Propiedad Horizontal. ----------

NOTIFÍ E Y CÚMPLASE, ----------

(FDOS) MARIO ETCHELECU (Ministro) ------- JUAN MANUEL VASQUEZ G. (Viceministro de Ordenamiento Territorial) ----------

Hay un Sello que dice: ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL, MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DIRECCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL firmado ilegible, fecha catorce (14) de marzo de dos mil diecisiete (2017). ----------

otro sello que dice: MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DIRECCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL, siendo la una y treinta y siete (10:59) de la tarde del día veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil diecisiete (2017), se notifica licenciado Javier Orillac, de la resolución anterior. ----------

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA ----

---------- CAPÍTULO I ----------

DISPOSICIONES INICIALES ----------

ARTÍCULO 1.- Generalidades. Mediante el presente Reglamento EL PROMOTOR establece los términos y condiciones que regulan el Régimen de Propiedad Horizontal al que será incorporada la Finca inscrita al Folio Real No.447122, código de ubicación 8001 de la Sección de

la Propiedad, Provincia de Panamá Oeste, del Registro Público, en su modalidad de P.H. ORIGINARIO, así como las áreas y bienes comunes que se construyan sobre éste, P.H. que se encuentra dentro del plan maestro denominado P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ——

ARTÍCULO 2.- Definiciones. Para los efectos del presente Reglamento de Copropiedad, cada término contenido en este Artículo tendrá el significado que a continuación se indica: ——

1. **BIENES COMUNES:** Significa los bienes y cosas que pertenezcan en común a dos o más propietarios. ——

2. **BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO:** Lo que en el Reglamento ha sido asignado para uso exclusivo de una unidad inmobiliaria o de un P.H. Derivado. ——

3. **BIENES PRIVADOS:** Los bienes que pertenecen a particulares, ya sea individual o colectivamente. ——

4. **COMITÉ DE DISEÑO:** Comité de Diseño que estará conformado por aquellos arquitectos, ingenieros y personal que de tiempo en tiempo designe EL PROMOTOR o, en su defecto, la Asamblea de Propietarios del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ——

5. **CONJUNTO INMOBILIARIO:** El desarrollo inmobiliario conformado por un grupo de unidades inmobiliarias proyectadas o construidas sobre una o más fincas que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general o común, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento y porterías. También podrá conformarse por varias unidades inmobiliarias, parcelas, edificaciones, con reglamentos de copropiedad independientes que, a su vez, mantienen copropiedad indivisible sobre elementos inmobiliarios, viales, instalaciones, infraestructura común o servicios con otras unidades inmobiliarias constituidas bajo propiedad horizontal. ——

6. **EL PLAN MAESTRO:** Proyecto urbanístico denominado "PH Originario La Hacienda", aprobado mediante Resolución No. 728-2013 de 23 de diciembre de 2013. ——

7. **EL PROMOTOR:** La sociedad **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.,** inscrita al Folio 770482, inscrita desde el miércoles, 30 de Mayo de 2012, en la Sección de Personas (Mercantil) del Registro Público. ——

8. **EL PROYECTO:** Las mejoras construidas o que se construyan en el futuro sobre LA FINCA y que constituyan bienes y Bienes comunes y/o privados, que formarán parte del PROYECTO. ——

9. **EL RÉGIMEN DE USO Y MANUAL DE PARÁMETROS Y DISEÑOS:** La

reglamentación que efectuará la Junta Directiva del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA para el uso y mantenimiento de los bienes comunes de EL PROYECTO. ——————————

10. EL REGLAMENTO: El presente Reglamento de Copropiedad, que contiene el conjunto de normas, derechos y obligaciones de LOS PROPIETARIOS. ——————————

11. EL PROMOTOR del P.H. DERIVADO: La(s) persona(s) natural(es) o persona(s) jurídica(s) que desarrolle(n) sobre LAS FINCAS un P.H. DERIVADO. ——————————

12. GASTOS COMUNES: Obligación que tiene cada propietario de las unidades inmobiliarias de cubrir con su participación los gastos de administración, conservación, mantenimiento y operación según lo establezca la Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010) o el presente Reglamento de Copropiedad. ——————————**13. LA FINCA:** Todas las fincas que constituirán el P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, así como las mejoras construidas o que se construyan en el futuro sobre éstas. ——————————

14. LA LEY: La Ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010) que establece el Régimen de la Propiedad Horizontal. ——————————

15. LA RESOLUCIÓN: La Resolución número 728 -2013 de 23 de diciembre de 2013 proferida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, mediante la cual el Plan Maestro y los planos del Plan de Ordenamiento Territorial del Proyecto Urbanístico P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA fueron aprobados y sus modificaciones. ——————————

16. LOS PROPIETARIOS: Todas aquellas personas naturales o jurídicas que tienen derecho de gozar y disponer de una cosa o bien debidamente inscrito a su nombre en el Registro Público, sin más limitaciones que las establecidas por la ley y EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD ——————————

17. P.H. ORIGINARIO: El P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, sobre el cual podrán nacer los P.H. DERIVADOS. ——————————

El P.H. ORIGINARIO contendrá las normas y regulaciones que deberán seguir los P.H. DERIVADOS con respecto a las áreas y bienes comunes y privativos del P.H. ORIGINARIO.

18. P.H. DERIVADO: Las Propiedades Horizontales Derivadas que se edifiquen en LAS FINCAS que se encuentran dentro del P.H. ORIGINARIO y que constituirán Reglamento de Copropiedad que contendrán las normas y regulaciones que deberán seguir LOS PROPIETARIOS de cada P.H. DERIVADO. Se entiende que el P.H. DERIVADO está sujeto a

las normas y regulaciones del P.H. ORIGINARIO al cual pertenece. ----------

19. UNIDAD INMOBILIARIA: Secciones que conforman un desarrollo, urbanización, edificio o proyecto sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. ----------

Es entendido que cuando el sentido requiera palabras que impliquen solamente el singular deberá entenderse que también implican el plural y viceversa. Referencias al masculino deberán incluir el femenino y viceversa. ----------

---------- CAPÍTULO II ----------

INCORPORACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL ----------

ARTÍCULO 3.- Sujeción al Régimen de Propiedad Horizontal. EL PROMOTOR declara que por este medio sujeta a incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal la Finca inscrita al Folio Real No.447122, código de ubicación 8001 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá Oeste, del Registro Público, así como las áreas y bienes comunes que se construyan sobre éste, y las demás fincas que sean posteriormente incorporadas según el presente Reglamento, el cual se incorpora como el P.H. ORIGINARIO, dentro de la modalidad de P.H de P.H contemplado en la Ley 31 del 18 de junio del 2010, y el cual estará constituido por lotes para desarrollos inmobiliarios y lotes para futuras mejoras destinadas para uso residencial y comercial, y está ubicado en el Corregimiento de Vista Alegre, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá (Actualmente Panamá Oeste). ----------

LA FINCA antes mencionadas no perderán los parámetros del Código de Zona que posean al momento de incorporarse al Régimen de la Propiedad Horizontal y en un futuro de ser necesario, se podrán modificar dicho Códigos. ----------

Igualmente, declara EL PROMOTOR que el proyecto se incorpora al régimen de Propiedad Horizontal, en la modalidad Propiedad Horizontal dentro de Propiedad Horizontal, donde el P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA será el P.H. ORIGINARIO y estará constituido por diferentes Propiedades Horizontales derivadas. ----------

Declara EL PROMOTOR que ha desarrollado a su costo los ductos e infraestructura de cable TV, telefonía e internet por lo que las mismas serán de su propiedad y por tanto constituirá las servidumbres de paso necesarias a su favor, dentro de la finca donde se desarrollará el proyecto, para su explotación y tendrá el derecho de cederlas a un tercero, sujeto a la aprobación de los permisos de las autoridades competentes y sin perjuicio de establecer la obligación de paso por

dicha infraestructura a otros proveedores y el cobro del alquiler respectivo por el uso de los ductos de conformidad a la normativa vigente. ———————————————

El presente "REGLAMENTO DE COPROPIEDAD" en todo caso debe mantenerse como restricciones impuestas sobre la finca o las fincas que se vayan incorporando al P.H. ORIGINARIO y de cumplimiento obligatorio de los Copropietarios. ———————————

ARTÍCULO 4.- Denominación de EL PROYECTO. EL PROYECTO que se incorpora al Régimen de Propiedad Horizontal se denominará P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA construido inicialmente sobre la Finca inscrita al Folio Real No.447122, código de Ubicación 8001, antes descrita, la cual tiene una superficie de Trescientos Treinta Hectáreas (330 Has) doscientos veintiocho metros cuadrados (228 mts2) veintiocho decímetros cuadrados (28 dm2). El desarrollo cuenta con calles de acceso a las unidades inmobiliarias por construirse, con pavimento de concreto y/o asfalto, aceras, isletas, electricidad, garita de seguridad, oficina de ventas, desagües pluviales, y con tuberías debajo de las calles. ———————————

En consecuencia, el P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA se regirá por este Régimen de Propiedad Horizontal, por lo que las disposiciones de este Reglamento son de obligatorio cumplimiento para todos y cada uno de LOS PROPIETARIOS de los P.H. DERIVADOS que se edifiquen, para la Asamblea de Propietarios y para cualquiera de LAS UNIDADES INMOBILIARIAS, así como para toda persona que, a cualquier título, use o goce de éstas. ———

No obstante, el derecho de voto queda reservado a EL PROPIETARIO cuya propiedad consta debidamente inscrita en el Registro Público. Solamente tienen derecho a voto los propietarios de LAS UNIDADES INMOBILIARIAS que conformen parte del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ———————————————————————

ARTÍCULO 5.- Conformación del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. Declara EL PROMOTOR que el P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA consiste en un proyecto de conjuntos inmobiliarios privados residenciales y comerciales sobre los cuales se constituirán varios Regímenes de Propiedad Horizontal conforme a LA LEY bajo la modalidad P.H. dentro de P.H. Se podrán conformar, a criterio de EL PROMOTOR dentro de LAS FINCAS, las cuales tendrán acceso independiente varias unidades inmobiliarias, como edificaciones o, funcionalmente independientes, con reglamentos de copropiedad independientes que, a su vez, mantendrán copropiedad indivisible sobre infraestructura común, elementos inmobiliarios,

elementos viales, instalaciones o servicios con otras unidades inmobiliarias constituidas bajo propiedad horizontal. Declara EL PROMOTOR que EL PROYECTO será edificado conforme a los más altos estándares para este tipo de mejoras, de acuerdo a sus Planos, por lo que para ello EL PROMOTOR incorporará LAS FINCAS descritas en el artículo Tercero de este Reglamento. EL PROMOTOR incorporará LA FINCA para que se conforme el PH ORIGINARIO LA HACIENDA, de conformidad a los respectivos reglamentos que las rijan. Igualmente, incorporará áreas comunes tales como: calles construidas con pavimento de concreto y/o asfalto, aceras, isletas, electricidad, garita de seguridad, parques, oficina de ventas, desagües pluviales y con tuberías debajo de las calles, sujetas a las reservas descritas en el presente Reglamento. ——

Los P.H. DERIVADOS tendrán su reglamento de copropiedad independiente, pero manteniendo la copropiedad indivisible con el P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, toda vez que requiere de infraestructura común, elementos inmobiliarios, elementos viales, garitas, instalaciones y otros servicios del mismo. ——————————————————

Cada Propiedad Horizontal Derivada será descrita dentro del reglamento de copropiedad que las rija, así como las áreas y/o bienes comunes y privativos, cada uno con sus destinos, características específicas y descripción detallada, los cuales podrán modificarse solamente de acuerdo a lo establecido en este reglamento y en los que indique el reglamento de copropiedad del P.H. al que pertenezcan. ——————————————————

Con respecto a la administración de las áreas y/o bienes comunes descritos en este reglamento, el P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, se regirá por las normas generales que se contienen en el mismo y cada Propiedad Horizontal Derivada administrará sus áreas y/o bienes comunes de la manera que estipule el Reglamento de Copropiedad de cada una de ellas. ——————————

Cada Propiedad Horizontal Derivada que se edifique tendrá su propia Asamblea de Propietarios, Junta Directiva y Administrador y deberá tener descrito en su reglamento los Bienes Privados y los Bienes Comunes y la forma de administrarlos. ——————————————————

El P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA constará de una superficie inicial de Trescientos Treinta Hectáreas (330Has) doscientos veintiocho metros cuadrados (228mts2) veintiocho decímetros cuadrados (28dm2), No obstante, EL PROMOTOR, igualmente, se reserva el derecho de desafectar e incorporar nuevas fincas al "P.H ORIGINARIO LA HACIENDA", sin necesidad de aprobación de la Asamblea de Propietarios del P.H. ORIGINARIO, o de aumentar

el área en donde se proyecta desarrollar EL PROYECTO, incorporándose dichas áreas al P.H ORIGINARIO, siempre y cuando se mantenga los principios originales del proyecto de conformidad al presente Reglamento y a la normativa vigente. ----------

Descripción de las Unidades Inmobiliarias iniciales integradas al P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, el cual estará compuesto por calles de acceso y circulación, nueve (9) unidades inmobiliarias y un (1) área común: ----------

- Unidad Inmobiliaria Uno (1): con superficie de mil ciento cuarenta y dos metros cuadrados con cuarenta y ocho decímetros cuadrados (1,142.48m2). ----------
- Unidad Inmobiliaria Dos (2): con superficie de mil ciento siete metros cuadrados con ochenta y ocho decímetros cuadrados (1,107.88m2). ----------
- Unidad Inmobiliaria Tres (3): con superficie de ciento un mil ochocientos noventa metros cuadrados con setecientos veintidós milímetros cuadrados (101,890.722m2). ----------
- Unidad Inmobiliaria Cuatro (4): con superficie de setenta y un mil novecientos veintiocho metros cuadrados (71,928.00m2). ----------
- Unidad Inmobiliaria Cinco (5): con superficie de ciento treinta y nueve mil treinta y siete metros cuadrados con cincuenta y tres decímetros cuadrados (139,037.53m2). ----------
- Unidad Inmobiliaria Seis (6): con superficie de cincuenta y tres mil ciento dieciocho metros cuadrados con treinta y dos decímetros cuadrados (53,118.32m2). ----------
- Unidad Inmobiliaria R Uno (1): con superficie de noventa y cinco mil quinientos treinta y ocho metros cuadrados con ciento sesenta y siete decímetros cuadrados (95,538.167m2).
- Unidad Inmobiliaria R Dos (2): con superficie de dos millones quinientos treinta mil setecientos quince metros cuadrados con veinte decímetros cuadrados (2, 530,715.20m2). ----------
- Unidad Inmobiliaria R Tres (3): con superficie de doscientos treinta y un mil novecientos setenta y un metros cuadrados con ochocientos noventa y un milímetros cuadrados (231,971.891m2). ----------
- Planta de Tratamiento: con superficie de doce mil setecientos cuarenta y seis metros cuadrados con treinta y seis decímetros cuadrados (12,746.36m2), la misma será para el uso de las Unidades Inmobiliarias del PH ORIGINARIO, y se irán conectando a esta planta a medida se vayan incorporando a la misma. ----------

309

- **<u>Áreas Comunes:</u>** con superficie de sesenta y un mil treinta y un metros cuadrados con setecientos veinticinco milímetros cuadrados (61,031.725m2), las cuales podrán ser variadas por EL PROMOTOR siempre y cuando no alteren los componentes mínimos del P.H. ORIGINARIO o los P.H. DERIVADOS de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento. ————————————————————————————

PARAGRAFO: Las áreas comunes del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, no constituirán finca aparte, por lo cual sus valores registrales serán distribuidos proporcionalmente entre las unidades inmobiliarias del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA de conformidad a su porcentaje de participación, quedando obligadas las respectivas unidades a sufragar los gastos de mantenimiento de las mismas de conformidad a lo establecido en el presente reglamento. ———

Además, el P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA constará, entre otras cosas con: ————————

1. Regímenes de Propiedad Horizontal independientes para cada conjunto inmobiliario, de acuerdo a los criterios de EL PROMOTOR que mantienen copropiedad indivisible con el P.H ORIGINARIO LA HACIENDA. ————————————————————————

2. Garitas de control de acceso; ————————————————————————

3. Calles, avenidas de uso privado de todos LOS PROPIETARIOS del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA; ————————————————————————

4. Áreas verdes e instalaciones de mantenimiento; ————————————————

5. Toda la infraestructura común que requiera el P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, tales como planta de tratamiento de aguas residuales, estaciones de bombeo sanitario, sistema de agua potable, sistema de recolección de aguas servidas, sistema de electricidad, sistema de comunicaciones, sistema de iluminación, sistema de drenajes pluviales, sistema de gas y otros, sujeta a la reserva y propiedad de EL PROMOTOR que ha desarrollado a su costo los ductos e infraestructura de planta de tratamiento, cable TV y telefonía por lo que las mismas serán de su propiedad y por tanto constituirá las servidumbres de paso necesarias a su favor, dentro de la finca donde se desarrollará el proyecto, para su explotación y tendrá el derecho de cederlas a un tercero, sujeto a la aprobación de los permisos de las autoridades competentes y sin perjuicio de establecer la obligación de paso por dicha infraestructura a otros proveedores y el cobro del alquiler respectivo por el uso de los ductos de conformidad a la normativa vigente. ————————

PARAGRAFO: EL PROMOTOR deberá establecer dentro de los contratos que suscriba con

LOS PROPIETARIOS, llámense Contratos de Arrendamiento, Contratos de Promesa de Compraventa, Contratos de Compraventa, u otras., de qué constará EL PROYECTO y que para la edificación del mismo, se incorporarán a futuro a EL P.H. ORIGINARIO. ———————

ARTÍCULO 6.- Derechos de EL PROMOTOR. Es entendido que EL PROMOTOR, siempre y cuando no afecte LAS FINCAS sobre las cuales ya se hayan construido los P.H. DERIVADOS, tendrá para sí, sin que para ello requiera de aprobación expresa o tácita de la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva o ninguna otra entidad del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA los siguientes derechos sin limitación alguna, a saber: ———————

1. Administrar los ductos, viaductos y cámaras para la prestación de servicios de electricidad, de telecomunicaciones y televisión por cable, telefonía e internet (ya sea directamente o a través de empresas dedicadas a esta actividad), para un adecuado y ordenado uso de los mismos. EL PROMOTOR (ya sea directamente o a través de empresas dedicadas a esta actividad) tendrá derecho a aplicar y cobrar a las empresas prestadoras de servicios de electricidad, de telecomunicaciones o televisión por cable que utilicen dicha infraestructura los cargos usuales o acostumbrados por el uso de este tipo de infraestructura. ———————

2. Desafectar áreas de terreno de EL PROYECTO, siempre y cuando no afecten el buen funcionamiento del P.H. ORIGINARIO o de alguno de los P.H. DERIVADOS que conformen el PH. ORIGINARIO LA HACIENDA sin necesidad de aprobación o consentimiento de la Asamblea de Propietarios o de la Junta Directiva. ———————

3. **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A** en su calidad de Promotora del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, se reserva el derecho de autorizar a otras personas naturales o jurídicas para que, de la manera que estime conveniente, desarrollen otros proyectos inmobiliarios en EL PROYECTO y lo incorporen al Régimen de Propiedad Horizontal como P.H. DERIVADO del P.H. ORIGINARIO. En estos casos, EL PROMOTOR deberá aprobar por escrito las incorporaciones al Régimen de Propiedad Horizontal de los P.H. DERIVADOS y sus Reglamentos, lo cual hará mediante nota escrita que LOS PROMOTORES DE LOS P.H. DERIVADOS deberán obtener y presentar al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial o a la Autoridad competente correspondiente. ———————

Es entendido que LOS PLANOS, LA RESOLUCION, EL PLAN MAESTRO y el diseño del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA podrán ser variados por EL PROMOTOR, siempre que

dicha variación no implique una alteración substancial de sus componentes básicos, de acuerdo con el criterio de los arquitectos de EL PROMOTOR. En caso que estas variaciones a LOS PLANOS, LA RESOLUCION, EL PLAN MAESTRO y el diseño del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, den lugar o generen nuevo PH DERIVADOS, EL PROMOTOR no necesitara la aprobación expresa o tácita de la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva o ninguna otra entidad del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, para la realización de esta modificación. ——

———————————— CAPÍTULO III ————————————

VALORES Y PORCENTAJES DE LOS PROPIETARIOS ————————————

ARTÍCULO 7.- Integración de LOS REGIMENES DE COPROPIEDAD DE LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS INDEPENDIENTES, al Régimen de Propiedad Horizontal. Queda entendido que los P.H. DERIVADOS quedarán integrados y formarán parte del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA cuando se inscriban en el Registro Público como parte del mismo. ————————————

ARTÍCULO 8.- Valores y Porcentajes de LOS PROPIETARIOS. Para los efectos de la determinación de los deberes y derechos de cada uno de LOS PROPIETARIOS en relación con los bienes y Bienes comunes conforme a la Ley, y para el mantenimiento y conservación de los mismos, EL PROMOTOR del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA establece anticipadamente los siguientes porcentajes iniciales calculados por P.H. en base al valor de terreno de los lotes o parcelas de terreno que componen cada P.H. que se desarrollará en EL PROYECTO: ————

TABLA DEL P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA

UNIDAD	VALOR DEL TERRENO	% DE PARTICIPACIÓN
UNIDAD INMOBILIARIA 1	1,238.49	0.04 %
UNIDAD INMOBILIARIA 2	1,200.99	0.03 %
UNIDAD INMOBILIARIA 3	110,453.63	3.16 %
UNIDAD INMOBILIARIA 4	77,972.83	2.23 %

UNIDAD INMOBILIARIA 5	150,722.26	4.31 %
UNIDAD INMOBILIARIA 6	57,582.39	1.65 %
UNIDAD INMOBILIARIA R- 1	103,567.20	2.96 %
UNIDAD INMOBILIARIA R- 2	2,743,396.71	78.43 %
UNIDAD INMOBILIARIA R- 3	251,466.82	7.19 %
TOTALES	**B/. 3,497,601.32**	**100%**

PARÁGRAFO UNO (1): EL PROMOTOR del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA se reserva el derecho de, cada vez sea incorporada una nueva FINCA de las descritas en el artículo Tercero al P.H. ORIGINARIO, establecer el valor de terreno y porcentaje de participación del lote o parcela de terreno para la creación de cada P.H. DERIVADO. En caso de que esto suceda, podrá ajustar la tabla de porcentajes según las nuevas cantidades. ————————

———————————————— **CAPÍTULO IV** ————————————————

DE LOS BIENES COMUNES Y SU MANTENIMIENTO ————————————————

ARTÍCULO 9.- Alcance de los Bienes Comunes. Son bienes de dominio inalienable e indivisible de todos LOS PROPIETARIOS de cada P.H. DERIVADO, sujeto a las restricciones del presente Reglamento: ————————————————

1. El área total del terreno donde se encuentra desarrollado el P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ————————————————
2. Los bienes necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ————————————————
3. Los bienes y cosas que permitan a todos y a cada uno de LOS PROPIETARIOS el uso y goce de su UNIDAD INMOBILIARIA. ————————————————
4. Las calles que den acceso al P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA y a los PH DERIVADOS. ————————————————
5. Las áreas aledañas al P.H. ORIGINARIO. ————————————————

6. Aquellos que expresamente se indiquen como tales en este Reglamento. ——————

ARTÍCULO 10.- Alcance de los Bienes Comunes. Se presumen Bienes comunes de dominio inalienable e indivisible de todos LOS PROPIETARIOS de cada P.H. DERIVADO: —

1. Todas las áreas de terreno que no hubiesen sido declaradas como bienes privados por EL PROMOTOR del P.H. ORIGINARIO. ——————————————————

2. Las instalaciones que sirven en general al P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, y/o que sean de uso público, tales como electricidad, luz, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas, alcantarillados, sanitarios instalaciones de porteros, las áreas de uso de la empresa de electricidad para la instalación de transformadores eléctricos y medidores de consumo; alcantarillado pluvial, servicios telefónicos, cuartos de máquina y demás similares, aunque sólo presten servicios a un número limitado del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. -

3. El área de estacionamientos de las áreas sociales que incluye las calles de acceso y de maniobra.

4. Las áreas verdes que sirvan en general al P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA y que estén definidas como tales en los planos del PROYECTO y/o en el presente Reglamento. ——————

5. Cualquier mejora que sea destinada para el desempeño de las labores del personal administrativo, de aseo o seguridad del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ——————

6. El área para la ubicación de los tanques de basura. ——————————————

7. Todos los artefactos, áreas, locales e instalaciones existentes para el beneficio común, y en general, todas aquellas áreas que no estén en el interior de cada P.H. DERIVADO o que correspondan a bienes privados. ——————————————————————

8. En general, cualquier otra construcción, artefactos, áreas e instalaciones para el beneficio común que existan en la actualidad o en el futuro en el P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, sujeto a las limitaciones del presente Reglamento. ——————————————————

ARTÍCULO 11.- Derecho de EL PROMOTOR de establecer servidumbres. ——————

EL PROMOTOR queda facultado, además, para establecer todas aquellas servidumbres que a su sola discreción sean necesarias en EL PLAN MAESTRO, para la debida conexión, uso y disfrute de sus diversos componentes. ——————————————————————

EL PROMOTOR a su sola discreción determinará la ubicación, dimensiones y demás detalles de dichas servidumbres, conforme las normas legales vigentes aplicables, quedando con el derecho de redefinirlas las veces que lo estime necesario, para los efectos que estime pertinente. ——————

ARTÍCULO 12.- De los derechos y deberes sobre Bienes Comunes de LOS PROPIETARIOS de cada P.H. DERIVADO y LOS PROPIETARIOS de cada UNIDAD INMOBILIARIA que nazca. Los derechos y deberes relativos a los bienes y cosas comunes, recaen inicialmente sobre cada PROPIETARIO de los P.H. DERIVADOS que se edifiquen en base a cada unidad inmobiliaria. ----------

Una vez se construya cada P.H. DERIVADO, su PROMOTOR, deberá encargarse del cobro a los PROPIETARIOS de cada UNIDAD INMOBILIARIA del respectivo P.H. de acuerdo a lo que establezca la ley. ----------

En caso de muerte del dueño del bien privado, sus herederos o representantes serán solidaria e individualmente responsables ante la Asamblea de Propietarios del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del presente Reglamento. ----------

ARTÍCULO 13.- Mantenimiento y conservación del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. El P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA deberá ser mantenido y conservado en condiciones óptimas, a fin de que todos y cada uno de LOS PROPIETARIOS puedan ejercer satisfactoriamente sus derechos y, al mismo tiempo, el P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA mantenga una adecuada apariencia, para lo cual se realizarán los mantenimientos preventivos y correctivos de los bienes y Bienes comunes de tiempo en tiempo cuando así lo determine la Junta Directiva del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, pudiendo solicitarse a LOS PROPIETARIOS para tales efectos, el pago de una cuota extraordinaria.----------

De igual forma y sin perjuicio de lo indicado en el presente Reglamento sobre los bienes privados, LOS PROPIETARIOS deberán mantenerlos, así como los bienes anejos, en buen estado de pintura, apariencia, operación y condición. ----------

ARTÍCULO 14.- Responsabilidad de LOS PROPIETARIOS. Todo PROPIETARIO será responsable por los daños que, a juicio del Administrador, hubiesen sido ocasionados a los bienes comunes por su dolo, culpa o negligencia, siendo responsable de sufragar el costo total de su reparación. ----------

De igual forma, todos LOS PROPIETARIOS están en la obligación de velar por el debido uso y mantenimiento de los bienes y cosas comunes, así como de dar aviso inmediato al Administrador de cualquier hecho o acto que ponga o pudiese poner en peligro la conservación o seguridad de los mismos. ----------

ARTÍCULO 15.- Derechos de LOS PROPIETARIOS. Todo PROPIETARIO tiene derecho al uso y disfrute de los bienes comunes, pero sujeto a este Reglamento, al Régimen de Uso y Manual de Parámetros y Diseños, así como a las normas o reglamentos que establezca la Asamblea de Propietarios o la Junta Directiva del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, según fuese el caso. ----------

ARTÍCULO 16.- De las pólizas de seguro. El P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA deberá quedar protegido con dos pólizas de seguro que cubran únicamente los bienes y Bienes comunes del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA las cuales son las siguientes: ----------

1. Póliza de seguro de Responsabilidad Civil por la suma asegurada que la Junta Directiva considere conveniente. ----------

2. Póliza de seguro contra daños a la propiedad ajena, contra incendios y riesgos materiales con extensión de cubierta catastrófica por el valor que la Junta Directiva considere conveniente. ------

A tal fin, la Junta Directiva del P.H. ORIGINARIO queda autorizada para obtener dichos seguros en interés y por cuenta de LOS PROPIETARIOS de cada P.H. DERIVADO y para que designe la compañía aseguradora y para que pacte los términos y condiciones y demás modalidades atinentes a este tipo de contratos. ----------

LOS PROPIETARIOS de cada P.H. DERIVADO obtendrán por su cuenta y costo las pólizas de seguro para protección de su P.H. contra los riesgos antes indicados. ----------

Los bienes y Bienes comunes estarán asegurados en todo momento, contra los riesgos de incendio con extensión de cobertura, terremoto, incendio causado por terremoto, quedando expresamente incluido en la cobertura del seguro únicamente las áreas y bienes comunes, por una suma no menor del ochenta por ciento (80%) del valor de dichas áreas y bienes comunes. --------

A tal fin, LOS PROPIETARIOS autorizan a la Junta Directiva del P.H. ORIGINARIO para que obtenga dicha póliza de seguro de incendio en interés y por cuenta de ellos. Los beneficiarios de tal póliza serán LOS PROPIETARIOS, quedando sujeto en todo caso, el pago de la indemnización, a las disposiciones de la Ley. La Junta Directiva tendrá facultad para designar en qué compañía se contratará el seguro correspondiente, quedando autorizada, asimismo, para pactar los términos, condiciones y demás modalidades atinentes a este tipo de contrato. En caso de siniestro, se aplicará lo dispuesto por la Ley. ----------

El seguro de incendio de LAS UNIDADES INMOBILIARIAS será de responsabilidad exclusiva

de LOS PROPIETARIOS de cada P.H. DERIVADO. ----------

---------- **CAPÍTULO V** ----------

DE LA CUOTA DE MANTENIMIENTO Y DE LA CUOTA EXTRAORDINARIA ---

ARTÍCULO 17.- Pago de los Gastos Comunes. Cada Propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para sufragar los Gastos Comunes de EL PH ORIGINARIO LA HACIENDA, mediante el pago mensual de una cuota de mantenimiento. El monto de la cuota de mantenimiento será fijado inicialmente por EL PROMOTOR y posteriormente por la Asamblea de Propietarios. Al ser lotificaciones, las cuotas de mantenimiento serán fijadas mediante montos fijos para todos y cada uno de Los Propietarios de las unidades inmobiliarias del PH ORIGINARIO. Una vez EL PROPIETARIO edifique las mejoras en su PH DERIVADO, el respectivo PH DERIVADO deberá encargarse del cobro a los PROPIETARIOS de cada unidad inmobiliaria de la propiedad horizontal derivada de conformidad a lo que establezca la ley, estableciéndose la cuota del PH DERIVADO de conformidad a la cantidad de unidades inmobiliarias incorporadas en el respectivo PH DERIVADO. ----------

La cuota de mantenimiento de EL PH ORIGINARIO LA HACIENDA afectará a los Bienes Privados de que se traten, aún cuando éstos sean objeto de traspasos a terceros por cualquier medio o forma, incluyendo por procesos sucesorios, quedando los nuevos adquirentes o dueños obligados al pago de lo que se adeude a EL PH ORIGINARIO LA HACIENDA en este concepto. ----------

Las cuotas de mantenimiento ordinarias y extraordinarias que se fijen se canalizarán por intermedio de la Asamblea de Propietarios del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA cuya Junta Directiva o Administración tendrá la responsabilidad de hacer los cobros y consecuentemente pagar a la entidad encargada de velar por el mantenimiento de las áreas comunes antes mencionadas. Esta cuota deberá ser pagada por LOS PROPIETARIOS a partir de la inscripción de su Título de Propiedad en el Registro Público. ----------

Hasta tanto no exista una organización que se encargue de dar el adecuado mantenimiento a las Cosas y Bienes Comunes de EL PH ORIGINARIO LA HACIENDA , esta cuota de mantenimiento inicial deberá ser pagada por LOS PROPIETARIOS directamente al primer Administrador. Siendo depositada en la cuenta bancaria definida por la Junta Directiva. ----------

ARTÍCULO 18.- Alcance de los Gastos Comunes. Se considerarán gastos o expensas comunes, a que deben contribuir todos LOS PROPIETARIOS en proporción a sus cuotas, entre otros, los siguientes: ——————————————————————————

1. Consumo de electricidad necesaria para iluminar las instalaciones de acceso, garitas de seguridad, calles, áreas de uso común, club de playa, y sociales, deportivas, áreas comunes de la oficina de administración, así como para dar servicios a las instalaciones de pozos de agua y estaciones de bombeo, plantas de tratamiento de aguas servidas, aireadores de los lagos, sistemas de irrigación de áreas verdes, y demás equipos, instalaciones y servicios, para el uso de todos LOS PROPIETARIOS. ——————————————————————————

2. Consumo de agua necesario para atender las áreas de uso común del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ——————————————————————————

3. Consumo de energía y combustible necesarios para las plantas o equipos de emergencia y su mantenimiento. ——————————————————————————

4. Impuestos y tasas que le corresponda. ——————————————————————————

5. Gastos generales de las oficinas de administración. ——————————————————————————

6. Gastos de seguros, útiles y materiales de mantenimiento, aseo, limpieza de los espacios comunes exteriores e interiores del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ————

7. Remuneración del Administrador, auditores, contadores públicos autorizados y aquellos profesionales que la Junta Directiva estime conveniente contratar en beneficio del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ——————————————————————————

8. Remuneración de conserjes y guardias de seguridad y personal de servicio de EL PROYECTO. ——————————————————————————

9. En general, todos aquellos gastos que no siendo imputables a un PROPIETARIO sean necesarios para el mantenimiento, seguridad, limpieza, aseo, presentación y buen funcionamiento del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ——————————————————————————

PARAGRAFO: Cada uno de los PROPIETARIOS de las parcelas y lotes deberá velar por el debido uso y mantenimiento de las áreas y bienes comunes del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ——————————————————————————

ARTÍCULO 19.- Pago de las expensas extraordinarias. De igual forma, cada Propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para sufragar los gastos especiales o extraordinarios

que se presenten, mediante el pago de una cuota extraordinaria que determinará la Asamblea de Propietarios de acuerdo a lo que establece la Ley. ———————————————————

La cuota extraordinaria afectará a Los Bienes Privados de que se trate, aún cuando éstos sean objeto de traspasos a terceros por cualquier medio o forma, incluyendo por procesos sucesorios, quedando los nuevos adquirentes o dueños obligados al pago de lo que se adeude a EL PROYECTO en este concepto. ———————————————————

ARTÍCULO 20.- Obligación de los Propietarios de cancelar los Gastos Comunes y extraordinarios. Es obligación de los Propietarios el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias que con destino a Gastos Comunes apruebe la Asamblea de Propietarios, debiendo hacerse los pagos en la cuantía acordada y al tiempo y de la manera que ordene la Asamblea de Propietarios. ———————————————————

En caso de morosidad que comienza a regir después de dos (2) meses de atraso en el pago sobre los Gastos Comunes ordinarios y/o extraordinarios, por tales expensas, se podrá cobrar un recargo de un veinte por ciento (20%) sobre la cuota de gastos comunes dejada de pagar, más los gastos legales en que se incurra para el cobro ejecutivo de los mismos. ———————————

ARTÍCULO 21.- Interposición de proceso ejecutivo. En el caso de que alguno de los Propietarios se negare a satisfacer el valor de los Gastos Comunes ordinarios y/o extraordinarios, así como demás gastos, expensas o multas a cuyo pago esté obligado por ley o en virtud de este Reglamento o del Régimen de Usos y Manual de Diseños, pero sin perjuicio de cualquier otro derecho que le confiera La Ley al P.H.ORIGINARIO LA HACIENDA, el Administrador podrá, previa autorización de la Junta Directiva, interponer juicio ejecutivo en contra de EL PROPIETARIO moroso y renuente. En dicho proceso prestará mérito ejecutivo el estado de cuenta o los recibos no pagados. ———————————————————

A LOS PROPIETARIOS morosos en el pago de las cuotas de gastos comunes por un término de dos (2) meses o más, la Junta Directiva o, en su defecto, el Administrador podrá anunciar en lugar visible la morosidad y suspender o cortar el acceso, beneficio y uso a las áreas comunes, gas cuando es común, internet, televisión por cable, servicio de portero eléctrico, aseo y demás servicios comunes para cuyo suministro es necesario el aporte de las cuotas de gastos comunes. —

——————————— CAPÍTULO VI ———————————

DE LOS BIENES PRIVADOS Y SU MANTENIMIENTO ———————————

ARTÍCULO 22.- Carácter del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. El P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA es un complejo residencial y comercial, que contará con usos mixtos incluyendo usos educativos, de conformidad al Plan Maestro aprobado, que será edificado por EL PROMOTOR. ----------

EL PROPIETARIO tendrá, un derecho conjunto de copropiedad sobre los otros elementos del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA necesarios para el adecuado uso y disfrute de su UNIDAD INMOBILIARIA. ----------

Las parcelas, lotes y UNIDADES INMOBILIARIAS y demás áreas privadas del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA deberán ser mantenidos y conservados en óptimas condiciones por sus PROPIETARIOS, a fin de que el P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA mantenga una adecuada apariencia. ----------

ARTÍCULO 23.- Obligación de preservar el estilo y diseño de los bienes privados. Todos LOS PROPIETARIOS de bienes privados del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA deberán preservar, mantener y continuar el tipo de construcción, diseño y estilo de sus bienes privados, así como asegurarse que las nuevas construcciones y/o edificaciones que hagan cumplan lo anterior, a fin de que el P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA mantenga la apariencia debida y la estética adecuada, dentro del concepto de uniformidad de diseño y estilo. ----------

Para esto, LOS PROPIETARIOS deberán cumplir con las especificaciones y guías de diseño que correspondan al tipo de parcela o lote que adquieran. ----------

ARTÍCULO 24.- De las obligaciones de LOS PROPIETARIOS. Con respecto a los bienes privados, LOS PROPIETARIOS tendrán las siguientes obligaciones: ----------

Acatar las guías de diseño, retiros, restricciones de alturas de las estructuras, tipos de techos, cercas y cualesquiera otros estándares de calidad y demás que establezca EL PROMOTOR y/o el Comité de Diseño aplicables a la construcción de las UNIDADES INMOBILIARIAS que se edifiquen dentro de cada P.H. DERIVADO, así como aceptar que EL PROMOTOR podrá introducir los cambios que crea convenientes en el Plan Maestro y en los Planos, sin que para ello requiera del consentimiento o de comunicación previa a LOS PROPIETARIOS, siempre y cuando no afecten el diseño básico del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ----------

En caso de arrendamiento de UNIDADES INMOBILIARIAS se obliga a señalar en el contrato

de arrendamiento que el arrendatario deberá cumplir con todo lo dispuesto en el presente Reglamento. ——————————————————————

ARTÍCULO 25.- Del derecho de modificación de las especificaciones de EL PROMOTOR. EL PROMOTOR queda facultado para establecer nuevas especificaciones y restricciones, así como variar, modificar o alterar aquéllas señaladas anteriormente tanto en el P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA como en el Plan Maestro. ——————————————

ARTÍCULO 26.- Corresponde a cada PROPIETARIO el dominio exclusivo de todo aquello que constituya las mejoras consistentes en LAS UNIDADES INMOBILIARIAS que conformen cada P.H. DERIVADO, así como todo bien anejo a éstas y lo que se encuentre en su interior, incluyendo: ——————————————————————

1. Los accesorios de plomería y gas, las instalaciones eléctricas y telefónicas lámparas y servicios sanitarios propios de cada UNIDAD INMOBILIARIA. ——————————————

2. Los espacios de depósitos que le hayan sido asignados como bienes anejos. ——————

3. Los estacionamientos asignados a cada UNIDAD INMOBILIARIA. ——————————

4. En el caso de, UNIDADES INMOBILIARIAS, todo lo que se encuentre construido dentro del área de terreno declarado como privado por EL PROMOTOR. ——————————

ARTÍCULO 27.- Los gastos de conservación, reparación, mantenimiento y modificación, así como las reparaciones de los daños o desperfectos sufridos por una UNIDAD INMOBILIARIA dentro de cada P.H. DERIVADO y el pago de todo y cualquier impuesto, tasa y/o contribución nacional o municipal que recaigan sobre la misma, correrán en su totalidad por cuenta de su PROPIETARIO. ——————————————————————

En el caso de que EL PROPIETARIO no hubiese realizado las reparaciones necesarias, el Administrador podrá efectuarlas y exigir el reembolso al respectivo PROPIETARIO o proporcionalmente a todos LOS PROPIETARIOS de conformidad con este Reglamento y el Régimen de Uso y Manual de Parámetros y Diseños. Si EL PROPIETARIO se negase a pagar dichas reparaciones por el término de dos (2) meses o más, El Administrador podrá entablar en contra de este un proceso ejecutivo para lograr el pago, sirviéndole de título ejecutivo el estado de cuenta o los recibos no pagados. ——————————————————————

ARTÍCULO 28.- Todos LOS PROPIETARIOS deberán aceptar la ejecución de cualquier trabajo de reparación, conservación, construcción, remodelación o mantenimiento, que resulte

necesario efectuar sobre los bienes privados de los demás PROPIETARIOS y deberán permitir el acceso y paso a los arquitectos, inspectores, obreros, contratistas y demás personas encargadas de vigilar, dirigir y ejecutar tales obras. La Junta Directiva y el Administrador deberán tomar las medidas preventivas necesarias a fin de que dichos trabajos causen la menor molestia posible a LOS PROPIETARIOS afectados y/o terceras personas. ——————————————————

ARTÍCULO 29.- Prohíbase a LOS PROPIETARIOS, así como a quienes las utilicen a cualquier título, lo siguiente: ——————————————————————————

1. Destinar o permitir el uso de LAS UNIDADES INMOBILIARIAS o de los bienes y cosas comunes, en forma contraria a lo establecido en este Reglamento, el Régimen de Usos y Manual de Parámetros y Diseños y en general, en forma contraria a la Ley, la moral y las buenas costumbres. ——————————————————————————

2. Perturbar con ruidos o escándalos o de cualquier manera, la tranquilidad y el sosiego de los demás PROPIETARIOS y desmerecer el buen nombre del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ——————————————————————————

3. Efectuar modificaciones o alteraciones a los Bienes de Uso Común o realizar modificaciones sin la autorización de la Asamblea de Propietarios del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ——————————————————————————

4. Colocar avisos, letreros o exposición de objetos de cualquier índole en lo que concierna a la venta o alquiler de las parcelas, lotes o UNIDADES INMOBILIARIAS. Sin autorización de la Junta Directiva. ——————————————————————————

5. En caso de las modificaciones de las fachadas sin cumplimiento de los requisitos de aprobación previa señalados en este Reglamento, el Corregidor obligará a LOS PROPIETARIOS a la reposición de los elementos modificados y en caso de negativa por un período de treinta (30) días contados a partir de la notificación, impondrá una multa que variará desde un cuarto por ciento (1/4%) o su equivalente en decimales, esto es, cero punto veinticinco (0.25) hasta un uno por ciento (1%) o su equivalente en decimales, esto es, cero punto cero uno (0.01) del valor de LA UNIDAD INMOBILIARIA dependiendo de la gravedad de la falta hasta que se cumpla con lo establecido. ——————————————————————————

Para que el Comité de Diseño, otorgue el permiso para alterar las fachadas será necesario cumplir con lo siguiente: ——————————————————————————

a. Que un arquitecto idóneo presente un estudio para toda la fachada de la edificación de que se trate; ----------

b. Que este estudio sea aprobado por las autoridades nacionales competentes y las del municipio respectivo; ----------

6. Hacer obras, excavaciones, sótanos o ampliaciones de las ya existentes, y en general, ejecutar todos aquellos actos que puedan perjudicar o comprometer la solidez, seguridad o salubridad de LAS UNIDADES INMOBILIARIAS o del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ----------

7. El uso de vidrio molido o cualquier otro elemento de seguridad sobre los muros exteriores. ----------

8. Arrojar o permitir que se arrojen en las cañerías de desagües o de las riberas de los lagos, telas, materiales duros o insolubles, tierra arena y en general, todo lo que pueda obstruir o contaminar las mismas. ----------

9. Ocupar las zonas destinadas para recreación o los estacionamientos con equipos pesados o darle cualquier uso distinto a su destino. ----------

10. Requerir a los empleados del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA que presten servicios personales, sin la previa autorización del Administrador. ----------

11. Disponer de la basura o los desperdicios por medios distintos a los previstos. ----------

PARÁGRAFO: La Junta Directiva podrá establecer mediante resoluciones, prohibiciones adicionales que surtirán efecto hasta su aprobación o rechazo en la siguiente Asamblea de Propietarios. ----------

ARTÍCULO 30.- La infracción a cualquiera de las prohibiciones contenidas en el Artículo anterior, así como a las demás disposiciones del presente Reglamento, podrá ser denunciada por el Administrador o por cualquiera de LOS PROPIETARIOS ante el Corregidor competente y en caso de comprobarse la infracción, éste ordenará la cesación de los actos y podrá amonestar e imponer multa de CINCUENTA (USD$50.00) a QUINIENTOS DÓLARES AMERICANOS (USD$500.00) al infractor, quien responderá además por los daños y perjuicios a que hubiera lugar. En caso de que EL PROPIETARIO sancionado, continúe con la acción que motivó la multa, el Corregidor podrá ordenar su arresto. ----------

ARTÍCULO 31.- El cobro de las multas correrá por cuenta del Administrador y para tales efectos, de acuerdo a lo que al efecto disponga el presente Reglamento. ----------

ARTÍCULO 32.- Cada PROPIETARIO será solidariamente responsable por los actos de sus dependientes, empleados o invitados, así como por los actos de las personas a quienes por cualquier título cediere el uso de su UNIDAD INMOBILARIA, y de los daños o perjuicios que estas personas ocasionen a otros PROPIETARIOS, a sus UNIDADES INMOBILIARIAS y/o a terceros. ----------

ARTÍCULO 33.- LOS PROPIETARIOS deberán usar sus UNIDAD INMOBILIARIA en la forma prevista en las leyes y en este Reglamento, por lo que no podrán servir a otros fines u objetos distintos a los convenidos en la ley, en este Reglamento y en el Régimen de Usos y Manual de Parámetros y Diseños. ----------

ARTÍCULO 34.- Cuando algún PROPIETARIO desee vender, enajenar o de cualquier otra forma traspasar el derecho de propiedad sobre su UNIDAD INMOBILIARIA deberá comunicarlo previamente por escrito a la Junta Directiva de su P.H. DERIVADO dando información respecto al nombre y dirección del posible comprador o nuevo adquirente, para que el Administrador del P.H. DERIVADO respectivo solicite a la Administración del P.H. ORIGINARIO un recibo de paz y salvo que certifique que se encuentra al día en sus pagos por virtud del mantenimiento y conservación del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ----------

Sin este requerimiento no se podrá realizar ningún trámite en el Registro Público. ----------

---------- CAPÍTULO VII ----------

---------- DEL COMITÉ DE DISEÑO ----------

ARTÍCULO 35.- Constitución del Comité de Diseño. Mediante el presente Reglamento se constituye un Comité de Diseño que estará conformado por aquellos arquitectos, ingenieros y personal que de tiempo en tiempo designe EL PROMOTOR o, en su defecto, la Asamblea de Propietarios del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ----------

ARTÍCULO 36.- Funciones del Comité de Diseño. El Comité de Diseño velará por el debido cumplimiento de las especificaciones, lineamientos y restricciones de construcción de LAS UNIDADES INMOBILIARIAS que se construyan en cada P.H. DERIVADO, y particularmente, para: ----------

1. Ninguna obra podrá iniciarse dentro del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA si ésta no cuenta con la autorización final del Comité de Diseño. ----------

2. El Comité de Diseño podrá inspeccionar las obras en proceso en cualquiera de sus fases y exigir su suspensión en el evento que se advierta que la construcción difiere del plano y proyecto aprobado, y en tal caso, podrá exigir la demolición de la obra o hacer efectiva la fianza otorgada a tal efecto. ----------

3. Toda modificación o ampliación en un P.H. DERIVADO ya terminado, deberá ser previamente aprobada por el Comité de Diseño del P.H. ORIGINARIO. ----------

4. El Comité de Diseño aprobará todo lo pertinente al paisajismo de LAS UNIDADES INMOBILIARIAS y podrá en cualquier momento ordenar la remoción de árboles, arbustos y demás estructuras que impidan o seriamente afecten la vista de LAS PROPIEDADES vecinas. --

ARTÍCULO 37.- Aprobación de planos de mejoras. LOS PROPIETARIOS se someterán a la aprobación previa del Comité de Diseño los planos de las mejoras que deseen construir en una parcela o lote, conjuntamente con la información de todas sus especificaciones técnicas, arquitectónicas y constructivas. ----------

ARTÍCULO 38.- Carácter vinculante de la decisión del Comité de Diseño. LOS PROPIETARIOS aceptarán la decisión del Comité de Diseño del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA como final y definitiva, siendo entendido que aquellas mejoras que se hubiesen edificado sin estar debidamente aprobadas y que no cumplieren con los requisitos de apariencia, estética y uniformidad señalados en este Reglamento, serán demolidas a costa de su PROPIETARIO, sin perjuicio de cualquier otro derecho que la Ley y/o el presente Reglamento confiera a la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva y/o al Administrador del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ----------

---------- CAPÍTULO IX ----------

---------- DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS ----------

ARTÍCULO 39.- Constitución de la Asamblea de Propietarios. La Asamblea de Propietarios es el organismo supremo dentro del Régimen de Propiedad Horizontal y está constituida por todos LOS PROPIETARIOS de las UNIDADES INMOBILIARIAS que se encuentren dentro de las Propiedades Horizontales Derivadas. Esta obtendrá su personería jurídica al inscribirse el Reglamento de Copropiedad en el Registro Público y actuará bajo el nombre de Asamblea de Propietarios del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ----------

PARAGRAFO UNO (1): Siendo que el P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA es el P.H.

ORIGINARIO de un conjunto inmobiliario dentro de la modalidad de P.H. dentro de P.H., cada P.H. DERIVADO que lo conformará tendrá una Asamblea de Propietarios independiente con las facultades que se establecen para la misma en la Ley 31 de 18 de junio de 2010 para la administración, conservación y mantenimiento de los BIENES COMUNES y todas aquellas conferidas por la Ley o su respectivo reglamento. ———————————————————

PARAGRAFO DOS (2): Cada P.H. DERIVADO al tener su Asamblea de Propietarios individual deberá escoger a **un (1) representante** que sea miembro de la Junta Directiva de su P.H. para que asista y represente, al P.H. DERIVADO en las reuniones ordinarias o extraordinarias que realice la Asamblea de Propietarios del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ———————————————————

ARTÍCULO 40.- Funciones de la Asamblea de Propietarios del P.H. ORIGINARIO.——

La Asamblea de Propietarios del P.H. ORIGINARIO tendrá a su cargo y será responsable por la administración y conservación de los bienes y cosas comunes, y tendrá todas aquellas funciones y facultades que la Ley o este Reglamento no le atribuyan a la Junta Directiva, a los Dignatarios o al Administrador del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, y en especial las siguientes: ————

1. Reunirse por lo menos una (1) vez al año en sesión ordinaria dentro del mes de marzo de cada año, en la fecha que señale la primera Asamblea de Propietarios. ————————————

En caso de que el día escogido sea festivo, se hará en el día laborable siguiente. ————————

2. Reunirse en sesión extraordinaria tantas veces como las circunstancias lo requieran. ———————————————————

3. Elegir y remover en cualquier tiempo, a los miembros de la Junta Directiva y a los Dignatarios del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ————————————————

4. Aprobar, modificar o rechazar EL PROYECTO de presupuesto de ingresos y gastos y los estados financieros que le presente el Administrador o la Junta Directiva, de conformidad con lo que establezca este Reglamento. ———————————————————

5. Estudiar, aprobar o rechazar la cuenta y el informe del Administrador sobre el año anterior. ———————————————————

6. Decidir en última instancia los asuntos que hayan sido resueltos por la Junta Directiva, a solicitud de cualquier PROPIETARIO. ————————————————

7. Modificar el presente Reglamento mediante voto afirmativo de no menos del 66% de LOS

PROPIETARIOS de LAS UNIDADES INMOBILIARIAS que representen, a su vez, no menos del setenta y cinco (75%) del valor del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ——————

8. Decidir y ordenar la ejecución de obras, mejoras, ampliaciones o nuevas edificaciones que afecten o vayan a constituir bienes y cosas comunes. ——————————————

9. Estudiar, aprobar o rechazar los contratos que proponga celebrar el Administrador con cargo a la partida de imprevistos, así como cualquier desembolso extraordinario, en relación con la administración del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ——————————————

10. Ejercer las demás funciones que le confiere la Ley, este Reglamento y los que naturalmente le corresponden como suprema autoridad directiva del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ——

ARTÍCULO 41.- Órganos de la Asamblea de Propietarios del P.H. ORIGINARIO. La Asamblea de Propietarios, tendrá como órganos administrativos y de control, los siguientes: ——

1. Una Junta Directiva compuesta por no menos de tres (3) dignatarios entre los cuales se designará un Presidente, un Vicepresidente, un Tesorero, un Secretario y un Vocal la cual representará a la Asamblea de Propietarios en la administración y conservación de los bienes y Bienes comunes del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ——————————————

2. Un Administrador del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ——————————————

3. Sin perjuicio de lo establecido en este Reglamento para el Comité de Diseño, cualquier otro consejo, comité o empleados que nombre la Asamblea de Propietarios, la cual le fijará sus obligaciones y funciones. ——————————————

ARTÍCULO 42.- Dirección de la Asamblea de Copropietarios del P.H. ORIGINARIO. La Asamblea de Propietarios será presidida por el Presidente, a falta de éste por el Vicepresidente, a falta de éste por el Tesorero, a falta de éste por el Secretario y a falta de estos por EL PROPIETARIO que escoja la Asamblea de Propietarios. ——————————————

Cada P.H. DERIVADO tendrá un representante ante la Asamblea del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA que representará tanto al P.H. DERIVADO, como a todos LOS PROPIETARIOS de su P.H. DERIVADO. ——————————————

ARTÍCULO 43.- Convocatoria de una reunión extraordinaria. El Presidente, el Vicepresidente o en defecto de ambos, el Tesorero y a falta de éste el Secretario, deberá convocar a una reunión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, siempre que así lo solicite por lo menos un 20% de LOS PROPIETARIOS de la Propiedades Horizontales Derivadas que se

encuentren al día en el pago de las cuotas de mantenimiento y pagos extraordinarios, o lo solicite la Junta Directiva del P.H. ORIGINARIO, mediante resolución por mayoría absoluta de sus miembros. ——————————————————————————

En las reuniones de la Asamblea de Propietarios, los PROPIETARIOS de las UNIDADES INMOBILIARIAS que se encuentren inscritos en el Registro Público y que conformen cada P.H. DERIVADO, tendrán derecho a un voto por cada UNIDAD INMOBILIARIA y estarán representados ante la Asamblea de Propietarios por **un (1) representante** del P.H. DERIVADO del cual formen parte, quien deberá ser miembro de la Junta Directiva de la Propiedad Horizontal Derivada y para lo cual deberá estar debidamente autorizado por la Asamblea de Propietarios de su P.H. DERIVADO. ——————————————————

ARTÍCULO 44- Forma de la convocatoria de la Asamblea de Propietarios del P.H. ORIGINARIO. La Junta Directiva o el Administrador del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA podrán convocar a reunión ordinaria o extraordinaria a través de carta o por cualquier medio electrónico, dirigido a la dirección que haya sido indicada por el Administrador de cada P.H. DERIVADO. Esta convocatoria deberá ser realizada con no menos de diez (10) ni más de veinte (20) días hábiles, antes de la reunión señalando los temas a tratar en la misma, y deberá asistir el Representante autorizado del PH DERIVADO en los términos del presente Reglamento. La antelación indicada deberá ser empleada por el Representante del PH DERIVADO, para gestionar, en caso de ser necesario las aprobaciones que le sean requeridas de conformidad a su reglamento de Copropiedad, de forma tal que de ser necesario se reúna en Asamblea de Propietarios antes de la reunión general y así el día de la reunión general de la Asamblea de Propietarios del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, el representante de cada P.H. DERIVADO, está autorizado para las toma de decisiones según sea la convocatoria requerida, y pueda dar a conocer la posición adoptada por cada uno de LOS PROPIETARIOS que hayan asistido en su momento a la reunión de la Asamblea de Propietarios de su P.H., mediante una lista en la cual aparezcan los votos a favor y los votos en contra de cada PROPIETARIO. ——————————————————————————

ARTÍCULO 45.- Quórum necesario. Las Asambleas de Propietarios del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA, ya sean ordinarias y/o extraordinarias, se consideran legalmente constituidas con la asistencia, de por lo menos, la mitad más uno de todos LOS PROPIETARIOS, la que

podrá ser confirmada mediante la lista que aporte el representante de cada P.H. DERIVADO, para lo cual deberá asistir una persona designada por el Administrador que contabilice la cantidad de PROPIETARIOS de cada P.H. DERIVADO quien hará constar que con la sumatoria de los mismos la reunión puede considerarse legalmente constituida. ———

Si transcurrida una hora siguiente a la fijada en la convocatoria no hubiera el quórum requerido, el Secretario o quien haga sus veces, levantará un acta en que conste tal circunstancia y el número, nombre y porcentaje de participación de los asistentes a la Asamblea de Propietarios. Cumplida esta formalidad, la Asamblea podrá deliberar y adoptar decisiones válidas con un quórum equivalente a un veinte por ciento (20%) de los Propietarios, salvo que la Ley 31 de 18 de junio de 2010 no disponga lo contrario. ———

ARTÍCULO 46- Temas de la Asamblea de Propietarios ordinaria anual. En la Asamblea de Propietarios ordinaria anual, se tratará el estado de cuentas presentado por el Administrador correspondiente al año anterior, así como el presupuesto de ingresos y gastos que presente el Administrador para el siguiente año, la elección de los miembros de la Junta Directiva y del Administrador y aquellas materias que los Propietarios estimen convenientes. ———

ARTÍCULO 47.- Temas de las sesiones extraordinarias. En las sesiones extraordinarias sólo se podrán considerar los asuntos expresados en la respectiva citación, a menos que la totalidad de los Propietarios decidan otra cosa. ———

ARTÍCULO 48.- Representación legal de la Asamblea de Propietarios del P.H. ORIGINARIO. ———

El representante legal de la Asamblea de Propietarios será el Presidente y como tal representará a la Asamblea en toda clase de juicios y actos relativos a EL P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA o a su administración. A falta del Presidente, la representación legal de la Asamblea de Propietarios la llevará el Vicepresidente, a falta de ambos la llevará el Tesorero, y a falta de éste el Secretario y a falta de este el Vocal y a falta de todos ellos, la persona que designe la Asamblea de Propietarios, previa inscripción en el Registro Público. ———

ARTÍCULO 49.- Del libro de actas. Todo lo tratado en las reuniones, resoluciones y demás trabajos de la Asamblea, deberá constar en un libro de Actas que autorizarán con su firma el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva o los Propietarios que presidieron la reunión. ———

ARTÍCULO 50.- De la toma de decisiones. Las decisiones de la Asamblea de Propietarios se

tomarán por mayoría simple de votos, o sea, la mitad más uno de los votos presentes, mediante lista que entregará el representante de cada P.H. ORIGINARIO, salvo que, para determinados casos, este Reglamento y La Ley señalen otra cosa, siendo las principales excepciones, entre otras, las siguientes: ----------

1. Para reformar el presente Reglamento se requiere un acuerdo tomado en Asamblea de Propietarios por el voto del sesenta y seis por ciento (66%) de los Propietarios de las Unidades Inmobiliarias que representen, a su vez, no menos del setenta y cinco por ciento (75%) del valor del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA tal como y aparece en la tabla de Porcentajes del presente Reglamento de Propiedad. En el caso de que un solo propietario represente el cincuenta por ciento (50%) o más de ese valor, requerirá el porcentaje extra que le permita totalizar el 75% del valor de la propiedad horizontal para que el acuerdo sea válido. Estas reformas deberán ser aprobadas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, ser elevadas a escritura pública e inscritas en el Registro Público para que surtan efectos contra terceros. ----------

ARTÍCULO 51.- Carácter vinculante de las resoluciones de la Asamblea de Propietarios. Las resoluciones de la Asamblea de Propietarios adoptadas de conformidad con la Ley y las disposiciones de este Reglamento, serán obligatorias para los Propietarios, ocupantes y usuarios del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA y serán notificadas por el Administrador a todos los que deban cumplirlas. ----------

---------- CAPÍTULO X ----------

---------- DEL PRESUPUESTO DE GASTOS ----------

ARTÍCULO 52.- Elaboración anual de un presupuesto de gastos. El Administrador hará anualmente un presupuesto de ingresos y gastos del próximo año y lo someterá a la aprobación de la Asamblea de Propietarios que se celebrará anualmente, conforme a lo dispuesto en este Reglamento. ----------

ARTÍCULO 53- Carácter vinculante del presupuesto de gastos. Aprobado el presupuesto a que se refiere el artículo anterior será de obligatorio cumplimiento y LOS PROPIETARIOS deberán contribuir al mismo de conformidad con sus respectivos porcentajes, según el detalle establecido en el presente Reglamento. ----------

ARTÍCULO 54.- Insuficiencia de las sumas presupuestadas para gastos. Si el

Administrador estimase que las sumas presupuestadas para gastos resultan insuficientes, lo pondrá en conocimiento de la Junta Directiva y ésta decidirá lo que corresponda. ----------

ARTÍCULO 55.- De los gastos especiales o extraordinarios. ----------

Los gastos especiales o extraordinarios deberán ser sometidos por el Administrador a la consideración y aprobación previa de la Junta Directiva y los mismos deberán someterse a la consideración y aprobación previa de la Asamblea de Propietarios. ----------

ARTÍCULO 56.- Obligación de comunicar sobre moras de LOS PROPIETARIOS. El Administrador comunicará a la Junta Directiva todo lo relacionado con las moras en que incurran LOS PROPIETARIOS, para que ésta disponga lo que considere conveniente. ----------

---------- CAPÍTULO XI ----------

---------- DE LA JUNTA DIRECTIVA ----------

ARTÍCULO 57.- Conformación de la Junta Directiva. ----------

La Junta Directiva estará integrada por un mínimo de tres (3) miembros, que serán elegidos por la Asamblea de Propietarios para un (1) año y durarán en sus funciones mientras no sean reemplazados, pudiendo ser reelegidos indefinidamente, pero para ser miembro de la Junta Directiva, es indispensable ser PROPIETARIO de una UNIDAD INMOBILIARIA y estar a paz y salvo con la Administración en todo concepto. ----------

La Asamblea de Propietarios podrá aumentar y variar la cantidad de miembros de la Junta Directiva, conservando siempre un mínimo de tres (3) miembros.----------

ARTÍCULO 58.- Elección de la Junta Directiva La Junta Directiva será elegida por la Asamblea de Propietarios y tendrá las facultades que le confiera la ley, el Reglamento de Copropiedad y la Asamblea de Propietarios. ----------

La designación de la Junta Directiva debe ser inscrita en el Registro Público. ----------

ARTÍCULO 59.- De las decisiones de la Junta Directiva. ----------

Las decisiones de la Junta Directiva se tomarán por mayoría simple de votos, o sea, la mitad más uno de los votos presentes, salvo que, para determinados casos, este Reglamento y la Ley señale otra cosa. ----------

ARTÍCULO 60.- De las funciones de la Junta Directiva. Son funciones de la Junta Directiva las siguientes: ----------

1. Representar a la Asamblea de Propietarios en la administración y conservación de los bienes y Bienes comunes del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ——————————————

2. Nombrar y remover de su cargo al Administrador del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA y establecer la remuneración y demás términos y condiciones relativas a sus funciones. ——————

Es entendido que el Administrador podrá ser una persona jurídica, en cuyo caso ésta deberá designar a una persona natural para ejercer las funciones y cumplirá con las obligaciones que la Ley o este Reglamento establece en relación con el Administrador. ——————————

3. Actuar como Junta Asesora de la Administración.——————————————

4. Conocer el proyecto de presupuesto y estados financieros que deben ser presentados anualmente por el Administrador ante la Asamblea de Propietarios y recomendar ante dicha Asamblea su aprobación o rechazo.——————————————————

5. Dar la autorización para las obras que deseen efectuar LOS PROPIETARIOS con arreglo a lo que establece el presente Reglamento.——————————————————

6. Estudiar, aprobar o rechazar los contratos que proponga celebrar el Administrador con cargo a la partida de imprevistos, así como cualquier desembolso extraordinario, en relación con la administración del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA.——————————————

7. Aprobar o rechazar la creación de cargos adicionales que presente la Administración.————

8.Vigilar la ejecución de obras ordenadas por la Asamblea de Propietarios y nombrar los arquitectos, ingenieros y demás técnicos que se requieran para la administración del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ——————————————————

9. Vigilar la conservación y el correcto funcionamiento de los bienes y Bienes comunes y hacer al Administrador las observaciones pertinentes a esta finalidad.——————————————

10. Ejercer las funciones delegadas por la Asamblea de Propietarios.——————————

11. Hasta tanto la Asamblea de Propietarios no decida lo contrario, reglamentar el uso de los bienes y Bienes comunes mediante la aprobación de un Régimen de Usos y Manual de Parámetros y Diseños, el cual será de obligatorio cumplimiento para LOS PROPIETARIOS.——

12. Estudiar, aprobar o rechazar los balances mensuales que le presente el Administrador, dentro de los primeros diez (10) días de cada mes. Tendrá un plazo de veinte (20) días a partir de la presentación para resolver sobre el balance, si no lo hiciere en el término, el balance se considerará aprobado.——————————————————

13. Conocer de las quejas que le sean presentadas al Administrador por infracciones a la Ley o al Reglamento y determinar las sanciones que deban imponerse a LOS PROPIETARIOS, residentes y usuarios de los bienes y cosas comunes, por violación de las normas del presente Reglamento y/o de la Ley. ———————————————————————

14. Rendir un informe anual a la Asamblea de Propietarios sobre el funcionamiento de la Administración. ———————————————————————

15. Dirimir los conflictos que se presenten entre LOS PROPIETARIOS por causa del uso y goce de los bienes y Bienes común eso de los bienes privados de cada uno, dentro de lo posible.———————

16. Conocer y autorizar los actos del Administrador para realizar el cobro por la vía judicial de cualquier deuda de LOS PROPIETARIOS. ———————————————————————

17. Nombrar, cuando así lo estime conveniente, un Contador Público Autorizado quien deberá auditar los libros que lleve el Tesorero y el Administrador y rendir un informe ante la Asamblea de Propietarios. ———————————————————————

18. Convocar a la Asamblea de Propietarios a sesión extraordinaria cuando así lo requieran las circunstancias.———————————————————————

ARTÍCULO 61.- De las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Junta Directiva. La Junta Directiva deberá reunirse en sesión ordinaria, por lo menos una vez cada seis (6) meses, en el lugar, hora y fecha que determine el Presidente. Igualmente deberá reunirse en sesión extraordinaria, en cualquiera otra ocasión que disponga la Junta Directiva por resolución o cuando el Presidente o el Administrador lo consideren necesario.———————————————

ARTÍCULO 62.- De las convocatorias a sesiones de la Junta Directiva. Las convocatorias para las sesiones ordinarias o extraordinarias de la Junta Directiva las efectuará el Presidente o en su lugar, el Administrador, mediante aviso escrito enviado por correo certificado, fax o entrega personal, email, telegrama o vía telefónica a cada Director, con no menos de cinco (5) ni más de quince (15) días, antes de la fecha de la reunión. En la reunión extraordinaria solamente podrán considerarse los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria.———————————————

ARTÍCULO 63.- Del quórum necesario. Para constituir quórum en una reunión de la Junta Directiva, hace falta la presencia de por lo menos la mayoría de los Directores. Las decisiones de la Junta Directiva serán tomadas por el voto afirmativo de la mayoría de los Directores presentes en la reunión.———————————————————————

ARTÍCULO 64.- Revisión de las decisiones del Administrador. Toda decisión del Administrador que afecte a un PROPIETARIO es apelable ante la Junta Directiva.----------

ARTÍCULO 65.- No remuneración a los Directores. La Junta Directiva no tendrá remuneración por sus funciones y sus miembros durarán un (1) año en sus cargos, pudiendo ser reelegidos o removidos de ellos en el curso de su período o al fin de éste, por la Asamblea de Propietarios. Sin embargo, los Directores permanecerán en sus cargos hasta que sus reemplazos sean inscritos en el Registro Público.----------

ARTÍCULO 66.- De quiénes podrán ser Directores. Sólo podrán ser miembros de la Junta Directiva, las siguientes personas naturales: ----------

1. Las que sean propietarios de una o más UNIDADES INMOBILIARIAS.----------
2. Las que sean copropietarios de una o más UNIDADES INMOBILIARIAS, siempre y cuando hayan sido designadas por los demás copropietarios como representantes de los mismos en la Asamblea de Propietarios.----------
3. Las que tengan la representación legal, ante la Asamblea de Propietarios, de una persona jurídica que sea propietaria de una o más UNIDADES INMOBILIARIAS.----------

PARÁGRAFO: EL PROPIETARIO que sea elegido como miembro de la Junta Directiva deberá estar a paz y salvo en todo concepto con la administración del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. por lo que de no cumplir con este requisito, EL PROPIETARIO elegido como Director no podrá actuar como tal, quedando vacante el puesto.----------

ARTÍCULO 67.- De las vacantes en la Junta Directiva. Las vacantes que ocurran en la Junta Directiva por cualquier motivo, serán llenadas por el resto de los directores en ejercicio, en su próxima reunión, siempre que estos constituyan quórum. ----------

En caso contrario, el Administrador y en defecto de éste, cualquiera de los Directores en ejercicio, deberá convocar una reunión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios a efectos de llenar las vacantes.----------

---------- CAPÍTULO XII ----------

---------- DE LOS DIGNATARIOS ----------

ARTÍCULO 68.- De la designación de Dignatarios. La Asamblea de Propietarios escogerá del seno de la Junta Directiva, un Presidente, un Vicepresidente, un Tesorero, un Secretario y un Vocal pudiendo crear además los cargos adicionales que estime conveniente.----------

ARTÍCULO 69.- Funciones del Presidente y del Vicepresidente. Son funciones del Presidente y en ausencia de éste del Vicepresidente, las siguientes———

1. Ostentar y ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios.———
2. Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva.———
3. Convocar las reuniones de la Junta Directiva.———
4. Convocar a las reuniones ordinarias de la Asamblea de Propietarios.———
5. Convocar a reunión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, cuando se lo solicite por lo menos un equivalente al 20% de los propietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes y demás obligaciones financieras, o a solicitud de cualquier miembro de la Junta Directiva o del Administrador.———
6. Extender las certificaciones de paz y salvo de cuotas y gastos de mantenimiento.———
7. Ejercer las demás que le sean señaladas por la Asamblea de Propietarios.———

ARTÍCULO 70.- Funciones del Secretario. Son funciones del Secretario, las siguientes:———

1. Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios en ausencia del Presidente, del Vicepresidente y del Tesorero.———
2. Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios a falta del Presidente, del Vicepresidente y del Tesorero. ———
3. Actuar como Secretario en las reuniones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva.———
4. Llevar un libro o registro de actas de las reuniones de la Asamblea de Propietarios y otro de la Junta Directiva.———
5. Convocar a reunión ordinaria y extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, conforme a lo preceptuado en esta Ley.———
6. Extender las certificaciones de paz y salvo de cuotas y gastos de mantenimiento, en ausencia del Administrador y del Presidente.———
7. Extender certificaciones.———
8. Ejecutar las demás que le sean asignadas por la Asamblea de Propietarios.———

ARTÍCULO 71.- Funciones del Tesorero. Son funciones del Tesorero, las siguientes:———

1. Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios en ausencia del Presidente y del Vicepresidente.———

2. Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios a falta del Presidente y del Vicepresidente.----------

3. Velar por el buen manejo de los dineros y patrimonio de la propiedad horizontal y llevar un libro de ingresos y egresos, así como presentar, anualmente, un informe auditado.----------

4. Convocar a reunión ordinaria y extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, conforme a lo establecido en esta Ley.----------

5. Extender las certificaciones de paz y salvo de cuotas y gastos de mantenimiento.----------

6. Ejecutar las demás que le sean asignadas por la Asamblea de Propietarios.----------

ARTÍCULO 72.- Funciones del Vocal. Son funciones del Vocal, las siguientes:----------

1. Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios a falta de los demás miembros de la Junta Directiva.----------

2. Presidir las sesiones de la Asamblea de Propietarios a falta de todos los demás miembros de la Junta Directiva.----------

3. Convocar a reunión ordinaria y extraordinaria de la Asamblea de Propietarios conforme a lo preceptuado en la ley.----------

4. Ejercer las funciones de cualquier dignatario ausente por designación del Presidente.----------

5. Ejecutar las demás que le sean asignadas por la Asamblea de Propietarios.----------

---------- CAPÍTULO XIII ----------

---------- DEL ADMINISTRADOR ----------

ARTÍCULO 73.- Designación del Administrador. El Administrador será designado por la Junta Directiva y podrá recaer dicho nombramiento en un PROPIETARIO o en una persona natural o jurídica. Cuando se trate de una persona jurídica, el Representante Legal respectivo o quien haga sus veces, designará a la persona que lo haya de representar en las funciones de Administrador.-- ----------

ARTÍCULO 74.- Remuneración del Administrador. El Administrador recibirá remuneración por sus servicios, conforme lo acuerde la Junta Directiva y durará en su cargo por un período de cinco (5) años, pudiendo ser reelegido o removido de sus funciones cuando la Junta Directiva así lo acuerde. ----------

ARTÍCULO 75.- Funciones y Facultades del Administrador. Son funciones y facultades del Administrador, las siguientes:----------

1. Velar por el cumplimiento estricto de las disposiciones de la ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010), las normas del reglamento de copropiedad, las disposiciones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva.----------

2. Ejecutar las labores ordinarias y corrientes de administración y conservación, realizar las que fueran de urgencia para la integridad de la propiedad horizontal y acometer las que ordene la asamblea de propietarios. ----------

3. Velar porque se mantenga el orden en la propiedad horizontal, se cumpla el destino---------- de las distintas unidades inmobiliarias y se observen las medidas sanitarias y de conservación. ----------

4. Exigir a los propietarios que cumplan sus obligaciones. ----------

5. Representar a la Asamblea de Propietarios en todo proceso que se relaciones con el cobro, y las relativas a su administración, cuando así lo apruebe la Junta Directiva.----------

6. Celebrar los contratos necesarios para realizar las labores ordinarias y cotidianas de administración y conservación, ciñéndose a lo establecido en el Reglamento de Copropiedad.----

7. Nombrar y remover a los empleados de la propiedad horizontal, con base en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios. ----------

8. Recaudar de los propietarios las cuotas de administración, conservación, mantenimiento, reparación y modificación de todos los bienes comunes. ----------

9. Ordenar las reparaciones urgentes en las áreas comunes de la propiedad horizontal y en las privadas que afecten a otra unidad inmobiliaria. ----------

10. Convocar a la Asamblea de Propietarios conforme lo establecido en la ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010).----------

11. Elaborar el proyecto de presupuesto y el estado de situación del manejo de los fondos durante el año fiscal, que será considerado y presentado por la Junta Directiva en la sesión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios, para su aprobación o rechazo.----------

12. Llevar el detalle de todos los ingresos y egresos referentes al desempeño de sus funciones y presentar los balances mensuales a la Junta Directiva.----------

13. Ejercer las funciones de Secretario en las sesiones de la Asamblea de Propietarios cuando lo decida la Junta Directiva o la propia asamblea de propietarios.----------

14. Asistir al secretario en lo referente al libro o registro de actas de las sesiones de asamblea de

propietario, y extender, en ausencia del Secretario, las certificaciones correspondientes a los interesados.----------

15. Entregar copia de las actas de la asamblea de propietario, a los propietarios, cuando éstos las soliciten.----------

16. Suministrar al propietario de la unidad inmobiliaria, cuando así lo solicite, a su costa, copia del reglamento de copropiedad.----------

17. Expedir certificaciones de paz y salvo de las unidades inmobiliarias. ----------

18. Cualquier otra función que le otorgue la ley treinta y uno (31) de dieciocho (18) de junio de dos mil diez (2010), el reglamento o las resoluciones de la asamblea de propietarios. ----------

19. Todas aquellas otras funciones y facultades que le otorgue la Ley, este Reglamento, y las Resoluciones de la Asamblea de Propietarios o de la Junta Directiva.----------

PARAGRAFO: La falta del Administrador en las reuniones de la Asamblea de Propietarios se suplirá por el Secretario, el Tesorero, o el Propietario que al efecto designe la Asamblea de Propietario.----------

ARTÍCULO 76.- Manejo de los fondos provenientes de las cuotas. Los fondos provenientes de las cuotas recaudadas por el Administrador serán depositados en él o los bancos que determine la Junta Directiva, la cual determinará la forma en que se manejarán cuentas bancarias, y los fondos en dichas cuentas. ----------

ARTÍCULO 77.- Presentación de reportes por el Administrador. El Administrador deberá presentar anualmente, ante la sesión ordinaria de la Asamblea de Propietarios, el Estado de Situación respecto al manejo de los fondos durante el año fiscal anterior y un proyecto de presupuesto para el próximo periodo fiscal. El proyecto de presupuesto deberá estar dividido en por lo menos, las siguientes partidas: ----------

(1) INGRESOS: ----------

i. Saldo del año anterior; ----------

ii. Cuotas de administración; ----------

iii. Otros ingresos. ----------

(2) EGRESOS: ----------

i. Gastos generales de mantenimiento y conservación; ----------

ii. Gastos de administración (planilla, etc.); ----------

iii. Primas de seguro; ----------

iv Otros gastos. ----------

El proyecto de presupuesto deberá ser enviado a cada uno de LOS PROPIETARIOS con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha de la reunión de la Asamblea de Propietarios respectiva. ----------

CAPÍTULO XIV

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 78.- Inicio del año fiscal. A efectos del presupuesto antes mencionado, el año fiscal se iniciará el día primero (1o.) del mes siguiente a la fecha en que se reúna por primera vez la Asamblea de Propietarios y terminará doce (12) meses después. ----------

ARTÍCULO 79.- Inicio de vigencia del Reglamento. El presente Reglamento regirá a partir de la fecha de su inscripción en el Registro Público. ----------

ARTÍCULO 80.- Encabezamientos. Las leyendas que aparecen en los respectivos encabezamientos de los Artículos de este Reglamento se han insertado para la conveniencia y fácil referencia del lector y las mismas no tendrán relevancia alguna en la interpretación del contenido de los referidos Artículos. ----------

ARTÍCULO 81.- Primeros Directores y Dignatarios. Los primeros Directores y Dignatarios del P.H. ORIGINARIO quienes ejercerán sus cargos hasta tanto la Asamblea de Propietarios escoja sus sucesores y estos tomen posesión serán: ----------

PRESIDENTE: ---------- **MARVIN SANCHEZ** ----------

VICEPRESIDENTE ---------- **SOUHAIL HALWANY**----------

SECRETARIO: ---------- **ABELARDO PINEDA**----------

TESORERO:---------- **RAUL HERNANDEZ** ----------

VOCAL: ---------- **SARED ALVAREZ** ----------

ARTÍCULO 82.- Primer Administrador del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA. ----------

El primer Administrador, el cual ejercerá sus funciones hasta tanto la Asamblea de Propietarios no decida lo contrario, será **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.**, inscrita la folio número siete siete cero cuatro ocho dos (770482), de la Sección Mercantil, del Registro Público de Panamá de Representada por la señora **MARIELA TELLO**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, vecina de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal 6-85-124, quien administrará el P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA.

ARTÍCULO 83.- Enmienda del Reglamento. Este Reglamento podrá ser enmendado por EL PROMOTOR en cualquier fecha anterior a la primera enajenación de alguna de LAS UNIDADES INMOBILIARIAS. ———————————————————————

ARTÍCULO 84.- Derechos de EL PROMOTOR. Mientras el P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA esté en etapa de construcción, EL PROMOTOR, sus agentes, representantes o empleados tendrán el derecho a visitar con terceros el P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA con el propósito de promover las ventas de las parcelas y/o lotes. ———————————

De igual forma, EL PROMOTOR se reserva el derecho de obtener por cuenta e interés de LOS PROPIETARIOS, las primeras pólizas de responsabilidad civil y de incendio de que tratan el presente Reglamento, quedando facultado para contratar los seguros con las compañías de seguros que estime más conveniente y para pactar los términos, condiciones y demás modalidades atinentes a estos tipos de contratos. ———————————————————

ARTICULO 85.- Este Reglamento de Propiedad podrá ser enmendado por EL PROMOTOR del P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA en cualquier fecha anterior a la primera enajenación de alguna de las UNIDADES INMOBILIARIAS. ———————————————————

Javier Orillac Icaza———Céd. 8-238-1257———Idoneidad No. 1792———————————

——— **ACTA DE REUNION DE JUNTA ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD** ———

——————————— **PROMOTRA LA ENSENADA, S.A.**———————————

Siendo las diez de la mañana (10:00 a.m.) del día veinte(20) de marzo del año dos mil diecisiete (2017), se verificó una Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la sociedad **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.**, sociedad anónima debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, la cual se encuentra registrada a Ficha setecientos setenta mil cuatrocientos ochenta y dos (770482), Documento dos millones ciento ochenta y dos mil ciento cincuenta y ocho (2182158), que en la Actualidad corresponde al Folio setecientos setenta mil cuatrocientos ochenta y dos (770482), de la Sección Mercantil, del Registro Público de Panamá.- Se encontraban presentes la totalidad de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad y los accionistas con derecho a voto, quienes renunciaron a la previa convocatoria. ——

Actuó como Presidente el señor **MARVIN SANCHEZ**, y como Secretario el señor **RAUL HERNANDEZ**, ambos titulares de dichos cargos. ———————————————

El secretario de la reunión, el señor **RAUL HERNANDEZ** informó a los presentes que había

quórum por encontrarse allí la totalidad de los accionistas con derecho a voto, quienes renunciaron a la convocatoria y a cualquier aviso previo, por conocer el motivo, lugar, día y hora de la Asamblea. El Presidente declaró abierta la sesión y manifestó que el objeto de la misma era considerar la conveniencia de someter al Régimen de Propiedad Horizontal, la Finca número cuatrocientos cuarenta y siete mil ciento veintidós (447122), inscrita al documento Redi número dos millones cuatrocientos noventa y dos mil seiscientos cuarenta (2492640), que en la Actualidad corresponde al Folio real número cuatrocientos cuarenta y siete mil ciento veintidós (447122), con código ocho mil uno (8001), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público, propiedad de la sociedad, así como las mejoras construidas sobre dicha finca, y hacer la declaración de tales mejoras.----------

A moción debidamente presentada, sustentada y aprobada por unanimidad, se adoptaron las siguientes resoluciones: ----------

---------- **RESUELVESE:** ----------

PRIMERO: Autorizar al licenciado **SOUHAIL MUSBAH HALWANY CIGARRUISTA,** varón, panameño, mayor de edad, casado, abogado en ejercicio portador de la cédula de identidad ocho-setecientos veintidós-dos mil ciento veinticinco (8-722-2125), para que, actuando en nombre y representación de **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.**, someta al Régimen de Propiedad Horizontal la Finca cuatrocientos cuarenta y siete mil ciento veintidós (447122), inscrita al documento Redi número dos millones cuatrocientos noventa y dos mil seiscientos cuarenta (2492640), que en la Actualidad corresponde al Folio real número cuatrocientos cuarenta y siete mil ciento veintidós (447122), con código ocho mil uno (8001), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público, propiedad de la sociedad, así como las mejoras construidas sobre dicha finca, y hacer la declaración de tales mejoras. ----------

SEGUNDO: Autorizar al licenciado **SOUHAIL MUSBAH HALWANY CIGARRUISTA,** varón, panameño, mayor de edad, portador de la cedula de identidad personal ocho-setecientos veintidós-dos mil ciento veinticinco (8-722-2125), queda ampliamente facultado para suscribir, cuantos documentos y escrituras sean necesarios para hacer la declaración de mejoras edificadas y el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal de la Finca antes descrita, en los términos que considere convenientes.----------

341

No habiendo más asuntos que discutir, se clausuró la reunión, siendo las diez y treinta de la mañana (10:30 a.m.) del día antes mencionado. ----------

(FDOS) MARVIN SANCHEZ (Presidente) ------ RAUL HERNANDEZ (Secretario) -----

El suscrito Secretario de la Sociedad denominada **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.**, por este medio certifica que el acta que antecede es fiel copia de su original y concuerda en todas y cada una de sus partes con la que reposa en el Registro de Actas de la sociedad. ----------

(FDO) RAUL HERNANDEZ (Secretario) ----------

Acta refrendada por el Licenciado **SOUHAIL MUSBAH HALWANY CIGARRUISTA**, con cédula número ocho-setecientos veintidós-dos mil ciento veinticinco (8-722-2125) e Idoneidad número doce mil quinientos sesenta y nueve (12569), Abogado en ejercicio.----------

Advertí a los comparecientes que la copia de esta escritura debe ser inscrita; y leída como les fue la misma en presencia de los testigos instrumentales, **LUIS MIGUEL BURUYIDES**, con cédula de identidad personal número ocho- ochocientos veintiocho- mil doscientos noventa y ocho (8-828-1298) y **NATALY LISSETTE RAMIREZ CORONADO**, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos ochenta y nueve-setecientos noventa y uno (8-789-791), ambos panameños, mayores de edad, vecinos de esta Ciudad, a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman para constancia, con los testigos ante mí, el Notario que doy fe. ----------

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CINCO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO ----------

---------- **(5,175)** ----------

(FDOS) SOUHAIL MUSBAH HALWANY CIGARRUISTA --- LUIS MIGUEL BURUYIDES --- NATALY LISSETTE RAMIREZ CORONADO --- ROBERTO RENE ROJAS CONTRERAS, Notario Público Primero del Circuito de Panamá, Concuerda con su original esta copia que expido, sello y firmo en la Ciudad de Panamá, a los veintisiete (27) días del mes de marzo del año dos mil diecisiete (2017). ----------

Yo Licda, Tatiana Pitty Bethancourt, Notaria Pública Novena del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Indentidad No. 8-707-101,
CERTIFICO:
Que este documento a sido cotejado y encontrado en todo conforme con su original.

Panamá, 02 MAR 2022

Licda. Tatiana Pitty Bethancourt
Notaria Pública Novena del circuito de Panamá

Licdo. ROBERTO R. ROJAS C.
Notario Público Primero

Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA: 2017.04.17 11:59:07 -05:00
MOTIVO: FINALIZACION DE TRAMITE
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN

FINALIZADO EL TRÁMITE SOLICITADO CON EL NÚMERO DE ENTRADA 135515/2017 (0) PRESENTADO EN ESTE REGISTRO EL DÍA 31/03/2017 A LAS 04:03 PM

DOCUMENTO/S PRESENTADO/S

ESCRITURA PÚBLICA NO. 5175
AUTORIZANTE: ROBERTO RENÉ ROJAS CONTRERAS NO.1
FECHA: 27/03/2017
NÚMERO DE EJEMPLARES: 1

DOCUMENTO/S DE PAGO APORTADO/S

DOCUMENTO DE PAGO CON TARJETA 728566
IMPORTE CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE BALBOAS(B/. 489.00)
FECHA DE PAGO 31/03/2017

ASIENTO/S ELECTRÓNICO/S PRACTICADOS (EN LA FINCA O FICHA)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 447122 (F) ASIENTO Nº 2 ACTUALIZACIÓN DE LOS VALORES DE ANATI
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (10:57 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 447122 (F) ASIENTO Nº 3 INSCRIPCIÓN DE RESOLUCIÓN DEL MINISTERIO DE VIVIENDA
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (10:58 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 447122 (F) ASIENTO Nº 4 INCORPORACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL NÚMERO DE LOTE: A Y B
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (10:58 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217065 (PROPIEDAD HORIZONTAL) ASIENTO Nº 1 APERTURA DE FOLIO ELECTRÓNICO
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (10:58 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217065 (PROPIEDAD HORIZONTAL) ASIENTO Nº 2 INSCRIPCIÓN DE REGLAMENTO DE PH
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (10:58 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217065 (PROPIEDAD HORIZONTAL) ASIENTO Nº 3 SEGREGACIÓN, LOTIFICACIÓN O DIVISIÓN DE TERRENO
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (10:59 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217076 (PROPIEDAD HORIZONTAL) ASIENTO Nº 1 APERTURA DE FOLIO ELECTRÓNICO NÚMERO DE LOTE: 1 NÚMERO INTERIOR: U.I. LOTE 1
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (10:59 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217077 (PROPIEDAD HORIZONTAL) ASIENTO Nº 1 APERTURA DE FOLIO ELECTRÓNICO NÚMERO DE LOTE: 2 NÚMERO INTERIOR: U.I. LOTE 2
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (10:59 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217078 (PROPIEDAD HORIZONTAL)

ASIENTO Nº 1 APERTURA DE FOLIO ELECTRÓNICO NÚMERO DE LOTE: 3 NÚMERO INTERIOR: U.I. LOTE 3
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (10:59 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217079 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 1 APERTURA DE FOLIO ELECTRÓNICO NÚMERO DE LOTE: 4 NÚMERO INTERIOR: U.I. LOTE 4
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (11:00 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217080 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 1 APERTURA DE FOLIO ELECTRÓNICO NÚMERO DE LOTE: 5 NÚMERO INTERIOR: U.I. LOTE 5
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (11:00 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217081 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 1 APERTURA DE FOLIO ELECTRÓNICO NÚMERO DE LOTE: 6 NÚMERO INTERIOR: U.I. LOTE 6
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (11:01 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217082 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 1 APERTURA DE FOLIO ELECTRÓNICO NÚMERO DE LOTE: R-1 NÚMERO INTERIOR: U.I. LOTE R-1
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (11:03 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217083 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 1 APERTURA DE FOLIO ELECTRÓNICO NÚMERO DE LOTE: R-2 NÚMERO INTERIOR: U.I. LOTE R-2
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (11:03 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217084 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 1 APERTURA DE FOLIO ELECTRÓNICO NÚMERO DE LOTE: R-3 NÚMERO INTERIOR: U.I. LOTE R-3
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (11:51 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217076 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 2 RESTRICCIONES
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (10:59 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217077 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 2 RESTRICCIONES
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (10:59 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217078 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 2 RESTRICCIONES
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (11:00 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217079 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 2 RESTRICCIONES
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (11:00 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217080 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 2 RESTRICCIONES
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (11:00 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217081 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 2 RESTRICCIONES

FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (11:01 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217082 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 2 RESTRICCIONES
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (11:03 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217083 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 2 RESTRICCIONES
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (11:14 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217084 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 2 RESTRICCIONES
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (11:55 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217076 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 3 RESTRICCIONES
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (10:59 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217077 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 3 RESTRICCIONES
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (10:59 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217078 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 3 RESTRICCIONES
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (11:00 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217079 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 3 RESTRICCIONES
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (11:00 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217080 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 3 RESTRICCIONES
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (11:01 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217081 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 3 RESTRICCIONES
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (11:02 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217082 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 3 RESTRICCIONES
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (11:03 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217083 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 3 RESTRICCIONES
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (11:27 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 30217084 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ASIENTO Nº 3 RESTRICCIONES
FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS

345

FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (11:56 AM)

(INMUEBLE) ARRAIJÁN CÓDIGO DE UBICACIÓN 8001, FOLIO REAL Nº 447122 (F) ASIENTO Nº 5 CIERRE DE FOLIO FIRMADO POR MARIBEL SUIRA SOBENIS
FECHA DE INSCRIPCIÓN: LUNES, 17 DE ABRIL DE 2017 (10:58 AM)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica calificada por MARIBEL SUIRA SOBENIS.

La autenticidad de este documento puede ser verificada en el Servicio Web de Verificación: <https://www.registro-publico.gob.pa>

RESPUESTA A INFORMACIÓN ACLARATORIA DIGITAL

347

amc

REPÚBLICA DE PANAMÁ
— GOBIERNO NACIONAL —

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN DEL DESEMPEÑO AMBIENTAL

DEPARTAMENTO DE CONTROL Y VERIFICACIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL

MEMORANDO
DIVEDA-DCVCA-209-2022

PARA: **DOMILUIS DOMÍNGUEZ E.**
Director de Evaluación de Impacto Ambiental

DE: **MIGUEL ÁNGEL FLORES**
Director de Verificación del Desempeño Ambiental

REPÚBLICA DE PANAMÁ — GOBIERNO NACIONAL — | MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN DEL DESEMPEÑO AMBIENTAL

ASUNTO: Conceptos de Resolución

FECHA: 05 de abril de 2022

N° de Control: c-350-2022

Con el objetivo de dar respuesta al MEMORANDO-DEEIA-0095-1502-2022, recibido el 16 de febrero de 2022, emitido por la Dirección a su cargo, relacionado a la vigencia del Estudio de Impacto Ambiental - Categoría II del proyecto denominado "*Hacienda La Ensenada-Fase III*", promovido por Promotora La Ensenada, S.A., aprobado mediante Resolución DIEORA IA-154-2016, del 14 de septiembre de 2016, ubicado en el corregimiento de Vista Alegre, distrito de Arraiján, provincia de Panamá Oeste, le informamos lo siguiente:

- Que mediante Informe Técnico de Oficio No. 058-2022, del 04 de abril de 2022, la Dirección de Panamá Oeste, indica:

"… ***IV. DESARROLLO DE LA INSPECCIÓN:***

…Es importante señalar que el referido proyecto Hacienda La Ensenada Fase III, posee aproximadamente un 33 % de avance (75 % ocupadas (operativa) y el restante 25 % en obra gris (construcción)), el restante 67 % del proyecto, consisten en lotes prácticamente en relleno y nivelación …"

Dado que el Informe Técnico de Oficio No. 058-2022, evidencia que el proyecto inicio su ejecución, le comunicamos que la Resolución DIEORA IA-154-2016, se encuentra *vigente*.

Cualquier consulta adicional agradecemos establecer comunicación a los números 500-0837 (ext. 6019 / 6819).

Atentamente,

MAF/jmj ro

REPÚBLICA DE PANAMÁ | MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
RECIBIDO
Por: Saymis
Fecha: 5/4/2022
Hora: 10:35am.

DIVEDA-F-001
Versión 2.0

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE MODIFICACIÓN AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

I. DATOS GENERALES

FECHA:	**08 DE ABRIL DE 2022**
NOMBRE DEL PROYECTO:	LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III
PROMOTOR:	PROMOTORA LA ENSENADA, S.A
UBICACIÓN:	**CORREGIMIENTO DE VISTA ALEGRE, DISTRITO DE ARRAIJÁN, PROVINICA DE PANAMÁ.**

II. ANTECEDENTES

Mediante Resolución No. **DIEORA-IA-154-2016** de 14 de septiembre de 2016, se aprobó el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), categoría II correspondiente al proyecto **"LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III"**, promovido por **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.,** cuyo Representante Legal es el señor **MARVIN AGUSTÍN SÁNCHEZ GARCÍA**, con cédula de identidad personal No. 8-434-55 el cual consiste en: la construcción de un residencial, con 1, 282 viviendas, las cuales serán destinadas para la venta a nacionales o extranjeros. El proyecto se desarrolla sobre la Finca No. 447122; inscrita al Documento Redi 2492640, código de ubicación 8001, la cual tiene un total de 330 has + 0228.28 m^2, de las cuales se utilizarán 40 has + 2, 809.568 m^2 para la fase III, propiedad de la empresa PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.; localizado en el corregimiento de Vista Alegre, distrito de Arraiján, provincia de Panamá Oeste (ver fojas 168 a la 174 del expediente administrativo).

Mediante Resolución No. **IA-RECON-004-2017-2017** de 19 de enero de 2017, se resuelve el Recurso de Reconsideración interpuesto por la sociedad PROMOTORA LA ENSENADA, S.A., en contra de la Resolución No. DIEORA-IA-154-2016 de 14 de septiembre de 2016 (ver fojas 234 a la 240 del expediente administrativo).

El día 14 de febrero de 2022, la sociedad **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.,** a través de su Representante legal, el señor **MARVIN AGUSTÍN SÁNCHEZ GARCÍA**, con cédula de identidad personal No. 8-434-55, presentó la solicitud de modificación del EsIA, la cual consiste en el cambio de nombre de **LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III** hacia **LA HACIENDA-FASE III** y actualización de las fincas que componen el proyecto (ver fojas 244 a la 273 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO-DEEIA-0095-1502-2022**, de 15 de febrero de 2022, se solicitó a la **Dirección de Verificación del Desempeño Ambiental (DIVEDA)**, indicar si el Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, denominado **"LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III"**, se encuentra vigente (ver foja 276 del expediente administrativo).

Mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0039-1802-2022**, notificada el 25 de febrero de 2022, se solicitó al promotor la primera información aclaratoria (ver foja 277 del expediente administrativo).

Mediante nota **sin número**, recibida el día 17 de marzo de 2022, el promotor hace entrega de la primera información aclaratoria solicitada mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0039-1802-2022** (ver fojas 280 a la 347 del expediente administrativo).

Mediante **MEMORANDO-DIVEDA-DCVCA-209-2022**, recibido el 5 de abril de 2022, **DIVEDA**, señala que mediante informe técnico de Oficio No. 058-2022 de 04 de abril de 2022 se indica: el referido proyecto Hacienda la Ensenada Fase III, posee aproximadamente un 33% de avance (75% ocupadas (operativa) y el restante 25% en obra gris) (construcción)), el restante 67% del proyecto consiste en lotes prácticamente en relleno y nivelación, por lo que el EsIA, se encuentra vigente (ver foja 347 del expediente administrativo).

Mediante **Escritura Pública No. 5, 175** de 27 de marzo de 2017, la sociedad PROMOTORA LA ENSENADA, S.A., incorpora al régimen de propiedad horizontal el PH. Originario la Hacienda, dentro de la modalidad de P.H. dentro de P.H., el cual se incorpora como P.H. Originario, construido sobre el Folio Real No. 447122, con código de ubicación 8001, de la sección de propiedad del Registro Público de Panamá, mediante Resolución No. 42-2017 de 14 de marzo de 2017.

Luego de efectuar la revisión de la documentación legal aportada por el peticionario y del expediente administrativo correspondiente, al referido proyecto, El Ministerio de Ambiente confirma que el señor, **MARVIN AGUSTÍN SÁNCHEZ GARCÍA**, con cédula de identidad personal No. 8-434-55, es el Representante Legal de **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.,** por lo tanto, se considera que la solicitud presentada de cambio de nombre de dicho EsIA categoría II, denominado "**LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III**", es procedente.

III. ANÁLISIS TÉCNICO

Después de revisada y analizada la solicitud de modificación presentada al EsIA, del proyecto, Categoría II, denominado **"LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III",** aprobado mediante Resolución **No. DIEORA-IA-154-2016** de 14 de septiembre de 2016, se advierte que la misma consiste en:

- Cambio de nombre del proyecto de **LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III** hacia **LA HACIENDA-FASE III**.

- Segregación de la Finca Madre: originalmente el proyecto ocupaba parte de una sola finca identificada con Folio Real No. 447122, con código de ubicación 8001, la cual se incorpora mediante Escritura Pública No. 5, 175 a "P.H. ORIGINARIO LA HACIENDA" como un P.H. Originario dentro de la modalidad P.H. dentro de P.H.; el P.H. ORIGINIARIO LA HACIENDA, dio origen a nueve (9) unidades inmobiliarias; las cuales serán P.H. Derivados, identificados de la siguiente manera (Unidad Inmobiliaria 1, Unidad Inmobiliaria 2, Unidad Inmobiliaria 3, Unidad Inmobiliaria 4, Unidad Inmobiliaria 5, Unidad Inmobiliaria 6, Unidad Inmobiliaria R-1, Unidad Inmobiliaria R-2, Unidad Inmobiliaria R-3). La Unidad Inmobiliaria 3 y 4, ya no son propiedad de la promotora, debido a que estas etapas fueron terminadas y entregadas a sus nuevos dueños residentes y un lote para la Planta de Tratamiento y otro para Áreas comunes.

  Posteriormente se segregó:

  - ✓ Finca P.H. Caobo La Hacienda Unidad Inmobiliaria 7, segregado de la Finca No.30217083- Unidad Inmobiliaria R-2.

Por lo antes descrito, la huella del proyecto queda cubierta parcialmente por la Finca No. 30217083- Unidad Inmobiliaria R-2 y la Finca No. 30264367 P.H. Caobo La Hacienda-Unidad Inmobiliaria 7.

Cabe mencionar que, con la actualización de las fincas, la huella del proyecto aprobada **(40 has + 2, 809.568 m^2)** se mantiene.

IV. CONCLUSIONES

1. La solicitud de cambio de nombre del EsIA categoría II, denominado **"LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III**, aprobado mediante Resolución No. **DIEORA-IA-154-2016** de 14 de septiembre de 2016, cumple con todos los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No.36 de 3 de junio de 2019.

2. En el presente cambio de nombre y actualización de las fincas que conforman la huella del proyecto, no se alteran los factores ambientales del proyecto, así como tampoco se alteran las medidas de protección ambiental establecidas en el EsIA aprobado, dando continuidad al Plan de Manejo Ambiental, aprobado en el referido estudio.

V. RECOMENDACIONES

1. Este informe recomienda, **APROBAR** la solicitud de cambio de nombre del Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, de **LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III** hacia **LA HACIENDA-FASE III,** la actualización de las fincas que componen el EsIA y mantener en todas sus partes el resto de la Resolución No. **DIEORA-IA-154-2016** de 14 de septiembre de 2016 y la Resolución No. **IA-RECON-004-2017-2017** de 19 de enero de 2017.

ANA MERCEDES CASTILLO
Evaluadora de Estudios de Impacto Ambiental

ANALILIA CASTILLERO P.
Jefa del Departamento de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental

REPÚBLICA DE PANAMÁ — GOBIERNO NACIONAL — MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

DOMILUIS DOMÍNGUEZ E.
Director de Evaluación de Impacto Ambiental.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
— GOBIERNO NACIONAL —

MINISTERIO DE AMBIENTE

HOJA DE TRAMITE

Fecha : 11 DE ABRIL DE 2022

Para : Asesoría Legal/DEIA

De: DEEIA

Pláceme atender su petición

De acuerdo

☑ URGENTE

☐ Dar su aprobación
☐ Dar su Opinión
☐ Discutir conmigo
☐ Dar Instrucciones

☐ Resolver
☐ Informarse
☑ Encargarse
☐ Investigar

☐ Procede
☐ Revisar
☐ Devolver
☐ Archivar

Por este medio remito el Exp. IIF-85-15 (II TOMOS-350 fojas) que contiene la solicitud de modificación al EsIA, Categoría II, denominado "LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III" promovido por la sociedad PROMOTORA LA ENSENADA, S.A., para su debida revisión y elaboración de la Resolución.

Atentamente;

ACP/amc

Remisado por:
Ana Tilia Castillero
Jefa del Departamento de Evaluación

11 APR 2022

REPÚBLICA DE PANAMÁ — GOBIERNO NACIONAL — | MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

12/4/2022
9:50 a.m.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
GOBIERNO NACIONAL

MINISTERIO DE AMBIENTE

HOJA DE TRAMITE

Fecha : 14/ABRIL/2022

Para : SECRETARÍA GENERAL

De: DEIA

Pláceme atender su petición

De acuerdo

☐ URGENTE

☐ Dar su aprobación	☐ Resolver	☑ Procede
☐ Dar su Opinión	☑ Informarse	☑ Revisar
☐ Discutir conmigo	☑ Encargarse	☐ Devolver
☐ Dar Instrucciones	☐ Investigar	☐ Archivar

Por este medio, remito, para revisión y consideración, del señor Ministro, la Resolución que resuelve la solicitud de modificación del proyecto denominado "LA HACIENDA FASE III "

Adjunto expediente No. IIF-85-15 (2 tomos)

Tomo I: 1-92

Tomo II: 93-350

DDE 14 ABR 2022

DDE//

REPÚBLICA DE PANAMÁ
GOBIERNO NACIONAL
MINISTERIO DE AMBIENTE

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

2022 ABR 14 11:29AM
MIN. DE AMBIENTE
SECRETARIA GENERAL

REPÚBLICA DE PANAMÁ
— GOBIERNO NACIONAL —

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

MEMO No-DEIA-130-2022

Para: **DIANA LAGUNA C.**
Ministra de Ambiente, encargada.

REPÚBLICA DE PANAMÁ — GOBIERNO NACIONAL —
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

De: **DOMILUIS DOMÍNGUEZ E.**
Director de Evaluación de Impacto Ambiental

Asunto: **ESIA – IIF-85-15 "LA HACIENDA LA ENSENADA FASE III"**

Fecha: 14 de abril de 2022.

Por este medio, remitimos la resolución que resuelve la solicitud de modificación al proyecto denominado **"LA HACIENDA LA ENSENADA FASE III",** para su consideración y firma.

Sin otro particular, nos suscribimos, atentamente,

DDE/
Adjunto expediente IIF-85-15 (2 tomos)
Tomo I: 1-92
Tomo II: 93-350

2022 ABR 14 11:29AM
MINI. DE AMBIENTE
SECRETARIA GENERAL

Albrook, Calle Broberg, Edificio 804
República de Panamá
Tel.: (507) 500-0855

www.miambiente.gob.pa

REPÚBLICA DE PANAMÁ
— GOBIERNO NACIONAL —

MINISTERIO DE AMBIENTE

HOJA DE TRAMITE

Fecha : 14 de abril de 2022

Para : Despacho de la Ministra

De: Secretaría General

Pláceme atender su petición

De acuerdo

☐ URGENTE

☐ Dar su aprobación
☐ Dar su Opinión
☐ Discutir conmigo
☐ Dar Instrucciones

☐ Resolver
☐ Informarse
☐ Encargarse
☐ Investigar

☐ Procede
☐ Revisar
☐ Devolver
☐ Archivar

Por este medio remitimos para su consideración y firma, Resolución por la cual se resuelve la solicitud de modificación del EsIA, categoría II del proyecto denominado "LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III", aprobado mediante Resolución No.DIEORA-IA-154-2016; así como su expediente (2 tomos).

Adjunto: lo indicado.

AGA/rse

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
RECIBIDO
Por: Gaguis
Fecha 20/4/2022
Hora 1:45 pm.

AGA

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE

RESOLUCIÓN No. DEIA-IAM- 013-2022
De 20 de abril de 2022.

Por la cual se resuelve la solicitud de modificación del Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, del proyecto denominado **"LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III"**, aprobado mediante Resolución No. **DIEORA-IA-154-2016** de 14 de septiembre de 2016.

La suscrita Ministra de Ambiente, encargada, en uso de sus facultades legales, y,

CONSIDERANDO:

Que mediante Resolución No. **DIEORA-IA-154-2016** de 14 de septiembre de 2016, notificada el mismo día, se aprobó el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), categoría II correspondiente al proyecto **"LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III"**, promovido por la sociedad **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.,** el cual consiste en la construcción de un residencial, con 1, 282 viviendas, las cuales serán destinadas para la venta a nacionales o extranjeros. El proyecto se desarrollará sobre la finca No. 447122; en un área de 40 has + 2, 809.568 m^2 para la fase III, localizado en el corregimiento de Vista Alegre, distrito de Arraiján, provincia de Panamá Oeste (fs. 168-174);

Que mediante Resolución No. **IA-RECON-004-2017-2017** de 19 de enero de 2017, se resuelve el Recurso de Reconsideración interpuesto por la referida sociedad en contra de la Resolución No. **DIEORA-IA-154-2016** de 14 de septiembre de 2016 (fs. 234-240);

Que en consideración con lo antes expuesto, el día 14 de febrero de 2022, la sociedad **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.,** a través de su Representante legal, el señor **MARVIN AGUSTÍN SÁNCHEZ GARCÍA**, portador de la cédula de identidad personal No. 8-434-55, presentó solicitud de modificación del EsIA, denominado **"LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III",** la cual fuera elaborada por la sociedad consultora, **INGENIERÍA AVANZADA, S.A.,** persona jurídica, debidamente inscrita en el Registro de Consultores Ambientales de acuerdo a Resolución No. **IAR-074-97;**

Que dicha modificación consiste en el cambio de nombre de la sociedad promotora **(LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III** hacia **LA HACIENDA-FASE III)** y actualización de las fincas que componen el proyecto (fs. 244 a la 273);

Que es menester acotar que de acuerdo a información legal, suscrita mediante Escritura Pública No. 5,175 de 27 de marzo de 2017, la propiedad identificada como finca No. 447122, se reconoció en documentación registral, como una propiedad horizontal originaria, que a su vez dio origen a nueve (9) propiedades horizontales. Entre las mencionadas, destacan la finca No. 30217083, unidad inmobiliaria R-2, segregada parcialmente para crear la finca P.H. Caobo La Hacienda, unidad inmobiliaria No. 7, las cuales cubren de forma parcial la huella del proyecto;

Que mediante **MEMORANDO-DEEIA-0095-1502-2022** de 15 de febrero de 2022, se solicitó a la Dirección de Verificación del Desempeño Ambiental (**DIVEDA**), información referente a la vigencia del proyecto **"LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III"** (fj. 276);

Que mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0039-1802-2022**, debidamente notificada el 25 de febrero de 2022, se solicitó al promotor la primera información aclaratoria (fj. 277);

Que mediante nota sin número, recibida el día 17 de marzo de 2022, el promotor entrega respuesta de la primera información aclaratoria (fs. 280-346);

Que mediante **MEMORANDO-DIVEDA-DCVCA-209-2022**, recibido el 5 de abril de 2022, **DIVEDA**, indica que con fundamento en el informe técnico de Oficio No. 058-2022 de 4 de abril de 2022, el proyecto "**LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III"**, mantiene un avance de 33% (75% ocupadas en la etapa operativa y el restante 25% en etapa de construcción), el 67% del proyecto consiste en lotes que se mantienen en actividades de relleno y nivelación, por lo que el EsIA, se encuentra vigente (fj. 347);

Que efectuada la revisión de la documentación legal y del expediente administrativo correspondiente, el Ministerio de Ambiente, a través de la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, confirma mediante Informe Técnico de Evaluación de Modificación al EsIA, la representación legal del señor **MARVIN AGUSTÍN SÁNCHEZ GARCÍA**, en nombre de la sociedad **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.,** por lo tanto, se considera que la solicitud presentada de cambio de nombre de dicho EsIA categoría II, denominado "**LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III**", es procedente (fs. 348-350);

Que mediante la Ley 8 de 25 de marzo de 2015, se crea el Ministerio de Ambiente como la entidad rectora del Estado en materia de protección, conservación, preservación y restauración del ambiente y el uso sostenible de los recursos naturales para asegurar el cumplimiento y aplicación de las leyes, los reglamentos y la Política Nacional de Ambiente;

Que el Decreto Ejecutivo No.123 de 14 de agosto de 2009 y sus modificaciones, establecen las disposiciones por las cuales se regirá el proceso de evaluación de impacto ambiental de acuerdo a lo dispuesto en el Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998,

RESUELVE:

Artículo 1. APROBAR la solicitud de modificación del Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, denominado: **"LA HACIENDA LA ENSENADA-FASE III"**, aprobado mediante Resolución **DIEORA-IA-154-2016** de 14 de septiembre de 2016, en lo referente al cambio de nombre del proyecto y la actualización de las fincas que componen el polígono a desarrollar, en virtud de que no se alteran los factores ambientales del proyecto, así como tampoco las medidas de protección ambiental establecidas en el EsIA aprobado, dando continuidad al Plan de Manejo Ambiental, aprobado en el referido estudio.

Artículo 2. RECONOCER en consecuencia, **"LA HACIENDA-FASE III"** como nombre del Estudio de Impacto Ambiental aprobado mediante **DIEORA-IA-154-2016** de 14 de septiembre de 2016.

Artículo 3. ADVERTIR a la sociedad **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.,** que la huella del proyecto que corresponde a un área de 40 has + 2, 809.568 m^2, se ubica de forma parcial en la finca No. 30217083, unidad inmobiliaria R-2 y la finca No. 30264367 P.H. Caobo La Hacienda, unidad inmobiliaria No. 7.

Artículo 4. ADVERTIR a la sociedad **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.,** que deberá colocar, dentro del área del proyecto un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en el formato adjunto a la resolución que lo aprueba, el cual deberá permanecer hasta la Aprobación del Plan de Cierre y Abandono.

Artículo 5. MANTENER en todas sus partes, el resto de la Resolución **DIEORA-IA-154-2016** de 14 de septiembre de 2016.

Artículo 6. NOTIFICAR a la sociedad **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.,** del contenido de la presente Resolución.

Artículo 7. ADVERTIR PROMOTORA LA ENSENADA, S.A., que en contra a la presente Resolución, cabe la interposición del Recurso de Reconsideración dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de su notificación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, Ley 38 de 31 de julio de 2000, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, Decreto Ejecutivo No. 155 de 5 de agosto de 2011 y demás normas concordantes y complementarias.

Dado en la ciudad de Panamá, a los veinte (20) días, del mes de abril de dos mil veintidós (2022).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

DIANA LAGUNA C.
Ministra de Ambiente, encargada.

REPÚBLICA DE PANAMÁ — GOBIERNO NACIONAL — | MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

DOMILUIS DOMÍNGUEZ E.
Director de Evaluación de Impacto Ambiental.

REPÚBLICA DE PANAMA | MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
NOTIFICADO PERSONALMENTE
De Resolución IAM-013-2022
Fecha 21/04/2022 Hora 9:06am
Notificador: Samuel alonso
Notificado:

ADJUNTO
Formato para el letrero
Que deberá colocarse dentro del área del Proyecto

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

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

Primer Plano: PROYECTO: **"LA HACIENDA-FASE III"**

Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: **INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN**

Tercer Plano: PROMOTOR: **PROMOTORA LA ENSENADA, S.A.**

Cuarto Plano: ÁREA: **40 has + 2, 809.568 m^2**

Quinto Plano: **ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA II APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE DIEORA-IA-154-2016 DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2016, MODIFICADO MEDIANTE RESOLUCIÓN No. IAM-013 DE 20 DE abril DE 2022.**

Recibido por:

Mauro Sanchez

Nombre y apellidos
(en letra de molde)

Firma

8-434-55

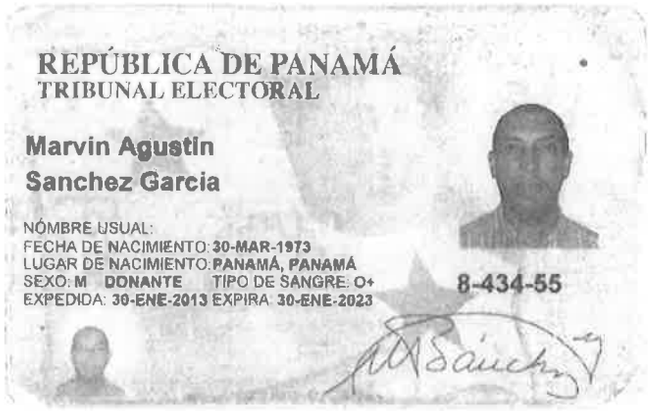
No. de Cédula de I.P.

21-4-22

Fecha

DDE AOA

359



REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Marvin Agustin
Sanchez Garcia

NÓMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 30-MAR-1973
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M DONANTE TIPO DE SANGRE: O+
EXPEDIDA: 30-ENE-2013 EXPIRA: 30-ENE-2023

8-434-55