

REPUBLICA DE PANAMA
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
ESIA Categoría I
"ECO SPOT"

PROMOTOR

LEAFSINC, S.A.

CONSULTORES AMBIENTALES

ARIATNY ORTEGA

REGISTRO: IRC-040-2019

MAXIMO MORENO

REGISTRO: IRC 065-2019

UBICACIÓN

Urbanización Punta Pacífica, vía Israel, PH Multiplaza, Nivel 000 los estacionamientos AE04, corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá

2022

1.0 INDICE

1.0 INDICE.....	2
2.0. RESUMEN EJECUTIVO.....	7
2.1. Datos Generales del Promotor	8
2.2 Breve descripción del proyecto, obra o actividad; área a desarrollar, presupuesto aproximado.....	8
2.3 Una síntesis de características del área de influencia del proyecto, obra o actividad.	8
2.4 Información más relevante sobre los problemas ambientales críticos generados por el proyecto, obra o actividad.....	8
2.5 Descripción de los impactos positivos y negativos generados por el proyecto, obra o actividad.....	9
2.6 Descripción de las medidas de mitigación, seguimiento, vigilancia y control previstas para cada tipo de impacto ambiental identificado.....	9
2.7 Descripción del plan de participación pública realizado	9
2.8 Fuente de información utilizada (Bibliografía)	9
3.0. INTRODUCCIÓN.....	9
3.1. Alcance, Objetivos y Metodología del Estudio	10
3.2. Categorización: Justificar la categoría del EsIA en función de los criterios de protección ambiental.....	12
4.0. INFORMACIÓN GENERAL	13
4.1. Información sobre el promotor (persona natural o jurídica), tipo de empresa, ubicación, certificado de existencia, representación legal de la empresa y certificado de registro de la propiedad, contrato, y otros	13
4.2 Paz y salvo emitido por la ANAM, y Copia del Recibo de Pago, por los Trámites de la Evaluación	14
5.0. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD.....	14
5.1. Objetivo del proyecto, obra o actividad y su justificación	17
5.2 Ubicación Geográfica, incluyendo mapa escala 1: 50 000 y coordenadas UTM o geográficas del polígono del proyecto	17
5.3. Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con el proyecto, obra o actividad.	19
5.4. Descripción de las fases del proyecto, obra o actividad.....	20
5.4.1. Planificación	20

5.4.2. Construcción/ejecución	20
5.4.3. Operación	22
5.4.4. Abandono	22
5.4.5. Cronograma y tiempo de ejecución de cada fase	22
5.5. Infraestructura a desarrollar y equipo a utilizar	22
5.6. Necesidades de insumos durante construcción/ejecución y operación.....	22
5.6.1. Necesidades de servicios básicos (agua, energía, aguas servidas, vías de acceso, transporte público, otros).....	23
5.6.2. Mano de obra (durante la construcción y operación), empleos directos e indirectos generados)	23
5.7. Manejo y disposición de los desechos en todas sus fases.....	24
5.7.1. Sólidos.....	24
5.7.2. Líquidos.....	24
5.7.3. Gaseosos.....	25
5.7.4. Peligrosos	25
5.8. Concordancia con el Plan de uso de suelo	25
5.9. Monto global de la inversión	25
6.0 DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO.....	25
6.1. Formaciones Geológicas Regionales.....	25
6.1.2 Unidades Geológicas Locales	25
6.1.3 Caracterización Geotécnica.....	25
6.2 Geomorfología.....	26
6.3 Caracterización del suelo	26
6.3.1. Descripción del uso del suelo.....	26
6.3.2. Deslinde de la propiedad.....	27
6.3.3. Capacidad de uso y aptitud	27
6.4. Topografía.....	27
6.4.1 Mapa topográfico o plano, según área a desarrollar a escala 1:50,000.....	27
6.5. Clima.....	27
6.6. Hidrología	27

6.6.1. Calidad de las aguas superficiales	27
6.6.1. a Caudales (máximo, mínimo y promedio anual).....	28
6.6.1. b Corriente mareas y oleajes.....	28
6.6.2 Aguas subterráneas	28
6.6.2 a Identificación de acuíferos	28
6.7. Calidad del aire	28
6.7.1. Ruido	28
6.7.2. Olores.....	28
6.8. Antecedentes sobre la vulnerabilidad frente a amenazas naturales en el área.....	28
6.9. Identificación de sitios propensos a inundaciones	28
6.10. Identificación de sitios propensos a erosión y deslizamientos.....	28
7.0 DESCRIPCION DEL AMBIENTE BIOLOGICO.....	29
7.1. Características de la flora.....	29
7.1.1. Caracterización vegetal, inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por ANAM).....	29
7.1.2. Inventario de especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción	30
7.1.3. Mapa de cobertura vegetal y uso de suelo en escala de 1:20,000	30
7.2. Características de la fauna.....	30
7.2.1. Inventario de especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción	30
7.3. Ecosistemas frágiles	30
7.3.1 Representatividad de los ecosistemas.....	31
8.0 DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIÉCONOMICO	31
8.1. Uso actual de la tierra en los sitios colindantes.....	31
8.2. Características de la población (nivel cultural y educativo)	31
8.2.1 Índice demográfico, social y económico	31
8.2.2 Índice demográfico, social y económico	31
8.2.3 Índice de ocupación laboral y otros similares que aporten información relevante sobre la calidad de vida de las comunidades afectadas	31

8.3 Percepción local sobre el proyecto, obra o actividad (a través del Plan de participación ciudadana).....	32
8.4. Sitios históricos, arqueológicos y culturales declarados	35
8.5. Descripción del paisaje	35
9.0 IDENTIFICACIÓN DE POSIBLES IMPACTOS AMBIENTALES Y SOCIALES ESPECÍFICOS.....	36
9.1. Análisis de la situación ambiental previa en comparación con las transformaciones del ambiente esperadas.....	36
9.2. Identificación de los impactos ambientales específicos, su carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riesgo de ocurrencia, extensión, duración y reversibilidad entre otros.....	36
9.3 Metodologías usadas en función de: a) Naturaleza de acción emprendida, b) las variables ambientales afectadas y c) las Características ambientales del área influencia involucrada.	45
9.4 Análisis de los impactos sociales y económicos a la comunidad producidos por el Proyecto.....	45
10.0 PLAN DE MANEJO AMBIENTAL	46
10.1 Descripción de las medidas de mitigación específicas frente a cada impacto ambiental	46
10.2 Ente responsable de la ejecución de las medidas.....	46
10.3 Monitoreo.....	46
10.4 Cronograma de ejecución.....	46
10.5 Plan de Participación Ciudadana	46
10.6 Plan de prevención de riesgos	46
10.7 Plan de Rescate y Reubicación de Flora y Fauna	46
10.8 Plan de Educación Ambiental.....	46
10.9 Plan de contingencia.....	46
10.10 Plan de Recuperación Ambiental y de Abandono.....	46
10.11 Costos de la Gestión Ambiental.....	47
11.0 AJUSTE ECONÓMICO POR EXTERNALIDADES SOCIALES Y AMBIENTALES Y ANÁLISIS DE COSTO-BENEFICIO FINAL.....	47
11.1 Valoración monetaria del impacto ambiental	47

12.0 LISTA DE LOS PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y FIRMAS RESPONSABLES	48
11.1 Firma debidamente notariadas.....	48
11.2 Número de registro de consultores.....	48
11.3 Personal de apoyo.....	49
13.0 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	49
14.0 BIBLIOGRAFÍA	50
15.0 ANEXOS	52

2.0. RESUMEN EJECUTIVO

La sociedad promotora LEAFSINC, S.A., se encuentra registrada en (Mercantil) Folio N°155678829, desde el miércoles 24 de abril de 2019, cuyo representante legal es el señor Johan E. Deruwe, con cédula de identidad personal E-8-113224 y pretende la construcción de un centro de acopio de reciclaje bajo el nombre de “ECO SPOT”, donde se promoverá la cultura del cuidado del medio ambiente a través de la educación y otras soluciones ecológicas.

La sociedad promotora presenta para evaluación ante el Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I para el proyecto denominado **“ECO SPOT”**.

El Proyecto se llevará a cabo en la Urbanización Punta Pacífica, Vía Israel, PH Multiplaza, Nivel 000 los estacionamientos, AE-04.

La infraestructura a desarrollar estará compuesta un área cerrada de 158.4 m² y un área abierta de 175 m². El total a utilizar en el Proyecto Eco Spot será de 333.99 m².

El Proyecto se desarrollará con la intención de establecer un centro de acopio de reciclaje donde se promoverá la cultura de del cuidado del medio ambiente a través de la educación y otras soluciones ecológicas.

Dentro del globo de terreno a desarrollar, actualmente existen locales comerciales, se construirá el centro de acopio de reciclaje. No existen fuentes de agua superficial cercanas al lote del proyecto y a fauna silvestre es mínima, representada principalmente por aves de paso.

Los resultados de la participación ciudadana realizada a los comercios del área, dueños y trabajadores de locales comerciales cercanos al proyecto, muestran la aceptación del 100% a la ejecución del proyecto.

Las medidas de mitigación específicas de los impactos identificados son: manejo y disposición adecuada de los desechos sólidos y líquidos, mantenimiento

preventivo de los equipos, uso de los equipos de protección personal, señalización preventiva y seguridad, entre otros.

2.1. Datos Generales del Promotor

Cuadro 1. Datos generales del promotor.

Promotor	LEAFSINC, S.A.
Número de teléfono	207-0869
Correo electrónico	fserpas@leafsinc.com
Página web	https://leafsinc.com/
Persona a contactar	Fernando Brito Serpas

El presente Estudio de Impacto Ambiental ha sido elaborado por bajo la responsabilidad de los siguientes consultores ambientales:

Nombre de Consultor	Ariatny Ortega
Número de Registro	IRC-040-2019
Consultor colaborador	Máximo Moreno
Número de Registro	IRC-065-2019

2.2 Breve descripción del proyecto, obra o actividad; área a desarrollar, presupuesto aproximado.

No aplica al EsIA CAT I.

2.3 Una síntesis de características del área de influencia del proyecto, obra o actividad.

No aplica al EsIA CAT I.

2.4 Información más relevante sobre los problemas ambientales críticos generados por el proyecto, obra o actividad.

No aplica al EsIA CAT I.

2.5 Descripción de los impactos positivos y negativos generados por el proyecto, obra o actividad.

No aplica al EsIA CAT I.

2.6 Descripción de las medidas de mitigación, seguimiento, vigilancia y control previstas para cada tipo de impacto ambiental identificado.

No aplica al EsIA CAT I.

2.7 Descripción del plan de participación pública realizado

No aplica al EsIA CAT I.

2.8 Fuente de información utilizada (Bibliografía)

No aplica al EsIA CAT I.

3.0. INTRODUCCIÓN

La promotora LEAFSINC, S.A., tiene el propósito de desarrollar el proyecto denominado “**ECO SPOT**”, ubicado en Urbanización Punta Pacífica, Vía Israel, PH Multi Plaza, Nivel 000, estacionamiento AE-04, corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

El proyecto consiste en la construcción de una galera cerrada y otra área abierta con un área de construcción total es de 333.99 m².

El proyecto “ECO SPOT” se llevará a en el estacionamiento AE-04 del PH Multi Plaza, Nivel 000, corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

El proyecto a desarrollar, se encuentra en la lista taxativa de proyectos que requieren de la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental, ante el Ministerio de Ambiente, motivo por el cual, siguiendo lo establecido en el Decreto 123 del 14

de agosto de 2009, con las modificaciones contenidas en el Decreto Ejecutivo 155 del 5 de agosto de 2011 y el Decreto Ejecutivo 975 del 23 de agosto del 2012, se presenta el EslA categoría I.

3.1. Alcance, Objetivos y Metodología del Estudio

La sociedad promotora LEAFSINC, S.A., registrada (Mercantil), Folio N° 155678829 desde el miércoles, 24 de abril de 2019, cuyo representante legal es el señor Johan E. Deruwe, con cédula de identidad personal E-8-113224, y pretende la construcción de un centro de acopio de reciclaje bajo el nombre de “ECO SPOT”, donde se promoverá la cultura del cuidado del medio ambiente a través de la educación y otras soluciones ecológicas.

Alcance

El alcance del presente Estudio de Impacto Ambiental abarca las actividades de planificación y construcción de un centro de acopio de reciclaje bajo el nombre de Proyecto “ECO SPOT”, que consiste en la construcción de una galera cerrada de 158.4 m² y un área abierta de 175 m².

Objetivo

Determinación del potencial de afectación ambiental que conllevará la construcción de la galera, para proponer medidas preventivas y/o mitigativas que eliminen o minimicen los impactos negativos que pudieran presentarse, promoviendo de esta manera el desarrollo sustentable entre los inversionistas. Además de cumplir con el Decreto 123 del 14 de agosto de 2009, con las modificaciones contenidas en el Decreto Ejecutivo 155 del 5 de agosto de 2011 y el Decreto Ejecutivo 975 del 23 de agosto del 2012, por los cuales se da cumplimiento con la Ley 41 del 1 de Julio de 1998, General de Ambiente de la República de Panamá.

Metodología

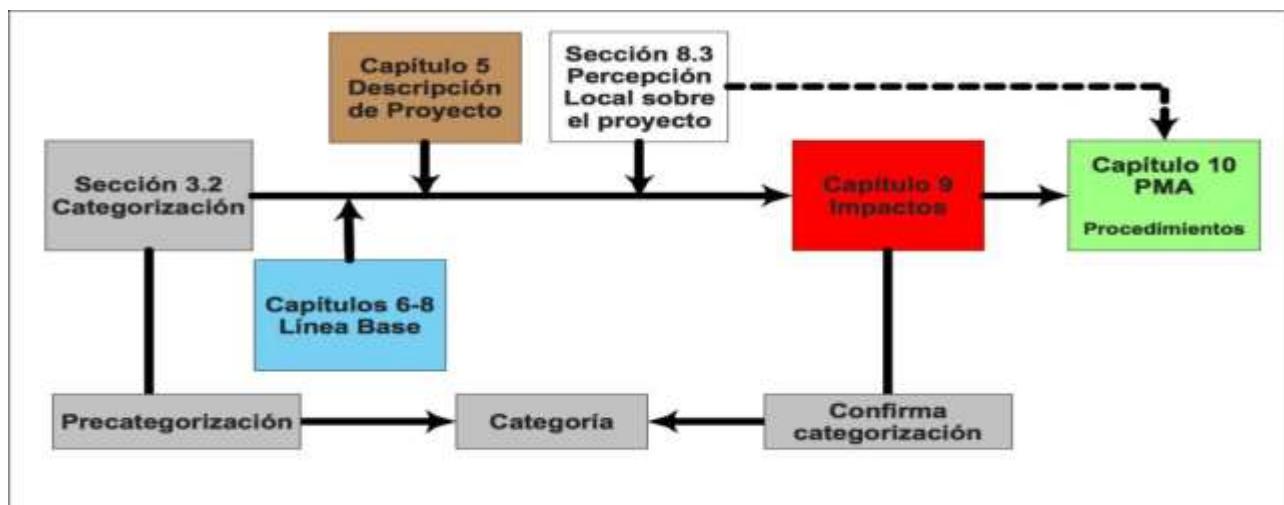
Este documento ha sido elaborado utilizando el Sistema Internacional (SI) de Unidades, que establece, entre otras convenciones, que la separación entre los enteros y los decimales de un número se hace por medio una coma (,); los miles se dividen en grupos de tres dígitos a partir de la coma, separados por un espacio (no

se usa ni coma ni punto decimal ni punto para separarlos); cuando se escribe un número menor que “1” se le debe colocar un cero antes de la coma decimal; cuando se trata de un año, los miles no llevan separación; los símbolos de las unidades no llevan punto al final, excepto que estén al final de una frase; todos los símbolos que derivan de nombres propios se escriben con la primera letra mayúscula del nombre, siempre que la letra no haya sido utilizada para otro símbolo, de no derivar de un nombre propio el símbolo iniciará en minúscula; los símbolos de los plurales de las unidades no llevan “s”; entre el número y el símbolo debe dejarse un espacio, excepto en las medidas angulares; las unidades cuyos nombres son los de científicos, no se traducen, deben escribirse en el idioma de origen; todo valor numérico, que posea unidad, debe expresarse con ella; incluso cuando se repite o cuando se especifica la incertidumbre.

A estas convenciones hemos exceptuado los valores de monedas debido a que el sistema de banca internacional continúa utilizando el punto (.) para separar los enteros de los decimales y la coma (,) para separar los miles.

Se utilizaron diferentes metodologías establecidas según las etapas del proyecto:

- Se llevaron a cabo giras al área para el levantamiento de la línea base.
- Reuniones con el promotor, ingenieros, arquitectos a cargo para conocer más detalles sobre el proyecto.
- Revisión documental.
- Consultas bibliográficas.



El presente documento ha tomado un término de un (30) días para su elaboración, contando con la ayuda de un equipo idóneo, además del uso de diferentes bibliografías y páginas web, así como el programa satelital Google Earth, GPS, cámaras digitales, planos del proyecto en digital, entre otras.

3.2. Categorización: Justificar la categoría del EsIA en función de los criterios de protección ambiental

Criterio		Justificación
1	Este criterio se define cuando el proyecto genera o presenta riesgos para la salud de la población, flora, fauna (en cualquiera de sus estados); y sobre el ambiente en general.	El área donde se desarrollará el proyecto esta impactada por lo que la afectación a la flora y fauna es nula, además se tomaran todas las medidas de mitigación para evitar riesgos a la salud de la población.
2	Este criterio se define cuando el proyecto genera o presenta alteraciones significativas sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales, incluyendo suelo, agua, flora y fauna, con especial atención a la afectación de la diversidad biológica y territorios o recursos con valor ambiental y/o patrimonial.	Este criterio no aplica ya que no se afectarán los recursos naturales de forma significativa.
3	Se refiere a los proyectos que generan o presentan alteraciones significativas sobre los atributos que dieron origen a un área clasificada como protegida o de valor paisajístico y estético de una zona.	Este criterio no aplica ya que el terreno no se encuentra dentro de un área calificada como protegida o de valor paisajístico.

4	Este criterio se define cuando el proyecto genera reasentamientos, desplazamientos y reubicaciones de comunidades humanas y alteraciones significativas sobre los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos, incluyendo los espacios urbanos.	El desarrollo del proyecto no afectará ni causará desplazamiento de comunidades, por tal motivo no le aplica este criterio.
5	Se refiere a los proyectos que generan o presentan alteraciones sobre monumentos, sitios con valor antropológico, arqueológico, históricos y de patrimonio cultural.	El criterio no aplica, ya que los terrenos no se encuentran dentro de sitios catalogados de valor arqueológico o de patrimonio cultural.

El desarrollo de este Proyecto “ECO SPOT”, no genera afectaciones ambientales negativas significativas. Las posibles afectaciones al ejecutar la obra, se pueden prevenir con medidas sugeridas en este Estudio de Impacto Ambiental, por lo tanto, se clasifica el proyecto como **Categoría I**.

4.0. INFORMACIÓN GENERAL

Se presenta en el siguiente cuadro 3, toda la información sobre el promotor, tipo de empresa, ubicación, certificado de existencia, representación legal de la empresa y certificado de registro de la propiedad, contrato, y otros.

4.1. Información sobre el promotor (persona natural o jurídica), tipo de empresa, ubicación, certificado de existencia, representación legal de la empresa y certificado de registro de la propiedad, contrato, y otros

Cuadro 3. Información sobre la empresa promotora del Proyecto “ECO SPOT”, ubicado en el corregimiento de San Francisco, Provincia de Panamá.

Promotor	LEAFSINC, S.A.
Tipo de empresa	Sociedad anónima
Ubicación de las oficinas de la empresa	Calle 41 este, Bella Vista, Edificio Metro Libre, Ciudad de Panamá
Teléfono	207-0869
Página web	https://leafsinc.com/
Representante legal	Johan E. Deruwe, con cédula de identidad personal E-8-113224
Certificado de Registro Público de la Sociedad	Folio N°155678829 (s) desde el miércoles, 24 de abril de 2019.
Certificado de Registro Público de la propiedad	Que la sociedad Commercial Center Developers, Inc, Registrada bajo la Finca 67119 y Registro de Sociedad en Folio 242477 del jueves 27 de diciembre de 1990., Que la sociedad Commercial Center Developers, Inc., Da en carácter de alquiler los locales AE-04 para mejoras a la sociedad LEAFSINC, S.A., en la ampliación del Proyecto

Fuente: Datos del promotor.

4.2 Paz y salvo emitido por la ANAM, y Copia del Recibo de Pago, por los Trámites de la Evaluación

En anexos, se presenta el Paz y Salvo y copia de recibo de pago por derechos a evaluación del EsIA categoría I.

5.0. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD

Toda la información presentada en esta sección fue suministrada por el Promotor. La descripción de la infraestructura que desarrollará el proyecto se presenta en la sección 5.5. Antes se listan el objetivo y la justificación del proyecto; se describe gráficamente y con coordenadas su ubicación; se listan las normas técnicas que lo rigen; y se describen las acciones a ejecutarse para desarrollar el proyecto, durante sus fases de planificación, construcción, operación y abandono junto con un cronograma para cada fase. A la descripción de proyecto siguen los manejos que se

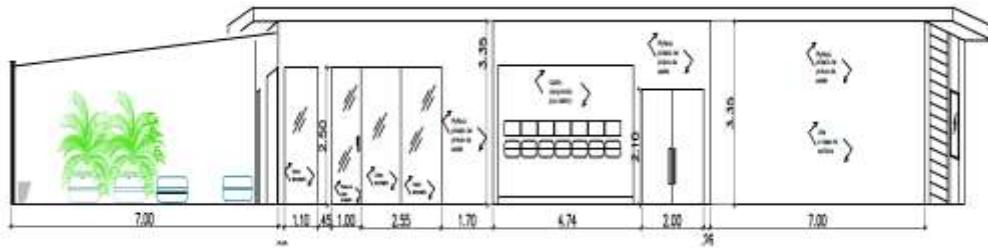
le darán a los desechos sólidos, líquidos, gaseosos y peligrosos que generará el proyecto; se analiza su concordancia con el plan de uso de suelos que rige el sitio donde se desarrollará y se presenta el estimado del monto de la inversión.

La sociedad promotora LEAFSINC, S.A. tiene como objetivo la construcción de una galera de acopio de materiales reciclables denominado “**ECO SPOT**”, en una superficie de terreno de 333.9 m², en donde se contará con las siguientes áreas:

Cuadro 4. Detalles del proyecto “ECO SPOT” según los niveles de construcción.

Nivel 000	Área
AREA ABIERTA	Área de selección y clasificación de material reciclable. 175 m ²
AREA CERRADA	Oficinas principales. 158.4 m ² .

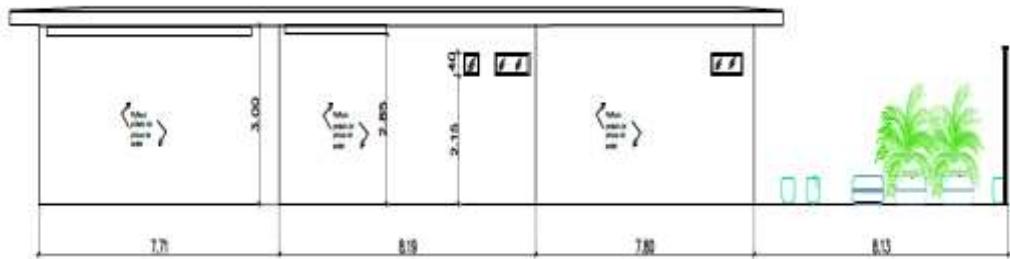
Fuente: Datos del promotor.



FACHADA FRONTAL
SIN ESCALA

Imagen 1. Diseño del proyecto “ECO SPOT” por secciones

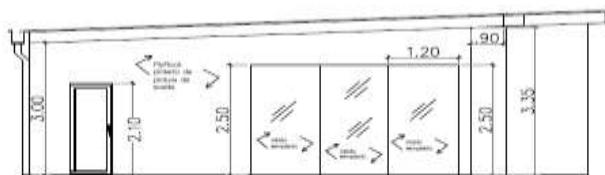
Parte 1.



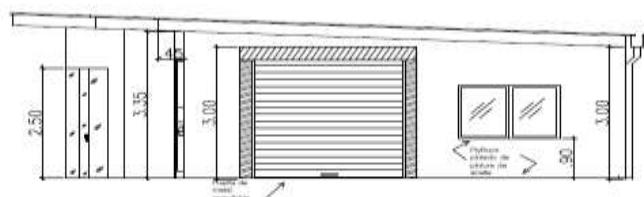
FACHADA POSTERIOR
SIN ESCALA

Imagen 2. Diseño del proyecto "ECO SPOT" por secciones

Parte 2.



FACHADA LATERAL IZQUIERDA
SIN ESCALA



FACHADA LATERAL DERECHA
SIN ESCALA

Imagen 3 y 4. Diseño del proyecto "ECO SPOT" por secciones

Parte 3 y 4.

5.1. Objetivo del proyecto, obra o actividad y su justificación

El proyecto “ECO SPOT” tiene como objetivo construir un espacio que será destinado para establecer un centro de acopio de reciclaje bajo el nombre de “ECO SPOT”, donde se promoverá la cultura del cuidado del medio ambiente a través de la educación y otras soluciones ecológicas. El objetivo específico del proyecto es ser un punto accesible para la comunidad para recibir el material reciclable y promover el reciclaje en la ciudad de Panamá.

5.2 Ubicación Geográfica, incluyendo mapa escala 1: 50 000 y coordenadas

UTM o geográficas del polígono del proyecto

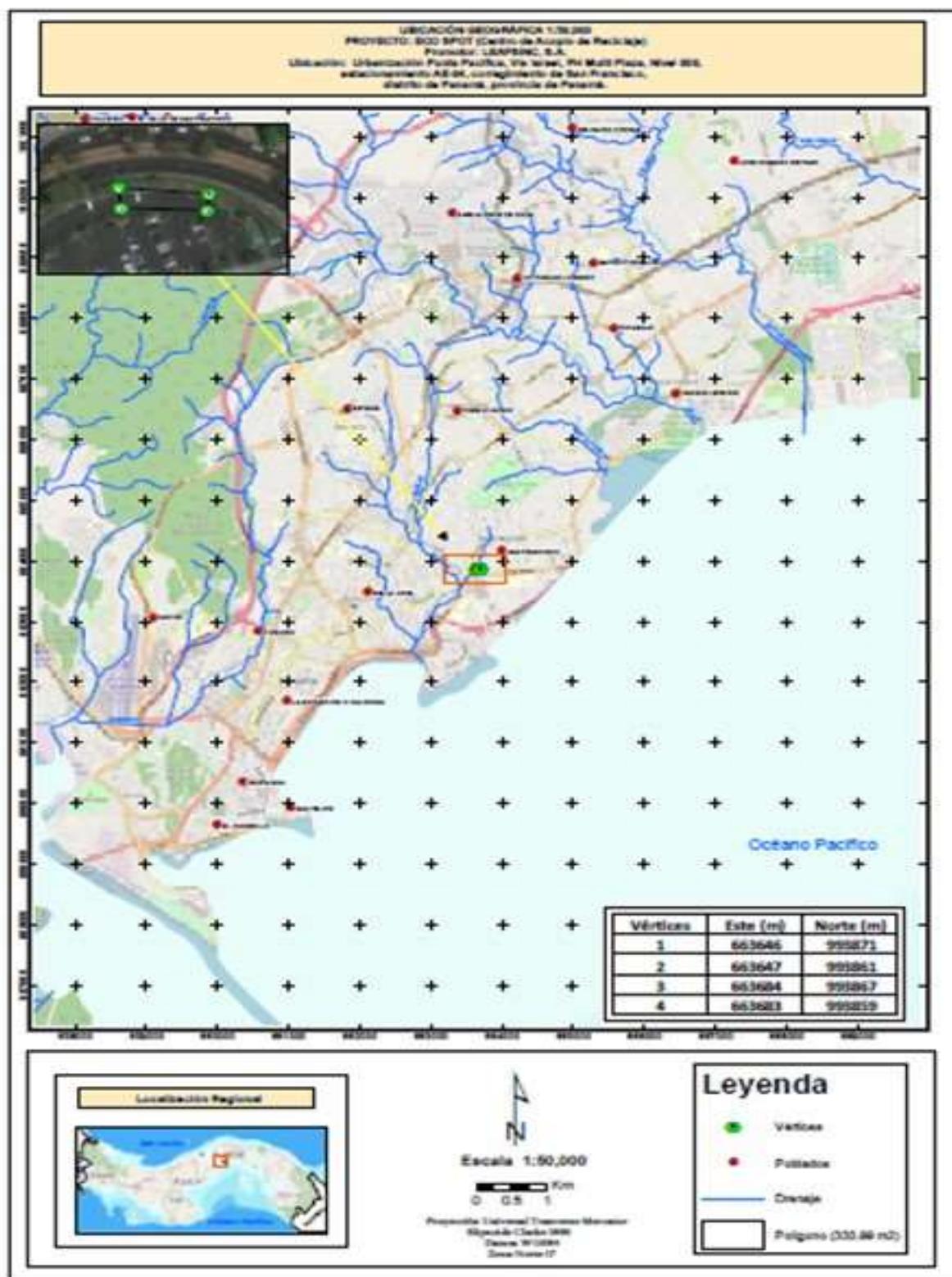
El proyecto se localiza en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá en una zona altamente urbanística cuyas coordenadas fueron tomadas con el sistema WGS 84:

Cuadro 5. Coordenadas UTM de la ubicación del proyecto “ECO Spot”.

Punto	Norte	Este
1	993871 N	663646 E
2	993861 N	663647 E
3	993868 N	663683 E
4	993860 N	663682 E

Fuente: Datos de campo

Imagen 3. Ubicación geográfica del proyecto "ECO SPOT"



5.3. Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con el proyecto, obra o actividad.

Las legislaciones, normas técnicas y ambientales que regulan el proyecto son las siguientes:

- Ley 41 del 1 de julio de 1998. Ley General del Ambiente.
- Decreto Ejecutivo Nº 123 del 14 de agosto de 2009. Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Reglamento técnico N° DGNTI-COPANIT-39-2000. Descarga de efluentes líquidos directamente a sistemas de recolección de aguas residuales.
- Reglamento Técnico N° DGNTI-COPANIT-44-2000. Condiciones de higiene y seguridad en ambientes de trabajo donde se genere ruidos.
- Reglamento Técnico DGNTI – COPANIT 45-2000 Higiene y seguridad industrial, condiciones de higiene y seguridad en ambientes de trabajo donde se generen vibraciones.
- Decreto ejecutivo Nº 1 (de 15 de enero de 2004). Que determina los niveles de ruido para las áreas residenciales e industriales.
- Ley 10 del 10 de diciembre de 1993, por la cual se adopta la educación ambiental como una estrategia nacional para conservar y preservar los recursos naturales y el ambiente.
- Ley 30 del 30 de diciembre de 1994, por la cual se establece la obligatoriedad sobre exigencia de los Estudios de Impacto Ambiental para todo proyecto de obras o actividades humanas.
- Decreto Ejecutivo Nº 2, del 15 de febrero de 2008. Por el cual se reglamenta la seguridad, salud e higiene en la industria de la construcción.
- Ley 66 de 10 de noviembre de 1947. Por el cual se aprueba el Código Sanitario.
- Resolución Nº 277 de 26 de octubre de 1990. Sistemas de detección y alarmas de incendios.
- Resolución No. 047 de 17 de abril de 2013. Por medio de la cual se aprueba el Reglamento de instalación y seguridad de ascensores y montacargas en la República de Panamá.
- Ley 42 de 27 de agosto de 1999. Por la cual se establece la equiparación de

oportunidades para las personas con discapacidad.

5.4. Descripción de las fases del proyecto, obra o actividad

5.4.1. Planificación

En esta etapa comprende todas y cada una de las actividades que le dan inicio al proyecto y gestiones ante las entidades estatales y municipales tendientes a la aprobación final del proyecto: diseño del anteproyecto, el levantamiento topográfico y catastral del sitio, así como las diligencias financieras y económicas que sustentarán la ejecución física de la obra.

Además de las tramitaciones en las entidades estatales o privadas autorizadas que se refieren a la aprobación de planos generales de construcción y permiso de construcción (Ingeniería municipal – Municipio), planos eléctricos (Unión FENOSA-Bomberos), planos de plomería y aguas servidas (IDAAN-Salud), planos de distribución telefónica, Estudio de Impacto Ambiental (Ministerio de Ambiente).

5.4.2. Construcción/ejecución

En esta etapa una vez se haya recibido la resolución de aprobación que avala el inicio de construcción del proyecto, se llevará a cabo las diferentes actividades necesarias como acondicionamiento del terreno y a través de los contratistas del proyecto ejecutará las obras con base en los planos de construcción aprobados siempre en cumplimiento de las leyes y normativas aplicables al proyecto.

- ❖ **Construcción de caseta y cerca perimetral:** se construirá una caseta de almacenaje temporal para guardar y proteger las herramientas que se utilizarán en la construcción y también será utilizada como depósito temporal de materiales. Se levantará una cerca perimetral para limitar el área de construcción y evitar posibles accidentes a personas ajenas al proyecto
- ❖ **Instalaciones temporales:** Baños químicos los cuales serán utilizados por los obreros que trabajen en la obra. Se propondrá un sanitario por cada 20 personas.
- ❖ **Replanteo:** se verificará la ubicación real de la futura estructura a construirse dentro del área asignada en los estacionamientos del PH Multi Plaza.

❖ **Infraestructura:** se desarrollarán las siguientes actividades:

Suministro, preparación y colocación de acero en fundaciones.

- Suministro, preparación y colocación de acero en columna.
- Vaciado de concreto en fundaciones.
- Vaciado de concreto en pedestales.
- Suministro, preparación y colocación de acero en vigas.
- Vaciado de concreto en vigas.
- Acondicionamiento del área para piso.
- Colocación de malla.
- Suministro y colocación de puntos de electricidad y vaciado de concreto de piso.

❖ **Albañilería:** La albañilería comprende las actividades de:

- Construcción de paredes.
- Colocación de marcos de puertas y ventanas.
- Instalación de puntos de electricidad en paredes.
- Construcción de puntos para instalaciones sanitarias.

❖ **Acabados:** La etapa de acabados incluye las actividades siguientes:

- Colocación de cerámica en piso y paredes.
- Pintura.
- Colocación de vidrio y puertas.
- Construcción de ventanas.
- Colocación de accesorios de puntos de electricidad y aguas negras.
- Instalación de piezas sanitarias.
- Trabajo de carpintería.
- Suministro y colocación de manto asfáltico para impermeabilización.

❖ **Limpieza final:** se limpiará todo el caliche y desperdicios. Algunos materiales podrán ser recibidos por otros proyectos como material de relleno.

Cabe destacar que el periodo de construcción se tiene previsto para aproximadamente cuatro (4) meses.

5.4.3. Operación

Al terminar la construcción del proyecto se realizará una limpieza general para eliminar todos los desechos generados durante la construcción y adecuar el sitio para su buen funcionamiento.

El proyecto está diseñado para una larga duración y su vida útil estará en función del adecuado mantenimiento que le brinden los propietarios, tales como labores de limpieza, arreglo y compras de materiales para su mantenimiento.

5.4.4. Abandono

Una vez que el proyecto entre en su etapa de operación, no se prevé el abandono por las características propias de la actividad, sin embargo, las instalaciones recibirán mantenimiento constante incluyendo la limpieza del sitio, para asegurar la vida útil del edificio.

5.4.5. Cronograma y tiempo de ejecución de cada fase

No aplica para Categoría I

5.5. Infraestructura a desarrollar y equipo a utilizar

La infraestructura a desarrollar en el proyecto contempla la construcción de una galera con un área cerrada de 158.4 m². Y área abierta de 175 m². Total, a utilizar en el Proyecto ECOSPOT será de 333.99 en la Urbanización Punta Pacífica, Vía Israel, PH Multiplaza, Nivel 000 los estacionamientos, AE-04.

5.6. Necesidades de insumos durante construcción/ejecución y operación

Dentro de los insumos que se utilizan durante la construcción/ejecución de la obra se citan: aislante, baldosas, madera, pintura, tuberías, tapas de tomacorrientes, hierro, caños, hojas de zinc, cemento, piedra picada, arena, vigas, vidrieras, cableado eléctrico, azulejos, tubos de PVC, entre otros; además de que la mano de obra sea idónea para trabajar con este tipo de materiales.

La estructura a construir será con Materiales a utilizar en la construcción: Estructura liviana de Hierro, paredes de Plycem, techo de Zinc. Piso de cemento

5.6.1. Necesidades de servicios básicos (agua, energía, aguas servidas, vías de acceso, transporte público, otros).

El área donde será establecido el Proyecto cuenta con cableado eléctrico. Se proyecta utilizar el sistema de servicio público existente en el PH Multi Plaza suministrado por el IDAAN. De igual forma se presenta la certificación de visto bueno por parte del PH Multi Plaza por la infraestructura de acueductos y alcantarillados del proyecto "ECO SPOT".

Aguas servidas: Las aguas residuales serán de tipo doméstico y serán vertidas al sistema de recolección de aguas servidas de la ciudad de Panamá; en el Anexo 4 Documentos Legales, se presenta la carta de autorización, por parte del IDAAN, para la conexión al sistema sanitario del área.

Transporte público: Al área del proyecto se puede acceder por medio de transporte particular, colectivo y selectivo.

Energía eléctrica: La energía eléctrica en el proyecto será producto de un contrato de distribución con la compañía EDEMET.

Vías de acceso: Se llega al sitio por la Avenida 6ta Sur Santa Elena, luego de pasar el semáforo del Avenida Ernesto T Lefevre, la segunda calle a la mano derecha. La calle no tiene nombre y es de acceso al lote. Al final de la calle queda el proyecto. La calle es de concreto y en buen estado.

5.6.2. Mano de obra (durante la construcción y operación), empleos directos e indirectos generados).

Para el desarrollo de la obra (construcción) se estima una mano de obra laboral directa de veinticinco (25) personas, entre ellos: arquitecto, maestro de obra, plomeros, electricistas y ayudantes generales.

En la etapa de planificación se contrató los servicios de la consultoría ambiental, topógrafos, arquitectos, entre otros, además de forma indirecta estaría el personal encargado del traslado de los insumos de la construcción, el cual se estima en cinco personas. En la etapa de operación se contrataría una mano de obra directa de 8

personas para el mantenimiento de las instalaciones y áreas verdes, personal de seguridad y personal administrativo.

5.7. Manejo y disposición de los desechos en todas sus fases

5.7.1. Sólidos

Etapa de planificación: En esta etapa se pueden generar residuos integrados por la utilería como papel, pluma, lápiz al momento que se esté armando los diseños o planos del proyecto.

Etapa de construcción: Los desechos producidos en esta etapa serán generados por los restos de construcción y la presencia de trabajadores en el área. Se deberá asignar un área para depositar los desechos de la construcción: trozos de madera, pedazos de metal, alambre, clavos, entre otros, que no se puedan reutilizar y de acuerdo al volumen que se genera, serán trasladados, ya sea por parte del promotor o mediante contrato con el servicio de recolección de basura al vertedero municipal, el periodo de traslado de los desechos será frecuente dado que el proyecto se desarrollará en un área comercial y de viviendas.

Etapa de operación: Los desechos sólidos generados por los residentes de los apartamentos una vez entre en operación, se manejarán mediante una tinaquera donde se dispondrán los desechos de todos los departamentos y posteriormente serán trasladados por la empresa encargada del aseo en la ciudad capital hacia el vertedero autorizado.

Etapa de abandono: En caso de darse el abandono de la obra, se le informará al Ministerio para las acciones pertinentes.

5.7.2. Líquidos

Etapa de planificación: No se generan.

Etapa de construcción: En la etapa de construcción las aguas residuales serán manejadas a través de baños portátiles que serán alquilados a empresas autorizadas para tal fin.

Etapa de operación: Las aguas residuales se manejarán mediante la conexión al sistema de alcantarillado de la Ciudad de Panamá.

5.7.3. Gaseosos

En el Proyecto los desechos gaseosos que podrían producirse guardan relación con las emisiones vehiculares de los vehículos a motor que circulen por las áreas aledañas al terreno.

5.7.4. Peligrosos

No aplica al EsIA CAT I.

5.8. Concordancia con el Plan de uso de suelo

El uso de suelo vigente para el sector RM-3: Residencial multifamiliar, los usos permitidos en la zona RM2, una densidad neta hasta 1500 personas/ hectáreas.

5.9. Monto global de la inversión

El desarrollo del Proyecto “**ECO SPOT**”, tendrá una inversión global de diez y ocho mil dólares B/ (18,000.00.).

6.0 DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO

Se describe a continuación las características del ambiente físico del área en donde se desarrollará el Proyecto, dicha descripción consiste en la caracterización del suelo, topografía, el clima, hidrología y la calidad de aire.

6.1. Formaciones Geológicas Regionales

No aplica al EsIA CAT I.

6.1.2 Unidades Geológicas Locales

No aplica al EsIA CAT I.

6.1.3 Caracterización Geotécnica

No aplica al EsIA CAT I.

6.2 Geomorfología

No aplica al EsIA CAT I.

6.3 Caracterización del suelo

Los suelos que se encuentran en el área del proyecto se caracterizan de la siguiente forma:

Según el mapa de fertilidad del Instituto de Investigaciones Agropecuarias, el área del proyecto se enmarca en un suelo Franco Arenoso, con pH muy ácido y muy bajo en materia orgánica. El suelo se caracteriza por la presencia de Areniscas tobácea, lutita tobácea, caliza arácea y foraminífera, lo cual lo define como perteneciente al Grupo Panamá y formación Panamá de las Formas Sedimentarias.

6.3.1. Descripción del uso del suelo

El proyecto se ubica en la Urbanización Punta Pacífica, Vía Israel, PH Multi Plaza, corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá, en una zona netamente urbanística donde predominan los edificios y locales comerciales. El terreno presenta la característica de ser empleado como estacionamiento de los edificios consecuentes, por lo que gran parte del suelo presenta una cubierta de concreto, en aquellos sitios en que el suelo se encuentra expuesto se pueden encontrar escasos árboles frutales y ornamentales.



Imagen 8. Vista general del terreno del proyecto.

6.3.2. Deslinde de la propiedad

La propiedad se encuentra ubicada en el corregimiento de san Francisco, distrito de Panamá y presenta los siguientes límites.

Norte: Avenida 5A B Sur.

Este: Edificio de apartamentos.

Oeste: Edificio de apartamentos.

Sur: Limita con un terreno baldío utilizado para estacionamientos.

6.3.3. Capacidad de uso y aptitud

No aplica al EsIA CAT I.

6.4. Topografía

El perfil de la superficie es relativamente plano con un máximo de 1% de pendiente.

6.4.1 Mapa topográfico o plano, según área a desarrollar a escala 1:50,000.

No aplica al EsIA CAT I.

6.5. Clima

El clima predominante, según la clasificación de Köppen, es el Tropical Húmedo, que se caracteriza por presentar una estación seca con lluvias suficientes para mantener las selvas y bosques tropicales. Es el clima más extendido en el Istmo, manteniendo una temperatura promedio mensual durante todos los meses del año mayor a 18°C.

6.6. Hidrología

El sitio del proyecto no colinda con ríos, o quebradas, ni zonas pantanosas, aunque aproximadamente a dos cuadras se encuentra la Quebrada Iguana, que desemboca en el Río Matasnillo.

6.6.1. Calidad de las aguas superficiales

No se requiere de la realización de análisis de la calidad de las aguas superficiales puesto que ni dentro ni colindando con el terreno existen ríos, quebradas, ni zonas

pantanosas.

6.6.1. a Caudales (máximo, mínimo y promedio anual)

No aplica al EsIA CAT I.

6.6.1. b Corriente mareas y oleajes

No aplica al EsIA CAT I.

6.6.2 Aguas subterráneas

No aplica al EsIA CAT I.

6.6.2 a Identificación de acuíferos

No aplica al EsIA CAT I.

6.7. Calidad del aire

Las características de la calidad de aire se desarrollan en dos direcciones por la generación de ruido y por la generación de olores, que se desarrollan a continuación.

6.7.1. Ruido

Durante el recorrido de levantamiento de línea base, el ruido que se percibió fue el generado por los vehículos transitando en las calles y ruidos típicos de área citadina.

6.7.2. Olores

No se identificaron fuentes de ningún tipo que generen olores molestos en el área.

6.8. Antecedentes sobre la vulnerabilidad frente a amenazas naturales en el área.

No aplica por ser un Categoría I.

6.9. Identificación de sitios propensos a inundaciones

No aplica por ser un Categoría I.

6.10. Identificación de sitios propensos a erosión y deslizamientos

No aplica por ser un Categoría I.

7.0 DESCRIPCION DEL AMBIENTE BIOLOGICO

Dada las características propias del terreno y área urbanística de la ciudad de Panamá, el mismo no presenta flora ni fauna abundante. Según el Atlas Ambiental de la República de Panamá (MiAmbiente), que presenta el mapa de tipos de vegetación según UNESCO 2000, el sitio está clasificado como (P) Poblados.

7.1. Características de la flora

Previo a la planificación de este proyecto, la vegetación original fue altamente intervenida, además el desarrollo de proyectos en sitios colindantes, de manera indirecta, promovió el cambio de uso de suelo en el área, el cual requirió la intervención de la flora dentro del área del proyecto. De esta manera, la flora está caracterizada por la presencia única de árboles aislados ubicados en el área del proyecto.



Fuente: Datos de campo.

Imagen 9. Vista del terreno donde se construirá el proyecto “ECO SPOT”.

7.1.1. Caracterización vegetal, inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por ANAM).

Por las características de la vegetación existente, la presencia de la flora arbórea es escasa, se tomaron los siguientes datos de la existente:

HÁBITO DE CRECIMIENTO	
A	Árbol
P	Palmas

7.1.2. Inventario de especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción

No aplica al EsIA CAT I.

7.1.3. Mapa de cobertura vegetal y uso de suelo en escala de 1:20,000

No aplica al EsIA CAT I.

7.2. Características de la fauna

Las condiciones del uso de suelo, su localización en un entorno netamente urbano y la carencia de flora, no permiten la presencia de elementos de la fauna silvestre.

Cuadro 8. Listado de especies de fauna identificados en el área del proyecto "ECO SPOT".

Orden	Familia	Nombre científico	Nombre común
Passeriformes	Turdidae	<i>Turdus grayi</i>	Casca
Passeriformes	Icteridae	<i>Quiscalus mexicanus</i>	Talingo

Fuente: Datos de campo.

7.2.1. Inventario de especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción

No aplica por ser un Categoría I.

7.3. Ecosistemas frágiles

No aplica por ser un Categoría I.

7.3.1 Representatividad de los ecosistemas

No aplica por ser un Categoría I.

8.0 DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIÉCONOMICO

San Francisco es un corregimiento del distrito de Panamá, República de Panamá que en los últimos años ha presentado un gran desarrollo urbano y crecimiento poblacional e industrial.

Cuadro 8. Viviendas particulares ocupadas y personas que las habitan, en el distrito de Panamá, según corregimiento de San Francisco: censos de 2000 a 2010.

Corregimiento San Francisco	2000-2010		
	Viviendas particulares ocupadas	Personas que las habitan	Promedio de habitantes por vivienda
	10, 894	35, 176	3.2

8.1. Uso actual de la tierra en los sitios colindantes.

El uso de la tierra en los sitios colindantes se encuentra dominado por edificios de apartamentos y locales comerciales; en las cercanías también se encuentran hoteles y la cinta costera.

8.2. Características de la población (nivel cultural y educativo)

No aplica por ser un Categoría I.

8.2.1 Índice demográfico, social y económico

No aplica por ser un Categoría I.

8.2.2 Índice demográfico, social y económico

No aplica por ser un Categoría I.

8.2.3 Índice de ocupación laboral y otros similares que aporten información relevante sobre la calidad de vida de las comunidades afectadas

No aplica por ser un Categoría I.

8.2.4 Equipamiento, servicios, obras de infraestructura y actividades económicas

No aplica por ser un Categoría I.

8.3 Percepción local sobre el proyecto, obra o actividad (a través del Plan de participación ciudadana).

El plan de participación ciudadana es un instrumento solicitado por el Ministerio de Ambiente para todo Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), con el objetivo de obtener la percepción local sobre el proyecto.

A través de este mecanismo se informa a la comunidad, respecto de las características constructivas y ambientales del proyecto, de los potenciales impactos con sus medidas de mitigación y control, del marco regulatorio e institucional involucrado, de los compromisos legales del promotor. Por su parte, la comunidad hace pública sus inquietudes y observaciones al proyecto, las que son de gran beneficio para el promotor y los consultores involucrados en el estudio.

Este procedimiento constituye una posibilidad efectiva para la ciudadanía de influir a través de sus observaciones en el proceso de toma de decisiones sobre un Proyecto de inversión, ya sea en sus aspectos generales, condiciones o exigencias. Se facilita así, el proceso de comunicación entre todos los involucrados.

Las encuestas fueron aplicadas el día 27 de febrero de 2015, en donde cinco (5) personas participaron de las encuestas, integrada por comerciantes más cercanos al proyecto **ECO SPOT**". Además, se realizaron unas entrevistas como parte del complemento a la consulta, donde se solicitó al entrevistado escribir sus comentarios acerca de la realización de este proyecto.

Resultados obtenidos

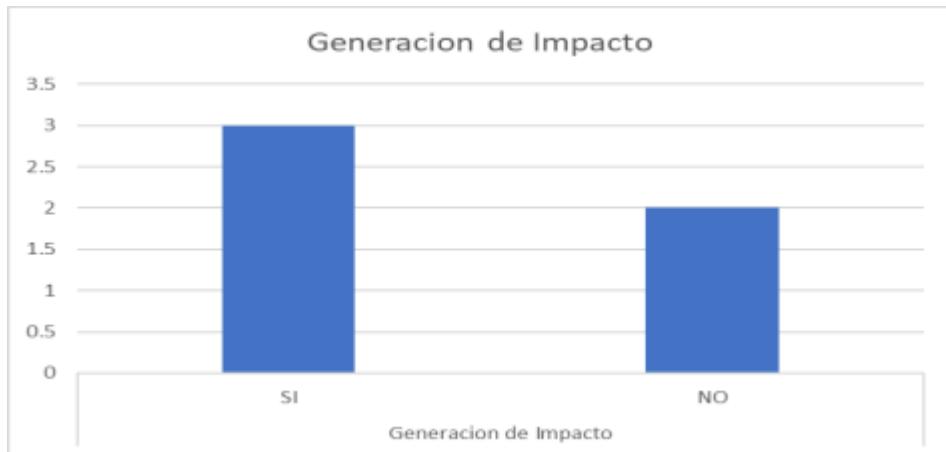
Encuesta según sexo:

Grafica 1

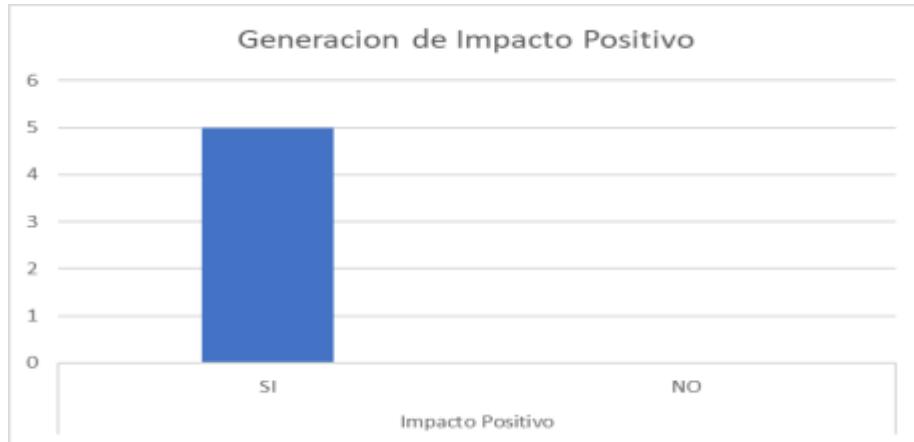


Gráfica 1. Porcentaje por sexo de los encuestados para el Proyecto “ECO SPOT”, en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

En la gráfica 1, de porcentaje de encuestados por sexo, se presentan los resultados obtenidos en nuestra primera consulta realizada referente al sexo de los encuestados, de acuerdo con el gráfico el 60% de los encuestados pertenece al género femenino y el 40% restante de los encuestados pertenece al género masculino, las personas encuestadas eran de las áreas circundantes al proyecto “ECO SPOT”.

2.- Considera que el proyecto genera algún impacto ambiental**Gráfico 2****3.- Considera que el proyecto “ECO SPOT” podría causar algún tipo de impacto ambiental positivo.**

Las personas encuestadas de las áreas circundantes, consideran que el “ECO SPOT” podrá causar algún tipo de impacto ambiental positivo en lo que se destacaron cinco (5) personas encuestadas de las cuales cinco (5) personas dijeron sí generan impactos positivos y cinco (5) dijeron no opinar al respecto.



Entre los tipos de impacto ambiental positivo que consideraban las personas dijeron lo siguiente:

- Beneficios de recolecta de plástico, vidrios, cartón y tretrapack
- Empleo y nuevas oportunidades.
- Nuevos proyectos para el área.
- Qué construirán un buen proyecto.

De acuerdo con las respuestas de las personas encuestadas las diecisiete personas o el 100% de los encuestados dijeron no tener inconvenientes con la ejecución del proyecto. 4.- Sin embargo, al consultar si estaban de acuerdo con la realización del proyecto los encuestados contestaron lo siguiente:

Gráfico 4. Estaría de acuerdo con el desarrollo del proyecto "ECO SPOT".



De acuerdo con el gráfico N°4, el 100% que equivale a cinco (5) personas dijeron si estar de acuerdo con el desarrollo del proyecto y ninguna persona opino que no que corresponde al 0% que equivale a cero (0)

Entre las recomendaciones que mencionaron los moradores de los residenciales vecinos y los trabajadores y dueños de locales comerciales están:

- Qué sea positivo.
- Qué tome las precauciones debidas.
- Qué manejen adecuadamente la basura.
- Qué manejen bien los desechos, controlen el ruido.
- Qué haya buena seguridad.
- Circulación vehicular, responsabilidad por daños a terceros, cumplir con la legislación.

4. Sitios históricos, arqueológicos y culturales declarados

El área del proyecto ya ha sido fuertemente impactada por el desarrollo del sector en general; actualmente el suelo del área del proyecto es de un relleno, con materiales provenientes de otros sitios, por lo que se descarta que presente evidencias arqueológicas.

8.5. Descripción del paisaje

El área del proyecto es un área ocupada para estacionamientos del PH Multi Plaza.

Con escasa vegetación. En el paisaje se refleja los sitios colindantes desarrollados con la presencia de áreas residenciales y áreas comerciales. El área del proyecto se enmarca en un área plenamente urbana.



Imagen 10. Vista de los terrenos colindantes al proyecto.

9.0 IDENTIFICACIÓN DE POSIBLES IMPACTOS AMBIENTALES Y SOCIALES ESPECÍFICOS.

Con el propósito de identificar los impactos que puedan producirse en la realización de este proyecto, se utilizará una matriz de indicadores, la cual tiene como objetivo identificar las actividades del proyecto que puedan generar impacto y resaltar aquellos impactos que causan mayores efectos negativos.

9.1. Análisis de la situación ambiental previa en comparación con las transformaciones del ambiente esperadas

No aplica por ser un Categoría I

9.2. Identificación de los impactos ambientales específicos, su carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riesgo de ocurrencia, extensión, duración y reversibilidad entre otros.

La siguiente matriz resume, de mayor a menor, la valoración de los impactos y riesgos ambientales a ser generados por el proyecto, durante las fases de construcción y operación:

No.	CONSTRUCCIÓN / OPERACIÓN	RIESGOS	NEGATIVOS	POSITIVOS
1	Generación de empleos			+24 (media)
2	Aporte de ingresos al Municipio			+12 (baja)
3	Ruido		-45 (media)	
4	Residuos sólidos		-40 (media)	
5	Residuos líquidos		-32 (media)	

En la última sección de este capítulo se resume la valoración de los impactos y riesgos sociales, que podrían afectar a los obreros y la población vecina. De la matriz anterior se concluye lo siguiente:

Se identificaron tres impactos ambientales negativos no significativos.

La ponderación, valoración y análisis de éstos indica que el impacto negativo más importante a ser generado por el proyecto está asociado a la generación de ruido, que podría afectar a obreros del proyecto y vecinos. Todos fueron valorados de "importancia ambiental media".

Los impactos negativos identificados son considerados no significativos porque no generan ni afectan las características o circunstancias previstas en los criterios asociados al impacto; indicándose que:

- ❖ CRITERIO 1b) IMPACTO NEGATIVO. Durante la etapa de construcción se producirán desechos líquidos domésticos producto de las necesidades de los trabajadores de la construcción. El proyecto contratará el uso de baños portátiles químicos los cuales serán contratados a una empresa que cumpla con las normas y procedimientos ambientales que dicte la norma. Estos baños serán retirados al momento de terminar la etapa de construcción. Además, ocurrirá el riesgo de obstruir el sistema de alcantarillados pluvial de la ciudad con desechos de la construcción. En el Plan de Manejo Ambiental se presentan medidas para la mitigación del impacto de turbidez del agua de desecho.
- ❖ CRITERIO 1c) IMPACTO NEGATIVO. Los ruidos y vibraciones a ser generados por el proyecto deberán mantenerse por debajo de los límites máximos establecidos por la normativa vigente. Se establecen procedimientos de fiscalización y monitoreo de ruido.
- ❖ CRITERIO 1d) IMPACTO NEGATIVO. El proyecto generará residuos sólidos de construcción y domésticos. El área donde se desarrollará el proyecto cuenta con un ente estatal encargado de la recolección y manejo de los residuos, por lo que no constituirán un peligro para la población.
- ❖ CRITERIO 4h) IMPACTO POSITIVO. Empleos: el proyecto generará unos 70 empleos directos en la etapa de construcción y dos empleos permanentes en la etapa de operación.
- ❖ CRITERIO 4h) IMPACTO POSITIVO. Aportes al Municipio. Los pagos de tasas y aportes al municipio apoyarán al crecimiento de la economía de la

ciudad porque estos pagos redundan en la construcción de nueva infraestructura comunitaria para hacerle frente al crecimiento de la ciudad.

Cuadro 9. Actividades generales del proyecto y acciones generadoras de Impacto en la etapa de Operación y Construcción.

Actividad	Descripción
Etapa de construcción Nivelación del terreno y establecimiento de los cimientos del edificio	<ul style="list-style-type: none"> - Partículas suspendidas de polvo - Aumento nivel de ruido - Generación de desechos
Edificación	<p>Generación de desechos</p> <p>Posibilidad de accidentes por el movimiento de materiales y personas en el</p>
Presencia de trabajadores y actividades de construcción	La presencia del personal laboral en el sitio generará residuos sólidos y ruidos.
Etapa de operación: Establecimiento del proyecto "ECO SPOT".	En la etapa de operación de darse un mal manejo en a disposición de los desechos sólidos y líquidos, podría provocar malos olores y causar la molestia de los vecinos
Fuente: Análisis del equipo consultor	

A continuación, se presenta la matriz producto del análisis de las actividades en donde se identifican las principales alteraciones que podría generar el proyecto, realizando una priorización de las mismas por impactos, tanto positivos como negativos.

Cuadro 10. Matriz Resumen de Alteraciones Identificadas de las Actividades del proyecto "ECO SPOT".

Medio	Etapa	Actividad(es) que lo generan	Alteraciones identificadas	Carácter del impacto
Físico-Suelo, Agua, Aire	Construcción	Uso de materiales de construcción; Presencia humana laboral	Inadecuada disposición de los desechos sólidos y líquidos	-
			Alteración de la estructura y estabilidad del suelo	-
			Aumento de partículas de polvo en el ambiente por movimiento de tierra	-
			Aumento en los niveles de ruido	-
Biótico		Construcción levantamiento de estructuras y de	Perturbación a la flora y fauna del sitio	-

Socioeconómico	Físico-Suelo-Aire	Construcción y operación	Inserción del elemento estructura al sitio	Modificación del paisaje	+
				Mala disposición de los desechos sólidos	-
				Generación de empleo temporal durante construcción	+
				Perturbación a la salud del trabajador	-
			Presencia humana Laboral Aumento de plazas de empleo	Accidentes de peatones y vehículos que circulan por falta de señalizaciones de precaución	-
				Aumento de la actividad Económica por compra de materiales	+
				Molestias a usuarios de las vías adyacentes por obstrucciones	-
				Generación de empleo Permanente durante la operación para el mantenimiento y operación del edificio	+

Análisis del equipo consultor.

A continuación, se hace una explicación más detallada de los impactos generados por el proyecto.

Inadecuada disposición de los desechos sólidos y líquidos: En la etapa de construcción se generan desechos sólidos y líquidos por la realización de tres actividades:

- La remoción de material superficial: tierra, caliche, etc.
- El alojamiento del material empleado para la construcción del edificio: sacos, arena, madera.
- La presencia del personal también generará residuos sólidos y líquidos. Los sólidos corresponderán a los empaques de comida entre otro que el personal deseche; y los líquidos por las necesidades fisiológicas, para lo cual se debe disponer en la etapa de construcción con baños portátiles para suplir estas necesidades.

Aumento en niveles de polvo durante la etapa de construcción: La generación de polvo es fomentada por el movimiento de material a remover, traslado y uso de materiales como cemento y arena, aunque con la entrada de la estación seca los niveles de polvo se podrían ver notoriamente algo de aumento, siendo esta una molestia mínima o temporal.

Alteración en la estructura y estabilidad del suelo: Para la construcción del edificio se requerirá de realizar una buena base o cimientos y movimiento de tierra, lo que provocará un pequeño cambio en la estructura del suelo.

Aumento de niveles de ruido: El movimiento de maquinaria y el transporte de los materiales, uso de equipo en mal estado empleado durante la construcción pueden generar altos niveles de ruido, estos se darán en la etapa de construcción y se reducirán durante operación, adicional se deberán utilizar equipos en buen estado y las actividades de construcción se deberán realizar durante el día.

Riesgo de accidentes de peatones y vehículos: Se requieren medidas de prevención efectivas, puesto que el paso de peatones y vehículos es frecuente por tratarse de un área residencial-comercial, por lo que se debe delimitar el área a construir, colocar los letreros de señalización y precaución estratégicamente, según las normas del Ministerio de Obras Públicas, así como también se deberá prohibir el estacionamiento de vehículos en el perímetro del Proyecto para el libre paso de los peatones.

Mantener normas de seguridad laboral (cascos, guantes, correas de protección en caso de trabajo en altura, lentes, etc.) a fin de evitar accidentes de trabajo en los propios trabajadores de la obra.

Inconvenientes a los usuarios en las inmediaciones de las calles cercanas al proyecto: En el tránsito de la maquinaria debe velarse por qué no se de ningún tipo de obstrucción parcial y mucho menos total en las vías adyacentes por efecto de desechos o movimiento de equipo.

Pérdida y perturbación de especies (flora / fauna): la afectación a la fauna es mínima o nula, puesto que la flora existente es escasa y el terreno se encuentra revestido de concreto en gran parte ya que era utilizado como estacionamiento.

9.3 Metodologías usadas en función de: a) Naturaleza de acción emprendida, b) las variables ambientales afectadas y c) las Características ambientales del área influencia involucrada.

No aplica al EsIA CAT I.

9.4 Análisis de los impactos sociales y económicos a la comunidad producidos por el Proyecto.

En lo que se refiere a impactos del proyecto, estos pueden dividirse en directos e indirectos.

- Directos

Aumento de la mano de obra durante la construcción y operación del proyecto.

- Indirectos

Aumento de los vehículos que transportan materiales, trabajadores en las inmediaciones del proyecto.

10.0 PLAN DE MANEJO AMBIENTAL.

En el siguiente cuadro se describe el Plan de Manejo Ambiental.

10.1 Descripción de las medidas de mitigación específicas frente a cada impacto ambiental.

Ver cuadro 12.

10.2 Ente responsable de la ejecución de las medidas.

Ver cuadro 12.

10.3 Monitoreo.

Ver cuadro 12.

10.4 Cronograma de ejecución.

Ver cuadro 12.

Cuadro 12. Plan de Manejo Ambiental

Impacto Ambiental	Descripción de la medida de mitigación	Ente responsable	Monitoreo	Cronograma de ejecución
Inadecuada disposición de los desechos sólidos y líquidos	<p>No se permitirá la quema para eliminar los residuos</p> <p>Se colocarán cestos de basura en los predios del proyecto.</p> <p>Finalizada la construcción no se debe acumular material sobrante, disponer en vertedero aquellos que no puedan ser reutilizados.</p> <p>Se colocará letrinas portátiles en el sitio del proyecto para uso de los trabajadores.</p>	Promotor, Contratista	Una vez a la semana, durante toda la fase de construcción.	Durante toda la fase de construcción del proyecto.
Alteración de la estructura y estabilidad del suelo	Se realizarán los trabajos según planos aprobados, se evitará dejar suelos desprovistos.	Promotor, Contratista	Verificación en el sitio. (Semanalmente)	Ejecutar durante las obras de construcción
Aumento de partículas de polvo en el ambiente por movimiento de materiales de construcción	<p>No acumular material susceptible al viento sin cobertura, para evitar su levantamiento.</p> <p>Humedecer el suelo.</p>	Promotor, Contratista	Una vez a la semana, durante toda la fase de construcción.	Durante toda la fase de construcción del proyecto.

Aumento en los niveles de ruido	<p>Trabajar en horario diurno.</p> <p>Deberá cumplir con todas las normas, regulaciones y ordenanzas gubernamentales en materia de niveles de ruido aplicables a cualquier trabajo a realizar.</p> <p>Se le brindará Mantenimiento mecánico preventivo a las maquinarias y equipos que se utilicen para la obra.</p> <p>Los equipos y maquinarias que no sean utilizados se mantendrán</p>	Promotor, Contratista	Una vez a la semana, durante toda la fase de construcción.	Durante toda la fase de construcción y operación del proyecto.
Perturbación a la flora y fauna del sitio	Implementar la siembra de gramíneas en áreas desprovistas, no perturbar la fauna que circunde en los alrededores.	Promotor, Contratista	Semanalmente mientras dure la fase de construcción	Durante toda la construcción.
Accidentes de peatones y vehículos que circulan por falta de señalizaciones de precaución y advertencia	Se colocará señalizaciones o letreros como entrada y salida de camiones, precaución. Colocar cerco perimetral	Promotor, Contratista	Semanalmente mientras dure la fase de construcción	Durante toda la construcción.

Perturbación a la salud del trabajador	<p>Disponer botiquines de primeros auxilios en el frente de trabajo.</p> <p>Incentivar a los trabajadores en la importancia del adecuado uso de los equipos de seguridad personal.</p> <p>Facilitar a los trabajadores los equipos de protección personal idóneos según la actividad que lleven a cabo.</p> <p>Se deben tomar en cuenta: revisión periódica de los andamios, arneses, redes de seguridad. Se mantendrá supervisión constante para detectar posibles fallas o síntomas de problemas con los equipos utilizados o el personal que se encuentre laborando.</p> <p>Contar con extintores en caso de emergencia</p>	Promotor, Contratista	Semanalmente mientras dure la fase de construcción	Durante toda la construcción.
Molestias a usuarios de las vías adyacentes por obstrucciones	<p>Se colocará letreros de advertencia y precaución en las vías adyacentes.</p> <p>Mantener disponibilidad a atender inquietudes de los moradores.</p>	Promotor, Contratista	Semanalmente mientras dure la fase de construcción	Durante toda la construcción.

10.5 Plan de Participación Ciudadana

Este plan consistió en la entrega de fichas informativas las cuales contenían información sobre el proyecto para darlo a conocer, los impactos positivos, negativos y las medidas de mitigación para minimizar dichos impactos; a la vez se aplicaron encuestas para determinar el grado de aceptación del proyecto, conocimiento sobre el mismo, las recomendaciones que le brindan al promotor, los aspectos positivos y negativos que la comunidad prevé con el desarrollo de las actividades y las afectaciones al ambiente, entre otras.

10.6 Plan de prevención de riesgos

No aplica al EsIA CAT I.

10.7 Plan de Rescate y Reubicación de Flora y Fauna

Las especies identificadas dentro del globo de terreno en donde se llevará a cabo el proyecto se encuentran adaptadas a las intervenciones antrópicas, por lo que no se estima necesario elaborar un plan de rescate y reubicación de la fauna existente en el lugar.

10.8 Plan de Educación Ambiental

No aplica al EsIA CAT I.

10.9 Plan de contingencia

No aplica al EsIA CAT I.

10.10 Plan de Recuperación Ambiental y de Abandono

No aplica al EsIA CAT I.

10.11 Costos de la Gestión Ambiental

Cuadro 15. Cuadro de costos estimados de los planes de manejo ambiental y de contingencias para el proyecto “*ECO SPOT*”

Descripción	Costo unitario estimado	Observación
Plan de manejo ambiental	3,000.00	Promotor y contratista
Equipo de seguridad para mano de obra	200.00	A exigir al contratista
Botiquín e insumos	150.00	A exigir al contratista
Colocación de letrero de identificación del proyecto.	300.00	
Monitoreo consultor ambiental	2,000.00	
Imprevisto para otros costos de manejo ambiental	5,000.00	
TOTAL	10,650.00	

11.0 AJUSTE ECONÓMICO POR EXTERNALIDADES SOCIALES Y AMBIENTALES Y ANÁLISIS DE COSTO-BENEFICIO FINAL

11.1 Valoración monetaria del impacto ambiental

No aplica al EsIA CAT I.

12.0 LISTA DE LOS PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL Y FIRMAS RESPONSABLES.

11.1 Firma debidamente notariadas.

Este estudio fue desarrollado procurando un documento técnico-científico, de fácil interpretación para el lector, con la participación de los siguientes consultores.

11.2 Número de registro de consultores

Nombre	Registro Ministerio de Ambiente	Responsabilidades	Firma
Ariatny Ortega	IRC-040-2019	Consultor principal, análisis de impacto, plan de manejo, línea base, descripción de flora y fauna	
Máximo Moreno	IRC-065-2019	Ánalisis de impacto, plan de manejo, percepción ciudadana.	



Yo, ANAYANSY JOVANÉ CUBILLA
Notaria Pública Tercera del Circuito de Panamá, con
cédula de identidad personal No. 4-201-226.

CERTIFICO:

Que dada la certeza de la identidad del(s) sujeto(s)
que firmó(firmaron) el presente documento, su(s)
firma(s) es(son) auténtica(s).

Panamá, 10 FEB 2022

Testigo edw Testigo psm

Licenciada ANAYANSY JOVANÉ CUBILLA
Notaria Pública Tercera del Circuito de Panamá



Esta autenticación no
implica responsabilidad de
nuestra parte, en cuanto al
contenido del documento.

11.3 Personal de apoyo

NOMBRE	ACTIVIDAD DESARROLLADA
Ing. Francisco J. Santos	Redacción, Búsqueda de información
Ing. Jose Carrasco	Aplicación de encuestas

13.0 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Se considera viable la construcción del proyecto “**ECO SPOT**”, ya que el mismo generará impactos ambientales negativos no significativos y no conlleva riesgos a la salud y el ambiente, de acuerdo a los criterios de protección ambiental previstos en el Decreto ejecutivo Nº 123 de 14 de agosto de 2009.

Recomendaciones

- Cumplir con las medidas escritas en el Plan de Manejo Ambiental para este Proyecto.
- Cumplir con las medidas estipuladas por el Ministerio de Ambiente en la Resolución de Aprobación del Proyecto.
- Establecer mecanismos de señalización vial, mientras se realiza la obra, que garantice la seguridad de peatones y conductores.
- Cumplir con las medidas preventivas y mecanismos para evitar afectaciones a los comercios y vecinos de la zona.

14.0 BIBLIOGRAFÍA

- www.google.com, Google earth.
- www.miambiente.gob.pa/images/stories/atlas_ambiental/movie.swf.
- ANAM- Dirección Del Sistema De Protección Ambiental- Áreas Protegidas.
- CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. Dirección de Estadística y Censo, Estadística Panameña Censo de Población y Vivienda 2010.
- Resolución AG-0235-2003 de la Autoridad Nacional del Ambiente, donde se establecen las tarifas de pago en concepto de indemnización ecológica.
- Resolución 333-2000 de la Autoridad Nacional del Ambiente. Esta resolución fija los costos a cubrir a MiAmbiente por la evaluación ambiental del Proyecto.
- Resolución IA-407 del 11 de octubre de 2000. Requisitos de letrero de MiAmbiente
- Decreto Ejecutivo N. 123, del 14 de agosto de 2009: Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Decreto Ejecutivo N. 155, del 5 de agosto de 2011: Que modifica algunos artículos del Decreto Ejecutivo N. 123, del 14 de agosto de 2009.
- Decreto Ejecutivo N. 1, del 15 de enero de 2004: Que determina los niveles de ruido para las áreas residenciales e industriales.
- Código Sanitario de 1946, en el cual se norman diversos aspectos sobre el manejo de desechos sólidos, líquidos y gaseosos y atribuye a las autoridades de salud la responsabilidad de hacer cumplir estas normas
- Decreto Ejecutivo 255 del 18 de diciembre de 1998, por la cual se reglamentan los artículos 7,8 y 10, de la Ley N° 36 de 17 de mayo de 1996, por la cual se establecen controles para evitar la contaminación ambiental, ocasionada por combustibles y plomo.
- Ley N°1 del 3 de Febrero de 1994.
- Decreto Ejecutivo No. 2, (de 15 de febrero de 2008). Por el cual se reglamenta la Seguridad, Salud e Higiene en la Industria de la Construcción.

- Ley 66 del 10 de Diciembre de 1947 “Código Sanitario”.
- Resolución No. 047 de 17 de abril de 2013. Por medio de la cual se aprueba el Reglamento de instalación y seguridad de ascensores y montacarga en la República de Panamá.
- Ley 42 de 27 de Agosto de 1999. Por la cual se establece la equiparación de oportunidades para las personas con discapacidad

15.0 ANEXOS

1. Certificado de registro público de la sociedad promotora



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: UMBERTO ELIAS
PEDRESCHI PIMENTEL
FECHA: 2021-11-01 17:10:43 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

416225/2021 (0) DE FECHA 11/01/2021

QUE LA SOCIEDAD

LEAFSINC S.A.

TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 155678829 DESDE EL MIÉRCOLES, 24 DE ABRIL DE 2019

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRITOR: LILIA JACKELINE MITRE APARICIO
SUSCRITOR: FERNANDO JOSE BRITO SERPAS

DIRECTOR / PRESIDENTE: JOHAN ERIK DERUWE

DIRECTOR / SECRETARIO: FERNANDO JOSE BRITO SERPAS

DIRECTOR / TESORERO: DAVID LARREYNAGA

VICEPRESIDENTE: FERNANDO JOSE BRITO SERPAS

AGENTE RESIDENTE: LILIA MITRE

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA SERÁ EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD Y EN SU DEFECTO LO SERÁ EL VICE PRESIDENTE, EN AUSENCIA DE AMBOS EL SECRETARIO O EL TESORERO O CUALQUIER OTRO DIGNATARIO ESCOGIDO POR LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 DÓLARES AMERICANOS

EL CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO ES DE DIEZ MIL DÓLARES (US\$ 10,000.00) DIVIDIDO EN CIEN (100) ACCIONES CADA UNA CON UN VALOR NOMINAL DE CIEN DÓLARES (US\$ 100.00) LAS ACCIONES SOLO PODRÁN SER EMITIDAS DE FORMA NOMINATIVA.

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

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

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL LUNES, 01 DE NOVIEMBRE DE 2021 A LAS 04:19 P.M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1403235921



Valido su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: RAFAEL07F25FR-1DE4-4A0e-81088C1A7B

Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando

Apartment Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/1

2. Copia de cédula notariada del representante legal



Yo, ANAYANSY JOVANÉ CUBILLA Notaria Pública Tercera del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad Personal N° 4-201-226

CERTIFICO

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

DEC 21 2021

Panamá,

Licda. ANAYANSY JOVANÉ CUBILLA

Notaria Pública Tercera



3. Certificado de registro público de propiedad de arrendador Pag. 1



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: TUARIE JOHNSON
ALVARADO
FECHA: 2021.12.14 16:09:37 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 463704/2021 (0) DE FECHA 14/12/2021. Y.R.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8708, FOLIO REAL № 188848 (F)
CORREGIMIENTO SAN FRANCISCO, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ.
UBICADO EN UNA SUPERFICIE INICIAL DE 15 ha 2871 m² 60 dm² Y CON UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO
LIBRE DE 8 ha 1875 m² 24.3 dm² CON UN VALOR DE VEINTICINCO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO
MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO BALBOAS CON OCHENTA Y SEIS (B/.25,698.628.86)
MEDIDAS Y COLINDANCIAS: NORTE: VIA ISRAEL SUR. FINCA 183353 ESTE. RESTO DE LA FINCA 182237 OESTE.
VIA ISRAEL, ESTACION DE BOMBEO DEL IDAAN Y AMPLIFICACION DE LA CALLE 56-D

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

COMMERCIAL CENTER DEVELOPERS, INC TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

MODIFICACIÓN DE HIPOTECA INMUEBLE QUE NO AUMENTA EL MONTO: OBSERVACIONES:
MODIFICADA LA HIPOTECA A QUE SE REFIERE EL ASIENTO 11 ANTERIOR EN SU CLAUSULA DECIMA SEPTIMA DE
MANERA QUE CUALQUIER OTRO GRAVAMEN O CESIÓN DE DERECHOS O HIPOTECAS SOBRE ESTA FINCA O LAS
SEGREGACIONES DE TERRENOS DE LA MISMA SE CONSTITUYAN A FAVOR DE HSBC CORPORATION
(PANAMA),S.A. EN

SU CALIDAD DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO 392, EN BENEFICIO DE LOS ACREDITORES DE LOS CREDITOS
GARANTIZADOS POR DICHO FIDEICOMISO.PARA MAS

DETALLES VEASE FICHA 484540 DOCUMENTO REDI:2070615 ASIENTO 188354 TOMO DEL DIARIO ADICIONADO
POR EL ASIENTO 197282 TOMO 2011 DEL DIARIO. . INSCRITO EN EL NÚMERO DE ENTRADA TOMO 201
ASIENTO 188354 ADICIONADO 197282, DE FECHA 01/11/2011.

ANOTACIÓN: OBSERVACIONES: ERNESTO I.FERNANDEZ, PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL INSTITUTO
PANAMEÑO DE TURISMO,EN USO DE SUS FACULTADES MEDIANTE DECRETO LEY N-22 DE/50 POR RESOLUCION
N-63/00 DE 4/7/00.ORDENA AL DEPARTAMENTO DEL REGISTRO NACIONAL DE TURISMO QUE SE INCLUYA
DENTRO DEL CERTIFICADO DE INSCRIPCION DE LA EMPRESA COMMERCIAL CENTER DEVELOPERS,INC.,EL
INCENTIVO DE EXONERACION DEL IMPUESTO DE INMUEBLE ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 8 DE LA LEY 8 DE
1994 POR UN TERMINO DE 20 AÑOS SOBRE SU FINCA DE SU PROPIEDAD INSCRITA AL DOCUMENTO N-67119
DE LA SECCION DE LA PROPIEDAD PROVINCIA DE PANAMA.Dicho INCENTIVO SERA OTORGADO SIEMPRE Y
CUANDO LA EMPRESA DESTINE LA FINCA INDICADA PARA EL PROYECTO DE HOSPEDAJE PUBLICO TURISTICO.DE
CO9INFORMIDAD CON LA RESOLUCION N-95-99 DE 24/8/99,INSCRITO EN EL NÚMERO DE ENTRADA TOMO
2001 ASIENTO 26682, DE FECHA 01/06/2001.

DECLARACIÓN DE MEJORAS: INSCRITO AL ASIENTO NÚMERO 1 EN EL NÚMERO DE ENTRADA TOMO 2006
ASIENTO 125593, DE FECHA 03/10/2006.

ANOTACIÓN: OBSERVACIONES: VIELKA DE CASTAÑEDAS Y CESAR A. TRIBALDOS G, PRESIDENTE Y
SECRETARIO DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL INSTITUTO PANAMEÑO DE TURISMO, PROVINCIA DE PANAMA, EN
USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y MEDIANTE RESOLUCION 95/1999 DE 12 DE OCT. DE 2003 DECLARAN
QUE LA EMPRESA COMMERCIAL CENTER DEVELOPERS, INC., SE HA HECHO ACREDITORA DE LA EXONERACION
DEL IMPUESTO DEL INMUEBLE SOBRE LA FINCA 188848 INSCRITA AL DOCUMENTO REDI 67119 DE LA SECCION
DE PROPIEDAD, PROVINCIA DE PANAMA. PARA MAS DETALLES, VEASE DCTO DIGITALIZADO.

INSCRITO EN EL NÚMERO DE ENTRADA TOMO 2006 ASIENTO 142027 , DE FECHA 27/03/2007.

DECLARACIÓN DE MEJORAS: INSCRITO AL ASIENTO NÚMERO 1 EN EL NÚMERO DE ENTRADA TOMO 2010
ASIENTO 120102, DE FECHA 04/06/2010.

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE: A FAVOR DE BANCO GENERAL, S.A. SEGÚN CONSTA
INSCRITO AL ASIENTO 1 DEL FOLIO (INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8708, FOLIO REAL № 188848



Validé su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: C5785FCB-1895-4CB0-BFC4-611783E3BCD9
Registro Público de Panamá - Via España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/3

3-Certificado de registro público de propiedad del arrendador Pag. 2



Registro Público de Panamá

(F) EN LA ENTRADA NÚMERO TOMO 2010 ASIENTO 120102 DE FECHA 02/08/2010. OBSERVACIONES: DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS, ASI COMO LA LIMITACIÓN DE DOMINIO ESTA FINCA A FAVOR DEL BANCO GENERAL, S.A., POR LA SUMA DE B/.32,000,000.00, DENTRO DEL PLAZO DE 10 AÑOS, LA TASA DE INTERES APPLICABLE A ESTE PRESTAMO NO SERA EN NINGUN CASO INFERIOR AL 6% POR AÑO. LA TASA EFECTIVA 6.07% ANUAL. VEASE FICHA 484540 ASIENTO 120099 DEL TOMO 2010 DEL DIARIO. ADICIONA AL ASIENTO 120102 DEL TOMO 2010 DEL DIARIO. INSCRITO EN EL NÚMERO DE ENTRADA TOMO 2010 ASIENTO 120102, DE FECHA 02/08/2010.

CESIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO: INSCRITO EN LA ENTRADA NÚMERO TOMO 2011 ASIENTO 188354 ADICIONADO 197282 DE FECHA 01/11/2011. OBSERVACIONES DE LA ENTRADA: MODIFICADA LA HIPOTECA A QUE SE REFIERE EL ASIENTO 11 ANTERIOR EN SU CLAUSULA DECIMA SEPTIMA DE MANERA QUE CUALQUIER OTRO GRAVAMEN O CESION DE DERECHOS O HIPOTECAS SOBRE ESTA FINCA O LAS SEGREGACIONES DE TERRENOS DE LA MISMA SE CONSTITUYAN A FAVOR DE HSBC CORPORATION (PANAMA),S.A. EN SU CALIDAD DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO 392, EN BENEFICIO DE LOS ACREDITORES DE LOS CREDITOS GARANTIZADOS POR DICHO FIDEICOMISO.PARA MAS DETALLES VEASE FICHA 484540 DOCUMENTO REDI:2070615 ASIENTO 188354 TOMO . DEL DIARIO ADICIONADO POR EL ASIENTO 197282 TOMO 2011 DEL DIARIO. INSCRITO EN EL NÚMERO DE ENTRADA 88777/2016 (0), DE FECHA 01/11/2011.

ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE: A FAVOR DE COMMERCIAL CENTER DEVELOPERS, INC. OBSERVACIONES: DADA EN ARRENDAMIENTO A FAVOR DE COMMERCIAL CENTER DEVELOPERS, INC. A UN PLAZO DE 4 AÑOS Y 9 MESES. CON UN CANÓN MENSUAL DE B/.8,381.88. Y UN PREDIO DE 155.22MTS2. PARA MAS DETALLES VEASE DOCUMENTO 2418386. INSCRITO EN EL NÚMERO DE ENTRADA TOMO 2013 ASIENTO 115743, DE FECHA 03/07/2013.

MODIFICACIÓN DE HIPOTECA INMUEBLE QUE NO AUMENTA EL MONTO: DESCRIPCIÓN DE OTRAS MODIFICACIONES: MODIFICAN LA PARTICIPACION DE BANISTMO S.A., DE B/.30,000,000.00 ANTES HSBC BANK (PANAMA) S.A. CEDIDO A FAVOR DE THE BANK OF NOVA SCOTIA (BNS) SU PARTICIPACION DE LA FACILIDAD "B" DEL CONTRATO DE PRESTAMO. SIENDO UNICO ACREDITOR CON LA DEUDORA EN LA FACILIDAD "B" THE BANK OF NOVA SCOTIA (BNS) POR LA SUMA DE B/.60,833,333.56

ASI COMO MODIFICAN CIERTAS CLAUSULAS DEL PRESTAMO:

- EL INCISO (II) DE LA CLAUSULA CUARTA (PLAZO PARA EL PAGO DEL CAPITAL)
 - EL INCISO (II) DE LA CLAUSULA QUINTA (FORMA DE PAGO DEL CAPITAL)
 - MODIFICAN LA CLAUSULA SEPTIMA (ABONOS EXTRAORDINARIOS),
 - LA CLAUSULA OCTAVA (INTERES) DEL CONTRATO DE PRESTAMO.
 - LA CLAUSULA NOVENA (INTERES DE MORA)
 - BANISTMO RENUNCIA COMO AGENTE BAJO LA FACILIDAD B, POR LO QUE CON FUNDAMENTO A LA CLAUSULA VIGESIMA TERCERA EL NUEVO AGENTE ES THE BANK OF NOVA SCOTIA (BNS)
- PARA MAS DETALLES VEASE ENTRADA 371130 TOMO 2016. INSCRITO EL DÍA VIERNES, 7 DE OCTUBRE DE 2016 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 371130/2016 (0).

MODIFICACIÓN DE HIPOTECA INMUEBLE QUE NO AUMENTA EL MONTO: CLÁUSULAS DEL CONTRATO: BANISTMO S.A. (ANTES HSBC INVESTMENT CORPORATION (PANAMA), S.A.,) EN SU CONDICION DE FIDUCIARIO SALIENTE TRASPASA EL CRÉDITO HIPOTECARIO Y ANTICRETICO A FAVOR DE THE BANK OF NOVA SCOTIA COMO NUEVO FIDUCIARIO.. INSCRITO EL DÍA VIERNES, 9 DE FEBRERO DE 2018 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 537692/2017 (0).

MODIFICACIÓN DE HIPOTECA INMUEBLE QUE NO AUMENTA EL MONTO: GRADO DE LA HIPOTECA PRIMERA DEUDOR SE MODIFICA EL CONTRATO DE CESIÓN QUE PESA SOBRE EL ASIENTO ANTERIOR, EN EL SENTIDO DE INCLUIR DENTRO DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS EN EL CONTRATO DE CESIÓN, EL NUEVO CRÉDITO GARANTIZADO. DE IGUAL MANERA SE DEJA CONSTANCIA QUE BANCO GENERAL, S.A. DEJA DE SER BENEFICIARIO YA QUE SU CRÉDITO FUE CANCELADO. INSCRITO EL DÍA MIERCOLES, 11 DE JULIO DE 2018 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 268922/2018 (0).

DECLARACIÓN DE MEJORAS: VALOR DE LAS MEJORAS DIEZ MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO BALBOAS (B/.10,783,875.00). DESCRIPCIÓN: DECLARA EL PROPIETARIO QUE HA CONSTRUIDO A SUS EXPENSAS, EL CUAL SE DESCRIBE ASI EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO, CONSISTE EN UNA ESTRUCTURA DE CONCRETO DE TRES NIVELES DOS LOSAS Y UN PISO A NIVEL DE TIERRA CON UN AREA EN PLANTA A NIVEL DE SUELO DE 10,804.66MTS2 LA LOSA DEL PRIMER NIVEL TIENE UN AREA DE 9,790.00MTS2 Y LA ULTIMA LOSA DE 9,887.00MTS2 LAS LOSAS ESTAN COMUNICADAS POR UNA RAMPA SEMICIRCULAR Y UN PAR DE ESCALERAS DE EMERGENCIA. EL EDIFICIO FUE CONSTRUIDO POR EL SISTEMA DE ZAPATAS Y



Validé su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: CS785FCB-1695-4CB0-BFC4-611783E38CD9
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

2/3

3-Certificado de registro público de propiedad del arrendador Pag. 3



Registro Público de Panamá

COLUMNAS DE CONCRETOS CIRCULARES SOSTENIENDO DOS LOSAS DE CONCRETOS POS TENSADAS INCLUYENDO LA RAMPA DE UNION DE LAS LOSAS. LOS ACABADO SON EN CONCRETO VISTO SIN NINGUN TIPO DE ENCHAPADO, UNICAMENTE PINTADO EN LAS COLUMNAS Y PARTES INFERIOR DE LAS LOSAS LOS PISOS SON DE CONCRETO PULIDO UNICAMENTE CON LA PINTURA DE SEÑALIZACION VIAL CUENTA EN SUS FACHADAS CON UN DECORADO DE UN ENTRAMADO ARQUITECTONICO DE TUBOS METALICOS PINTADOS. EL ESTACIONAMIENTOS CUENTA ADEMÁS CON SUS SISTEMA DE ILUMICACION DE DRENAGE DE AGUAS PLUVIALES, SISTEMA DE DETECTORES DE INCENDIO, GABINETES DE MANGUERAS CONTRA INCENDIO Y SISTEMA DE VENTILACION FORZADA. ESTA MEJORA COLINDA POR TODO SUS LADOS CON EL RESTO LIBRE DE LA MISMA FINCA SOBRE LA CUAL ESTA CONSTRUIDA.. SIENDO EL DECLARANTE COMMERCIAL CENTER DEVELOPERS, INC. INSCRITO AL ASIENTO NÚMERO 5 EL DÍA MIÉRCOLES, 4 DE MARZO DE 2020 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 71124/2020 (0).

DECLARACIÓN DE MEJORAS: VALOR DE LAS MEJORAS OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS BALBOAS CON NUEVE (B/.8,442,700.09). DESCRIPCIÓN: TERCERO: LA ESTRUCTURA DE CONCRETO ESTÁ CONFORMADA POR UNA FUNDACIÓN RESUELTA A BASE DE ZAPATAS AISLADAS Y COMPUSTAS, CON TENSORES TODOS DE CONCRETOS REFORZADO, LOS MARCOS ESTRUCTURALES ESTÁN FORMADOS POR VIGAS, LOSAS, MUROS DE CONCRETO, COLUMNAS DE CONCRETO ARMADO, CUYAS SECCIONES Y ARMADOS SE INDICAN EN LOS PLANOS ESTRUCTURALES; LAS LOSAS DE ENTREPISO SON DEL TIPO LOSA DENSA DE CONCRETO POSTENSADO. LA SUPERFICIE SUPERIOR DE LAS LOSAS ES DE CONCRETO PULIDO TERMINADO CON HELICÓPTERO, APTO PARA LA CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS; EXCEPTO LAS RAMPAS QUE TIENEN UN ACABADO ANTIDERRAPANTE HECHO CON FRANJAS ESCARIFICADAS EN LA LOSA; LA SUPERFICIE INFERIOR DE LAS LOSAS, ASÍ COMO LOS OTROS ELEMENTOS ESTRUCTURALES VISTOS SON EN CONCRETO RESANADO Y PINTADO. LAS FACHADAS ESTÁN RESUELTA CON UNA COMBINACIÓN DE PAREDES DE BLOQUE Y ESTRUCTURAS METÁLICAS; LAS PAREDES SON DE BLOQUE DE CONCRETO DE ANCHO 6", CONSTRUIDAS CON REFUERZO HORIZONTAL Y VERTICAL CONSTITUIDO POR VIGAS Y COLUMNAS DE AMARRE DE CONCRETO REFORZADO; LA ESTRUCTURA METÁLICA SON PAÑOS DE TUBO DE ACERO REDONDO DE 3' DE DIÁMETRO, FIJADOS A LA ESTRUCTURA DE CONCRETO POR MEDIO DE PLATINAS DE ACERO, TODA ESTA ESTRUCTURA ESTÁ PINTADA CON BASE DE ANTICORROSIÓN Y ESMALTE INDUSTRIAL, HAY DOS ESCALERAS PARA LA CIRCULACIÓN VERTICAL PEATONAL, CONSTRUIDOS SUS MUROS, RAMPAS Y CUBIERTA EN CONCRETO REFORZADO, CON UNA ENVOLVENTE DE CRISTAL Y ESTRUCTURA DE ALUMINIO BLANCO, CON PASAMANOS Y BARANDALES DE ACERO INOXIDABLE EN DIFERENTES DIÁMETROS. LOS PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS Y LA SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL ESTÁN DEMARCADOS CON PINTURA DE TRÁFICO A BASE DE CAUCHO DORADO Y PARAGOMAS DE NEOPRENE ATORNILLADOS AL CONCRETO. ADEMÁS, CUENTA CON SU RED ELÉCTRICA; ILUMINACIÓN TIPO LED FLUORESCENTE EN CARCASA SELLADA PARA LOS PISOS INTERIORES Y POSTES DE ILUMINACIÓN EN EL ESTACIONAMIENTO DE CUBIERTA; RED HIDRÁULICA DE AGUA POTABLE, RED DE DRENAGE SANITARIO Y PLUVIAL; CUENTAN CON SISTEMA DE EXTINCIÓN DE INCENDIOS CON GABINETES Y MANGUERAS Y UNA RED DE DETECTORES DE HUMO Y ALARMA CONTRA FUEGO. TAMBÍEN SE CUENTA CON SISTEMA DE SEGURIDAD POR CÁMARAS, SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN AUTOMÁTICO (ENCENDIDO Y APAGADO) Y SISTEMA DE AUTOGUIDADO PARA LOS VEHÍCULOS.

. SIENDO EL DECLARANTE COMMERCIAL CENTER DEVELOPERS, INC. INSCRITO AL ASIENTO NÚMERO 6 EL DÍA MIÉRCOLES, 26 DE MAYO DE 2021 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 152111/2021 (0).

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

ENTRADA 451656/2021 (0) DE FECHA 03/12/2021 9:23:34 A. M. NOTARIA NO. 5 PANAMÁ. REGISTRO MODIFICACIÓN DE HIPOTECA INMUEBLE QUE NO AUMENTE EL MONTO, REGISTRO INSCRIPCIÓN DE NOTA, REGISTRO MODIFICACIÓN DE CONTRATO DE FIDEICOMISO, SERVICIO DERECHOS DE CALIFICACIÓN, SERVICIO DERECHOS DE CALIFICACIÓN

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGА EN PANAMÁ EL DÍA MARTES, 14 DE DICIEMBRE DE 2021 1:16 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 1403284051



Validé su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: C5785FCB-1695-4CB0-BFC4-611783E38CD9
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

3/3

4.- Registro de Sociedad del arrendador Pag. 1



Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: UMBERTO ELIAS
PEDRESCHI PIMENTEL
FECHA: 2022.01.11 11:59:34 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

9847/2022 (0) DE FECHA 11/01/2022

QUE LA SOCIEDAD

COMMERCIAL CENTER DEVELOPERS, INC.
TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 242477 (S) DESDE EL JUEVES, 27 DE DICIEMBRE DE 1990

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPtor: DIDIMO MANUEL RIOS
SUSCRIPtor: ALFONSO ARIAS

PRESIDENTE: JOSE RICARDO POMA DELGADO

TESORERO: JORGE EDUARDO DIAZ AVILES

DIRECTOR / VICEPRESIDENTE: ALBERTO POMA KRIETE

DIRECTOR / SECRETARIO: LUCILA MARIA ARGUETA DE CONTRERAS

DIRECTOR: JOSE RICARDO POMA DELGADO

DIRECTOR: JORGE EDUARDO DIAZ AVILES

AGENTE RESIDENTE: ROSAS Y ROSAS

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

DESCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN: EL PRESIDENTE, EN AUSENCIA DE ESTE LA OSTENTARA EN SU ORDEN EL VICE PRESIDENTE, SI LO HUBIERE EL TESORERO O EL SECRETARIO.

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR NOMINAL

EL CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO DE LA SOCIEDAD ES DE TREINTA Y DOS MIL (32,000.00) ACCIONES COMUNES DE UNA SOLA CLASE Y SIN VALOR NOMINAL.

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ

- DETALLE DEL PODER:

SE OTORGA PODER A FAVOR DE ROBERTO FASQUELLE SIENDO SUS FACULTADES SE OTORGA PODER GENERAL A FAVOR DE: ROBERTO FASQUELLE, SEGUN DOCUMENTO 445820 DE LA FICHA 242477 DE LA SECCION DE MERCANTIL DESDE 17 DE MARZO DE 2003.

SE OTORGA PODER A FAVOR DE FERNANDO POMA KRIETE SIENDO SUS FACULTADES SE OTORGA PODER GENERAL A FAVOR DE FERNANDO POMA KRIETE, INSCRITO EN LA SECCION DE MERCANTIL SEGUN DOCUMENTO 1796706, DESDE EL 22 DE JUNIO DE 2010.

SE OTORGA PODER A FAVOR DE MAURICIO ALVARO GABRIEL DIAGO HEILBRON SIENDO SUS FACULTADES SE OTORGA PODER A FAVOR DE CARLOS MAURICIO ALVARO GABRIEL DIAGO HEILBRON NOTARIA UNDECIMA CIRCUITO DE PANAMA SEGUN DOCUMENTO DIGITALIZADO 2184198 FICHA 242477 DESDE EL 1 DE JUNIO DE 2012

SE OTORGA PODER A FAVOR DE JORGE EDUARDO DIAZ AVILES SIENDO SUS FACULTADES SE OTORGA PODER



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: DB6C14A7-81A7-449F-A2E1-BFE646758B73
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

1/2

4.- Registro de Sociedad del arrendador Pag. 2



Registro Público de Panamá

GENERAL DE ADMINISTRACION A FAVOR DE JORGE EDUARDO DIAZ AVILES SEGUN DOCUMENTO 2208182 DE LA SECCION DE PERSONAS DESDE EL 12 DE JULIO DE 2012.

SE OTORGA PODER A FAVOR DE VANESSA MARIE PEREZA GAVIDA SIENDO SUS FACULTADES SE OTORGA PODER GENERAL A FAVOR DE VANESSA MARIE PEREZA GAVIDA, SEGUN DOCUMENTO 2421256 DE LA SECCION DE PERSONAS DESDE EL 08 DE JULIO DEL 2013.

SE OTORGA PODER A FAVOR DE JORGE EDUARDO DIAZ AVILES SIENDO SUS FACULTADES SE OTORGA PODER ESPECIAL A FAVOR DE JORGE EDUARDO DIAZ AVILES SEGUN DOCUMENTO 2001458 DE LA SECCION DE PERSONAS DESDE EL 19 DE OCTUBRE DEL 2013.

SE OTORGA PODER A FAVOR DE FLORIBETH GUTIERREZ CHAVEZ

SE OTORGA PODER A FAVOR DE JOSE RICARDO POMA DELGADO, CARLOS PATRICIO ESCOBAR THOMPSON, ALBERTO POMA KRIETE. SEGUN DOCUMENTO MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 8894 DEL 8.DE SEPTIEMBRE DE LA NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMA. SIENDO SUS FACULTADES

PODER GENERAL AMPLIO

SE OTORGA PODER A FAVOR DE GUILLERMO OCTAVIO SALINAS SEGUN DOCUMENTO SEGUN ESCRITURA PUBLICA NUMERO 11,917 DE 28 DE DICIEMBRE DE 2015, DE LA NOTARIA UNDECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA. SIENDO SUS FACULTADES PODER GENERAL DE ADMINISTRACION

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

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

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL MARTES, 11 DE ENERO DE 2022 LAS 11:56 A. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1403318387



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: DB6C14A7-81A7-449F-A2E1-BFE546758B73

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

2/2

5. Declaración jurada Pag. 1



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licda. Anayansy Jované Cubilla

NOTARIA PÚBLICA TERCERA

PLAZA LOS ÁNGELES, LOCAL N° 2-A,
PLANTA BAJA, AVE. RICARDO J. ALFARO,
CIUDAD DE PANAMÁ, REP. DE PANAMÁ

CORREO: ajovane@notaria3panama.com
TELS.: 382-7562 / 382-7524 / 383-5678
www.notaria3panama.com

24 Enero 22
ESCRITURA N° _____ DE _____ DE 20 _____

■ POR LA CUAL:

Declaración Jurada de JOHAN ERIK DERUWE, actuando en nombre y representación y en su condición de Representante Legal de la sociedad anónima denominada LEAFSINC, S.A., persona jurídica debidamente inscrita al Folio No.155678829, del Registro Público de Panamá, promotora del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I del proyecto denominado “ECO SPOT”, ubicado en la Urbanización Punta Pacífica, Vía Israel, PH Multiplaza, Nivel 000 los estacionamientos AE04, corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá, a realizarse en la Finca Folio Real 188848, código de ubicación 8708, propiedad del Commercial Center Developers, Inc.

5. Declaración jurada Pag. 2

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA
26.1.22 8/08.00
NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ
A.J.C 3

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veinticuatro (24) días del mes de enero de dos mil veintidós (2022) ante mí, licenciada ANAYANSY JOVANE CUBILLA, Notaria Pública Tercera del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número cuatro-doscientos uno-doscientos veintiséis (4-201-226), compareció personalmente el señor JOHAN ERIK DERUWE, varón, mayor de edad, portador del carné de residente permanente número E-ocho-ciento trece mil doscientos veinticuatro (E-8-113224), vecino de esta ciudad, actuando en nombre y representación y en su condición de Representante Legal de la sociedad anónima denominada LEAFSINC, S.A., persona jurídica debidamente inscrita al Follo No.155678829, del Registro Público de Panamá, promotora del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I del proyecto denominado "ECO SPOT", ubicado en la Urbanización Punta Pacífica, Vía Israel, PH Multiplaza, Nivel 000 los estacionamientos AE04, corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá, a realizarse en la Finca Folio Real 188848, código de ubicación 8708, propiedad del Commercial Center Developers, Inc., la cual ha cedido en alquiler la superficie de 333.99 metros cuadrados para el desarrollo del proyecto a la sociedad LEAFSINC, S.A., y quien me solicitó que extendiera esta diligencia para hacer constar bajo juramento y en forma de atestación Notarial y en conocimiento del contenido del Artículo 385, texto Único de Código Penal, Gaceta Oficial No. 26.510 de 26 de abril de 2010, que tipifica el delito de falso testimonio, declarando lo siguiente:-----

PRIMERO: Declaro y confirmo bajo la gravedad del juramento, que la información aquí expresada es verdadera; por tanto, el citado proyecto se ajusta a las normativas ambientales y el mismo genera impactos ambientales negativos no significativos, y no conllevan riesgos ambientales negativos significativos, de acuerdo con los criterios de protección ambiental regulados en el Artículo 23 del Decreto Ejecutivo No 123 de 14 de Agosto de 2009, por el cual se reglamenta el Capítulo II del título IV de la ley No. 41 de 1 de julio de 1998, General del Ambiente de la República de Panamá.-----

---Así terminó de exponer La Declarante y para constancia, se firma la presente Declaración Notarial Jurada, en presencia de los testigos instrumentales JUDITH MÉNDEZ DE SERRACÍN,

5. Declaración jurada Pag. 3

con cédula de identidad personal número ocho-doscientos treinta y siete-ciento veintitrés (8-237-123) y NADIA BLANCO con cédula de identidad personal número ocho-doscientos sesenta-trescientos sesenta y ocho (8-260-368), ambas panameñas, mayores de edad, vecinas de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, y la firman todos, para constancia ante mí, el Notario que doy fe.-----



JOHAN ERIK DERUWE



JUDITH MÉNDEZ DE SERRACÍN



NADIA BLANCO

LICENCIADA ANAYANSY JOVANE CUBILLA
NOTARIA PÚBLICA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMA



6. Contrato de arrendamiento para uso del terreno



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Los suscritos a saber: JORGE EDUARDO DIAZ AVILES, varón, salvadoreño, mayor de edad, casado, administrador de empresas, vecino de la ciudad de Panamá, portador del pasaporte salvadoreño número E02550180, facultado para este acto mediante Poder General otorgado por la sociedad anónima denominada COMMERCIAL CENTER DEVELOPERS, INC., la cual su encuentra debidamente inscrita a Folio N°. 242477 (S) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, RUC No. 31276-185-242477 D.V. 04, en adelante CCD, por un lado, y por el otro, JOHAN E. DERUWE, varón, colombiano, mayor de edad, comerciante, vecino de la ciudad de Panamá, portador del carnet de residente permanente número E-8-113224, quien actúa en su calidad de Representante Legal de LEAFSINC S.A. sociedad anónima inscrita a Folio N°. 155678829 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, RUC No. 155678829-2-2019 D.V. 48, en lo sucesivo denominado EL ARRENDATARIO, hemos convenido en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y estipulaciones:

ANTECEDENTES

CCD es actual y exclusivo propietario de la finca identificada como Folio Real No. 188848, código de ubicación 8708, de la Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá, ubicada en calle Vía Israel y blvd. Punta Pacifica, corregimiento de San Francisco, ciudad de Panamá, provincia de Panamá, donde se encuentra ubicado el Complejo Turístico Comercial Multiplaza Pacific, en adelante EL MALL, el cual consta de un hotel y un centro comercial con más de 350 locales comerciales, anclas, mini-anclas y restaurantes, los cuales en conjunto tienen una superficie de más de 100,000 metros cuadrados útiles.

CLÁUSULAS DEL CONTRATO

PRIMERA: IDENTIFICACIÓN DE EL AREA ARRENDADO. CCD es el propietario de un área aproximada de 350.00 metros cuadrados identificado como AE-04, ubicado en los estacionamientos frente a Steven's y Vía Israel de EL MALL (en adelante EL AREA) según consta en plano que forma parte integral de este contrato como ANEXO 1. Las partes aceptan que la superficie de EL AREA podrá variar ya sea aumentando o disminuyendo su tamaño del área establecida en el presente contrato, por lo que se realizará un levantamiento topográfico por parte de CCD para definir el área final de EL AREA.

SEGUNDA: DESTINO DE EL AREA ARRENDADO. EL AREA se da en arrendamiento para que EL ARRENDATARIO establezca un centro de acopio de reciclaje donde se promoverá la cultura del cuidado del medio ambiente a través de la educación y otras soluciones ecológicas bajo el nombre "ECO SPOT" por lo tanto, EL ARRENDATARIO no podrá destinarlo a un fin distinto ni subarrendarlo total o parcialmente, así como tampoco podrá vender el derecho de llave ni ceder bajo ningún título la explotación del negocio a terceras personas, sin el permiso previo y escrito de CCD.

TERCERA: PLAZO. El plazo del presente contrato de arrendamiento será de UN (1) AÑO Y TRES (3) MESES contados a partir del día primero (1°) de agosto de dos mil veintiuno (2021) y finaliza el treinta y uno (31) de octubre de dos mil veintidós (2022). El plazo establecido en esta cláusula será de obligatorio cumplimiento para ambas partes. El presente contrato será renovado por un periodo adicional de un (1) año, previa negociación y acuerdo por escrito entre las partes. Queda expresamente convenido entre las partes que CCD podrá en un tiempo no menor a treinta (30) días calendarios antes del vencimiento del contrato, notificar por escrito su intención de prorrogar bajo las condiciones que se establezcan en la carta oferta o su intención de no renovar el plazo del contrato de arrendamiento. EL ARRENDATARIO tendrá que enviar su respuesta por medio escrito o electrónico dentro de los diez (10) días calendarios después de recibida la notificación de CCD, aceptando o rechazando la carta oferta enviada. Si EL ARRENDATARIO no responde dentro del plazo establecido en la presente cláusula su respuesta y continúa ocupando EL AREA, se presumirá que EL ARRENDATARIO tiene el ánimo de continuar con el arriendo de conformidad a las nuevas condiciones establecidas en la carta oferta en la que notifica la prórroga del mismo y el canon mínimo de arrendamiento para dicho periodo, sin extinguirse la obligación de firmar la prórroga. En todo caso la negación de la firma de la adenda de renovación dará derecho a CCD a dar por terminado el contrato, solicitar el desalojo de EL AREA y adicionalmente exigir el pago de los meses vencidos y por vencarse hasta la finalización del contrato. En caso de rechazar la oferta de prórroga del contrato o darse por terminado el mismo, EL ARRENDATARIO se obliga a desalojar EL AREA en un plazo máximo de cinco (5) días calendarios de finalizado el plazo y al pago de los meses adeudados.

- **PARÁGRAFO: INICIO DE COBROS.** Se otorgará un plazo de remodelación de sesenta (60) días calendarios contados a partir del inicio de construcción una vez aprobado los respectivos permisos requeridos; sin embargo, si EL ARRENDATARIO inicia operaciones antes de esta fecha, el inicio de renta empieza a correr a partir de la fecha de

Dpto. Legal



... de operaciones.

CUARTA: CANON DE ARRENDAMIENTO. Dentro de los primeros diez (10) días calendarios de cada mes, EL ARRENDATARIO pagará a CCD en concepto de arrendamiento un canon mensual de arrendamiento de DOS MIL DOLARES (US\$2,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. A dicha suma se le agregará el Impuesto a la Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS).

QUINTA: DEPÓSITO DE ALQUILER. Las partes declaran que a la firma del presente contrato de arrendamiento EL ARRENDATARIO deberá haber entregado a CCD la suma de CUATRO MIL DOLARES (US\$4,000.00) moneda de curso legal en los Estados Unidos de América más el Impuesto de Transferencia de Bienes Corporales Muebles y la Prestación de Servicios (ITBMS) los cuales serán acreditados a los primeros dos (2) meses de arrendamiento. Sin perjuicio de lo establecido en este contrato; en caso que EL ARRENDATARIO decida rescindirlo antes de la apertura de EL AREA al público, dichas sumas no serán devueltas considerándose como parte de la compensación por los daños sufridos por CCD.

SEXTA: DEPÓSITO DEL MINIOT. EL ARRENDATARIO deberá pagar la suma de DOS MIL DOLARES (US\$2,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, equivalente al canon mayor de arrendamiento pactado, el cual será entregado a CCD mediante cheque certificado a favor del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, para lo cual ambas partes se obligan a firmar el formulario del Ministerio de Vivienda. Las partes acuerdan que esto no será utilizado para el pago de cualquiera de los cánones corrientes, sin perjuicio de los que establece el artículo 13 de la Ley 93 de 1973.

SÉPTIMA: MANTENIMIENTO DE AREAS DE CIRCULACIÓN Y AREAS DE USO PÚBLICO, VIGILANCIA, PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD. No aplica.

OCTAVA: DE LA MORA Y SU TRATAMIENTO. La falta de pago de cualquiera de los cánones de arrendamiento y/o cuotas de mantenimiento, vigilancia, promoción y publicidad se entenderá como mora. Si la mora antes establecida abarca un periodo de dos (2) meses esta dará derecho a CCD de dar por terminado el contrato de forma automática. EL ARRENDATARIO reconocerá intereses moratorios sobre la suma debida en el orden del dos por ciento (2%) mensual. La omisión en el pago de cualquier cantidad convenida como arreglo de pago a su vencimiento o la ocurrencia de una quiebra, concurso de acreedores, embargo o secuestro que lo afecte dará derecho a CCD, si éste lo tiene a bien, a considerar la deuda vencida y pagadera sin requerimiento ni aviso previo. Ninguna demora de parte de CCD en el ejercicio de sus derechos y/o el hecho de no haber dado algún aviso o requerimiento, no constituirá renuncia o limitará, afectará o menoscabarán los derechos de CCD a tomar cualquier acción o ejercer cualquier derecho sin aviso o requerimiento.

NOVENA: ACABADOS DE EL AREA. EL ARRENDATARIO recibirá EL AREA en las condiciones existentes.

DÉCIMA: REMODELACIÓN Y APERTURA DE EL AREA. EL ARRENDATARIO estará en la obligación de remodelar bajo su costo EL AREA entregado de acorde con el producto a comercializar, para lo cual CCD a través de Grupo Roble entregará a EL ARRENDATARIO el Manual General de Criterios de Diseño al cual deberá ceñirse para realizar la remodelación de EL AREA. CCD solicitará los cambios razonables que considere pertinentes, si los hubiere, en un plazo no mayor a tres (3) semanas posteriores a la entrega de los mismos. De estar conforme con lo presentado, CCD aprobará los planos. EL ARRENDATARIO tendrá un plazo de sesenta (60) días calendarios para realizar la remodelación de EL AREA arrendado contados a partir del inicio de construcción. Transcurrido este periodo sin que EL ARRENDATARIO haya realizado la remodelación de EL AREA y/o la apertura del mismo, será sancionado con multa equivalente a un mes de renta por cada mes de atraso; si dicho atraso no comprendiera la totalidad de un mes, la multa será prorrataeada en base a los días de atraso en que incurra EL ARRENDATARIO. En caso de cualquier remodelación futura de fachada o del interior de EL AREA, EL ARRENDATARIO deberá de igual forma someter los planos al Departamento de Arquitectura de Grupo Roble para su aprobación, siempre bajo los estándares exigidos y con el mismo procedimiento establecido en ésta cláusula.

DÉCIMA PRIMERA: DE LAS MEJORAS Y SU REMOCIÓN. EL ARRENDATARIO conviene en usar el inmueble como diligente padre de familia. Las partes acuerdan que EL ARRENDATARIO deberá remover todas las mejoras construidas en EL AREA en caso de finalización del contrato o cualquiera de sus prórrogas, dejando EL AREA sin adecuaciones ni estructuras, siendo todo bajo costo de EL ARRENDATARIO.

DÉCIMA SEGUNDA: SERVICIOS EXCLUIDOS. El canon de arrendamiento no comprende el pago de los servicios de energía eléctrica, teléfono, ni tasa de aseo o limpieza dentro de EL AREA arrendado.

Página 2 de 6

DUEÑO LEGAL



DECIMA TERCERA: ESTABLECIMIENTO DE NUEVOS CENTROS DE ACOPIO. EL ARRENDATARIO se compromete a no establecer otro centro de acopio de reciclaje en otros centros comerciales que no pertenezca al GRUPO ROBLE durante los primeros seis (6) meses de vigencia del presente contrato. El incumplimiento de la disposición pactada sin el consentimiento expreso y por escrito de CCD lo facultara para dar por terminado de forma anticipada el presente contrato de arrendamiento.

DÉCIMA CUARTA: REUBICACIÓN DE EL AREA. Las partes acuerdan que CCD está facultado para solicitar durante la vigencia del contrato a EL ARRENDATARIO la reubicación de EL AREA en cualquier otro sitio de EL MALL. En caso de darse éste hecho las partes deberán revisar los costos que genera el traslado a la nueva ubicación y las nuevas condiciones del contrato procurando siempre evitar el desmejoramiento de EL ARRENDATARIO. El costo directo que genera la reubicación de EL AREA será asumido por CCD o por la administración de EL MALL según sea el caso. Son causas probables para solicitar la reubicación de EL AREA por parte de CCD, sin que se entienda que no puedan aducirse algunas otras causales similares, la remodelación y/o expansión de EL MALL que afecte directamente EL AREA; cambios generados en la concepción de la distribución de los locales y/o áreas comunes de EL MALL y por evidentes necesidades comerciales que a consideración de la Junta Directiva o de la Asamblea de Copropietarios de EL MALL sean adecuadas para el mejor desarrollo de las actividades comerciales.

DÉCIMA QUINTA: RECOPILACIÓN Y TRANSMISIÓN DE DATOS. EL ARRENDATARIO tiene la obligación de autorizar a CCD la recopilación y transmisión de datos sobre el historial de crédito pasado, presente y futuro a cualquier agencia de información de datos debidamente establecida.

DÉCIMA SEXTA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO. Además de las obligaciones ya consignadas en el presente contrato, EL ARRENDATARIO se obliga para con CCD a lo siguiente:

- a) Cuidar y devolver EL AREA arrendado para conservarlo en el mismo buen estado en que se le entrega, respondiendo de todo daño, desperfecto o deterioro, salvo los causados por el uso normal;
- b) Desalojar EL AREA arrendado al vencimiento del plazo, previa cancelación de energía eléctrica, consumo de agua, teléfono, cánones de arrendamiento vencidos y cualquier otra cuota debida a CCD o a la administración de EL MALL, en virtud de lo cual el Departamento de Cobros extenderá una solvencia o constancia por la cual se autorice el desalojo, caso contrario la vigilancia del Centro Comercial no permitirá el desalojo de los bienes muebles;
- c) Contar con un seguro de responsabilidad civil y otro sobre la mercancía que se encuentre dentro de EL AREA debiendo entregar a CCD copia de las pólizas;
- d) Se compromete a entregar a CCD antes de la apertura de EL AREA, copia del aviso de operación y permiso de ocupación de EL AREA;
- e) De darse el caso que CCD compre energía eléctrica en bloque a una empresa generadora o que el Centro Comercial genere su propia energía eléctrica, EL ARRENDATARIO se obliga a consumir dicha energía eléctrica pagando por la misma a CCD un precio el cual no podrá ser mayor al que facturaría cualquier empresa distribuidora de energía eléctrica que tenga concesión de distribución en el área donde opera EL MALL;
- f) Notificar a CCD de cualquier modificación en la participación accionaria de la sociedad cuando dicha modificación provoque un cambio a favor de algunos accionistas existentes o nuevos cuyo voto en la Junta de Accionistas sea mayoritario;
- g) No traspasar a un tercero la explotación de la actividad comercial, quedando entendido que es la empresa arrendataria la responsable de la explotación del negocio;
- h) Cumplir con lo establecido en el Manual General de Criterios de Diseño, Reglamento de Copropietarios, el Reglamento de Usos y las reglas establecidas y que de tiempo en tiempo establezca la Administración de EL MALL;
- i) Entregar a CCD el depósito necesario para la inscripción de este contrato en la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda a más tardar a la firma del presente contrato, al igual que entregar debidamente firmado el formato de contrato de arrendamiento que para los efectos proporciona el Ministerio de Vivienda;
- j) Entregar a CCD a su requerimiento los documentos legales según Política de conocimiento de clientes para centros comerciales, igual que los permisos de fumigación, de salud o cualquier otro que sea necesario para la correcta explotación del negocio por parte de EL ARRENDATARIO;
- k) Reubicar el negocio objeto del contrato, en otra área de similares condiciones que determine CCD, con ocasión de efectuarse en el centro comercial remodelaciones y mejoras que tiendan a favorecer el tráfico y atractivo del mismo.

DÉCIMA SÉPTIMA: PROHIBICIONES A EL ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO no podrá:

- a) Transferir la explotación del negocio establecido en EL AREA a terceras personas, sin permiso escrito de CCD;

Dpto. Legal



Entendiéndose como transferencia la venta de derechos de explotación, contratos de explotación de la actividad, o la venta, cesión o traspaso de las acciones de la empresa a otra persona; -----

- a) Hacer alteraciones, modificaciones o adiciones a EL AREA sin permiso escrito de CCD ; -----
- c) Obstruir o usar para otro propósito las áreas de estacionamiento, aceras, entradas, pasillos y escaleras; -----
- d) Almacenar o tener en EL AREA artículos que puedan aumentar el riesgo de fuego o la tarifa del seguro contra incendio que suscriba EL MALL o que puedan contravenir leyes o reglamentos del Departamento de Bomberos o cláusulas de pólizas de seguro del Centro Comercial. Será obligación de EL ARRENDATARIO obtener y mantener en EL AREA por lo menos un extintor de incendio en buen estado de funcionamiento; -----
- e) Colocar rótulos, propaganda o papeles fuera de EL AREA sin previo permiso escrito de CCD, -----
- f) Ocasional desórdenes o escándalos dentro de EL AREA o en el Centro Comercial; -----
- g) Hacer promociones o propaganda que ponga en evidencia la buena reputación de EL MALL o su atractivo como lugar para oficina y comercio; -----
- h) Hacer propaganda del negocio sin hacer referencia específica al nombre del Centro Comercial", y cuando dicha propaganda sea escrita o televisada deberá hacer referencia además al logotipo de "EL MALL", ya conocido entre las partes; -----
- i) Cambiar el giro total o parcial del negocio objeto del presente contrato que en opinión de CCD cambie o altere el "tenant-mix" del Centro Comercial. -----

En caso de contravención de esta cláusulas por parte de EL ARRENDATARIO lo responsabilizara por los daños y perjuicios que por tal motivo se ocasionen al centro comercial, así como también a otros arrendatarios, propietarios, empleados o visitantes del centro comercial sin perjuicio del derecho que tiene CCD de dar por terminado el presente contrato. -----

DÉCIMA OCTAVA: HORARIO DE ENTREGA Y SALIDA DE EQUIPO Y MERCANCIA. CCD se reserva el derecho de designar el tiempo y la forma en que se llevará a EL AREA todo equipo, mobiliario, mercancía u otros artículos de EL ARRENDATARIO. CCD tendrá libre acceso a EL AREA a horas razonables, con el objeto de inspeccionar sus áreas y efectuar las alteraciones que estime necesarias para su preservación y seguridad. -----

DÉCIMA NOVENA: REPARACIONES DENTRO DE EL AREA. Serán por cuenta de EL ARRENDATARIO las reparaciones de los desperfectos que se ocasionen en EL AREA arrendado y que no fueren producidos por el natural uso de las cosas, ejercido con el cuidado y diligencia necesarios. -----

VIGÉSIMA: DAÑOS Y PÉRDIDAS EN EL AREA. CCD no tendrá ninguna responsabilidad por daños o pérdidas que por cualquier causa sufra EL ARRENDATARIO, sus clientes, representantes, auxiliares o empleados, ni aún en casos como huelgas, cierres y otros disturbios laborales, conmoción civil, actos de Dios, robos, fachorías, interrupción de los servicios de energía, fuerza eléctrica y cambios de voltaje de éstos, pérdidas o daños a la propiedad, mercaderías o ventas causados por lluvias, inundaciones o cualquier otra clase de fenómeno natural, ni por roturas de cañerías o tuberías u otros que no pudieran preverse. -----

VIGÉSIMA PRIMERA: ESTACIONAMIENTOS. EL ARRENDATARIO, los clientes y visitantes de EL MALL deberán cumplir con los controles indispensables establecidos por CCD y/o la administración del EL MALL para el uso, seguridad y cobro de los estacionamientos del centro comercial. -----

VIGÉSIMA SEGUNDA: INDEMNIZACIONES. Durante la vigencia de este contrato, EL ARRENDATARIO responderá e indemnizará a CCD por demandas o juicios seguidos contra ella por daños a persona o personas, que se causen dentro de EL AREA. -----

VIGÉSIMA TERCERA: CUMPLIMIENTO DE LA LEY. EL ARRENDATARIO se obliga a cumplir las leyes, decretos o reglamentos de las autoridades y a no ocupar o permitir que se ocupe EL AREA arrendado para usos fuera de la Ley. -----

VIGÉSIMA CUARTA: El término "EL ARRENDATARIO", usado en este contrato comprenderá a éste, sus representantes, auxiliares y empleados, por lo tanto, todos los actos y hechos que realicen dichas personas dentro de EL AREA en contravención a las cláusulas estipuladas en este contrato se considerarán realizadas por el propio ARRENDATARIO. -----

VIGÉSIMA QUINTA: NOTIFICACIONES. Las notificaciones y avisos entre CCD y EL ARRENDATARIO se tomarán como válidas al ser entregadas en las oficinas principales de GRUPO ROBLE DE PANAMA, S.A. en el Departamento de Correspondencia, o en las siguientes direcciones de correo electrónico: -----

- Por EL ARRENDATARIO: jderuwe@leafsinc.com



CCD: laravy.rosales@gruporoble.com / jorge.diaz@gruporoble.com

VIGÉSIMA SEXTA: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO. CCD dará por terminado este contrato en los siguientes casos:

- a) por la mora en el pago de dos (2) o más de las mensualidades del canon de arrendamiento;
- b) por incumplimiento por parte de EL ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones o pactos señalados en este instrumento;
- c) por infracción a cualquiera de las obligaciones establecidas en la cláusula Décima Sexta y la comisión de las prohibiciones establecidas en la cláusula Décima Séptima o cualquiera otras que se hayan establecido en éste contrato;
- d) por el cierre de EL AREA por más de tres (3) días por cualquier causa sin previa autorización de CCD; y,
- e) por proceso de embargo o secuestro en contra de EL ARRENDATARIO que afecte a la administración de EL AREA comercial o la mercancía.

La ocurrencia de alguna de las situaciones antes mencionadas, hará de plazo vencido la obligación y CCD tendrá derecho a exigir la inmediata desocupación y entrega de EL AREA arrendado, sin necesidad de diligencia judicial o administrativa alguna, por renunciar a todo ello EL ARRENDATARIO, así como también a exigir el pago inmediato y el requerimiento de los cánones, vendidos o por vencirse en razón del resto del plazo, no obstante EL ARRENDATARIO hubiere desocupado EL AREA sin perjuicio de realizar el reclamo de dichos cánones por la vía ejecutiva, para lo cual es expresamente convenido por ambas partes que el presente contrato servirá de documento base de la acción.

Si por algún motivo EL ARRENDATARIO no pueda seguir por cualquier motivo operando bajo la MARCA o NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO indicado en la cláusula segunda de éste contrato, o tenga evidentes inconvenientes que hagan que EL AREA no funcione bajo los estándares requeridos por CCD en el centro comercial, dará el derecho a CCD de terminar el contrato de arrendamiento de forma unilateral, de inmediato y sin penalidad alguna para CCD y sin renuncia a los derechos de hacer de plazo vencido la obligación y exigir la inmediata desocupación y entrega de EL AREA arrendado, reservándose el derecho de suscribir un nuevo contrato de forma directa con el propietario de la MARCA o con un nuevo operador.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: PREVENCIÓN Y COMBATE AL LAVADO DE DINERO, ACTIVOS Y OTROS AFINES. EL ARRENDATARIO se compromete a cumplir con los requerimientos establecidos en las Leyes de la República sobre prevención y combate al lavado de dinero y activos. En tal sentido declaran que el origen de su patrimonio no es fuente de actividades ilícitas. CCD podrá dar por terminado unilateralmente este contrato en cualquier momento antes del vencimiento del plazo sin ninguna responsabilidad, en cualquiera de los siguientes casos: a) Si EL ARRENDATARIO llegara a ser nominada, vinculada, relacionada o condenada por parte de las autoridades competentes nacionales o internacionales, en cualquier tipo de investigación por delitos de corrupción, narcotráfico, lavado de dinero y activos y cualquier otro delito generador o relacionado; b) Si es incluida en listas para el control de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, administradas por cualquier autoridad o institución nacional o internacional, por ejemplo: las listas de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC por sus siglas en inglés), emitidas por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América; Lista de Nacionales Especialmente Designados y Personas Bloqueadas y la lista de la ONU; c) Si ésta, se rehusa a proporcionar detalles, entregar o actualizar la información personal, crediticia, financiera relacionada con su actividad comercial o entrega información incompleta, imprecisa o falsa. Las causales antes mencionadas no se limitan a EL ARRENDATARIO, sino que también incluyen a sus socios, accionistas, empleados, administradores, representantes legales, incluyendo a sus grupos familiares, así como también a sus empresas subsidiarias o filiales.

VIGÉSIMA OCTAVA: IMPUESTOS. Serán por cuenta de EL ARRENDATARIO todos los impuestos, tasas o contribuciones fiscales y municipales establecidas en leyes y reglamentos que gravan el negocio. Serán por cuenta de CCD todos los impuestos, tasas o contribuciones fiscales y municipales que gravan el inmueble.

VIGÉSIMA NOVENA: VARIACIONES EN EL CANON DE ARRENDAMIENTO. EL ARRENDATARIO acepta expresamente que si durante la vigencia de este contrato se emiten leyes, decretos o reglamentos que establezcan nuevos impuestos, tasas o contribuciones fiscales o municipales al inmueble que se arrienda o que aumenten los ya existentes, CCD tendrá derecho a incrementar el precio del arrendamiento establecido en este contrato, en una suma de dinero proporcional por los anteriores conceptos, tomando como base el área del local arrendado.

TRIGÉSIMA: REGLAMENTO DE COOPROPIETARIOS. EL ARRENDATARIO declara conocer que EL MALL está incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal bajo el nombre de P.H. MULTIPLAZA PACIFIC por lo que acepta de antemano apegarse y cumplir todo lo establecido en el Reglamento que contiene las disposiciones que regulan al Centro Comercial, sometiéndose a los derechos, obligaciones y limitaciones ahí contenidas.



TRIGÉSIMA PRIMERA: LEGISLACIÓN APLICABLE. Este contrato está sujeto a la legislación panameña, y cualquier motivo o controversia proveniente de, relacionado con este contrato, así como la interpretación, aplicación, ejecución y terminación del mismo, deberá resolverse ante los Tribunales Ordinarios de Justicia de la República de Panamá y señalan como su domicilio en el Primer Circuito Judicial de Panamá.

TRIGÉSIMA SEGUNDA: CONFIDENCIALIDAD. EL ARRENDATARIO no revelará información sobre las condiciones contractuales pactadas y/o cualquiera negociación suscrita entre las partes en relación al presente contrato de arrendamiento, a ninguna persona, firma, sociedad, asociación ni a ninguna otra entidad por ningún motivo o propósito, cualesquier que éstos sean, a menos que EL ARRENDATARIO revele la información sobre la base de la necesidad de saberla por parte de sus asesores profesionales y a todo el personal, tanto de apoyo como de administración, empleado por ella o cualesquier de sus subsidiarias, afiliadas o compañías asociadas, siempre que dichas personas queden obligadas por una obligación equivalente de confidencialidad.

TRIGÉSIMA TERCERA: USO DE NOMBRE Y MARCA. EL ARRENDATARIO por éste medio autoriza a CCD a utilizar el nombre y logo de su empresa en la comercialización y campaña de publicidad que lleve a cabo EL MALL.

TRIGÉSIMA CUARTA: ACEPTACIÓN. Tanlo CCD como EL ARRENDATARIO aceptan la totalidad del contenido de las cláusulas insertas en este contrato y la posibilidad de que algunas de ellas sean declaradas nulas no invalidará al resto de ellas ni le restará fuerza vinculante al contrato.

En fe de lo estipulado, las partes firman el presente Contrato de Arrendamiento en cuatro ejemplares, a los veintitrés (23) días del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021).

Por CCD

JORGE EDUARDO DÍAZ AVILES
Pasaporte No. E02550180

Por EL ARRENDATARIO

JOHAN E. DERUWE
Carnet No. E-8-113224

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

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

Panamá, 04 ENE 2022

Testigo
Lcdo. Souhall M. Halwany C.
Notario Público Noveno del Circuito de Panamá
Primer Suplente



6. Participación ciudadana

PROMOTOR: LEAFSINC, S.A.

Este mecanismo de comunicación se realiza como parte de la iniciación del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) Categoría I “**ECO SPOT**”, considerando el artículo 30 del Decreto Ejecutivo 123 del 14 de agosto de 2009 y las modificaciones hechas al mismo en el Decreto Ejecutivo 155 del 5 de agosto de 2011 y Decreto Ejecutivo 975 del 23 de agosto de 2012, para así garantizar el bienestar del medio ambiente y de la población en las áreas cercanas al Proyecto.

El objetivo principal del estudio es evaluar los posibles impactos negativos y positivos que se puedan generar durante todas las etapas del Proyecto “**ECO SPOT**”, además de proponer las medidas preventivas y de mitigación de los impactos negativos que se pudiesen generar con el desarrollo del mismo.

El espacio será destinado para establecer un centro de acopio de reciclaje bajo el nombre de “**ECO SPOT**”, donde se promoverá la cultura del cuidado del medio ambiente a través de la educación y otras soluciones ecológicas.

El material recibido será extraído diariamente para evitar acumulación. El objetivo del proyecto es ser un punto accesible para la comunidad para recibir el material recicitable y promover el reciclaje en la ciudad de Panamá.

Area cerrada de 158.4 m². Y área abierta de 175 m². Total, a utilizar en el Proyecto “**ECO SPOT**” será de 333.99 en la Urbanización Punta Pacífica, Vía Israel, PH Multiplaza, Nivel 000 los estacionamientos, AE-04.

Para recibir recomendaciones, opiniones, sugerencias o cualquier otra inquietud referente al Proyecto, favor hacerlas llegar al equipo consultor, números de Tel.6944-0814 o al 207-0869 o al correo electrónico: jcarrasco0623@gmail.com, fserpas@leafsinc.com,

Recibo del pago de evaluación



MINISTERIO DE
AMBIENTE

Ministerio de Ambiente

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

No.

63851

Dirección de Administración y Finanzas

Recibo de Cobro

Información General

<u>Hemos Recibido De</u>	LEAFSINC.S.A. / 155678829-2-2019 DV-48	<u>Fecha del Recibo</u>	16/12/2021
<u>Administración Regional</u>	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Metro	<u>Guia / P. Aprov.</u>	
<u>Agencia / Parque</u>	Ventanilla Tesorería	<u>Tipo de Cliente</u>	Contado
<u>Efectivo / Cheque</u>	Transferen	<u>No. de Cheque</u>	
<u>La Suma De</u>	TRESCIENTOS CINCUENTA BALBOAS CON 00/100		B/. 350.00

Detalle de las Actividades

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

Observaciones

CANCELA EST. DE IMPACTO AMB. CAT.1 TRNASF-250202034

Día	Mes	Año	Hora
16	12	2021	09:58:45 AM

Firma

Nombre del Cajero Edma Tuñon



Sello

IMP 1

9. Certificado de paz y salvo



Ministerio de Ambiente
 R.U.C.: 8-NT-2-5498 D.V.: 75
Dirección de Administración y Finanzas
Recibo de Cobro

No.

63850

Información General

<u>Hemos Recibido De</u>	LEAFSINC,S.A. / 155678829-2-2019 DV-48	<u>Fecha del Recibo</u>	16/12/2021
<u>Administración Regional</u>	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Metro	<u>Guía / P. Aprov.</u>	
<u>Agencia / Parque</u>	Ventanilla Tesorería	<u>Tipo de Cliente</u>	Contado
<u>Efectivo / Cheque</u>		<u>No. de Cheque</u>	
	Transferen		B/. 3.00
<u>La Suma De</u>	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

PAZ Y SALVO TRANSF-250068563

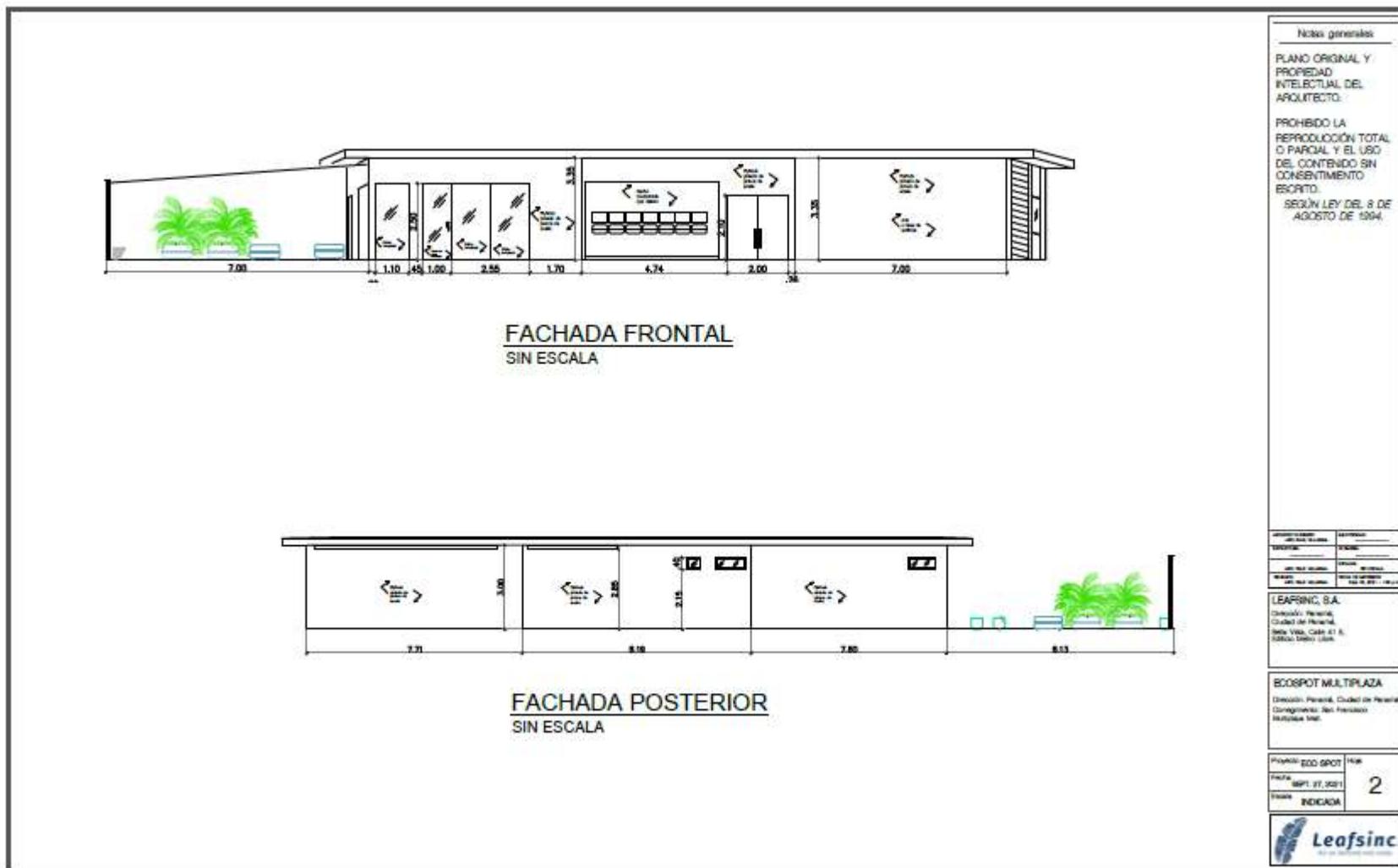
Dia	Mes	Año	Hora
16	12	2021	09:29:34 AM

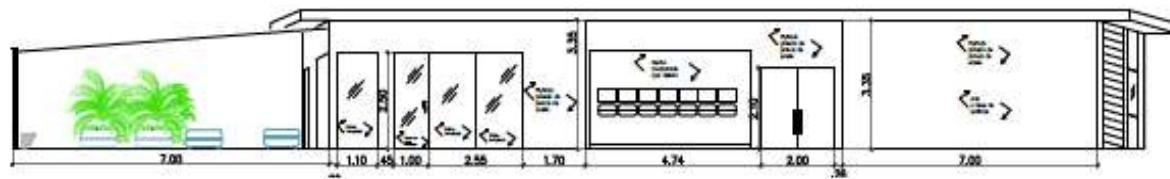
Firma
Nombre del Cajero Edma Tuñon

Sello

IMP 1

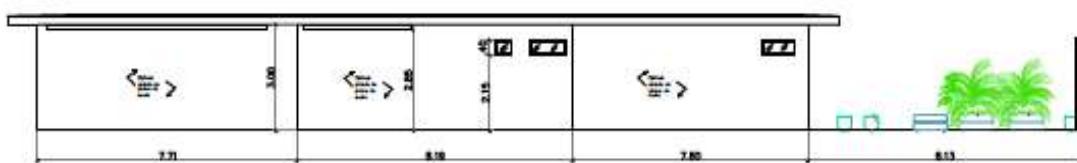
Diseño





FACHADA FRONTAL

SIN ESCALA



FACHADA POSTERIOR

SIN ESCALA

Nota general:

PLANO ORIGINAL Y
PROPIEDAD
INTELLECTUAL DEL
ARQUITECTO.PROHIBIDO LA
REPRODUCCIÓN TOTAL
O PARCIAL Y EL USO
DEL CONTENIDO SIN
CONSENTIMIENTO
ESCRITO.SEGUN LEY DEL 8 DE
AGOSTO DE 1994.

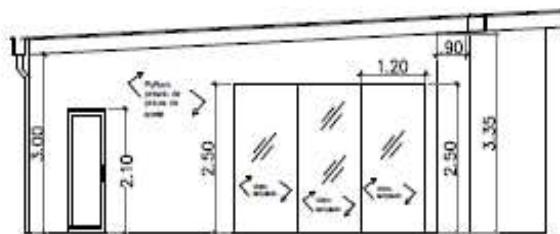
PROPIEDADES	DETALLE
TIPO DE PLAN	ESTÁNDAR
DETALLE	ESTÁNDAR
DETALLE DE ALTA RESOLUCIÓN	DETALLE DE ALTA RESOLUCIÓN
DETALLE DE ALTA RESOLUCIÓN	DETALLE DE ALTA RESOLUCIÓN

LEAPRING, S.A.
Calle 101, Piso 1000
Ciudad de Panamá,
Bella Vista, Cinta 47 B
Edificio Distro Costa

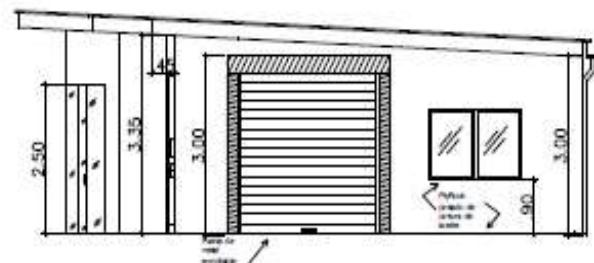
ECOSPOT MULTIPLAZA
Dirección: Paseo 100, Ciudad de Panamá
Corregimiento: Belén Francisco
Multiplaiza, Panamá

Proyecto: ECO SPOT
Nº 000
Fecha: 08/01/2017
Versión: INDICADA

2
Leafsinc
Leafsinc



FACHADA LATERAL IZQUIERDA
SIN ESCALA



FACHADA LATERAL DERECHA
SIN ESCALA

Nota general:

PLANO ORIGINAL Y
PROPIEDAD
INTELLECTUAL DEL
ARQUITECTO.

PROHIBIDO LA
REPRODUCCIÓN TOTAL
O PARCIAL Y EL USO
DEL CONTENIDO SIN
CONSENTIMIENTO
ESCRITO.

SEGÚN LEY DEL 8 DE
AGOSTO DE 1994.

PROYECTO: ECO SPOT	DETALLE:
DETALLE: 00	DETALLE:

LEAFS INC. S.A.
Carrera 100, #100-100
Cedritos, Bogotá,
Bogotá, Colombia
Tels: (571) 330-1234

ECOSPOT MULTIPLAZA
Carrera 100, #100-100
Cedritos, Bogotá, Colombia
Tels: (571) 330-1234

PROYECTO: ECO SPOT	DETALLE:
DETALLE: 00	DETALLE:
DETALLE: 00	DETALLE:

3



