

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE ACCIONES

Los que subscriben, a saber, por una parte, **CHARLES G. COLLINS ELLIOT**, varón, soltero, mayor de edad, ciudadano panameño, portador de la cédula de identidad personal panameña No.8-169-900, residente en Corregimiento de Bajo Boquete, Distrito de Boquete, Provincia de Chiriquí, República de Panamá (de aquí en adelante **EL PROMITENTE VENDEDOR**), actuando en su propio nombre y representación y en su condición de propietario de la totalidad de las acciones emitidas y en circulación de **INVERSIONES VERINSA, S.A.**, una sociedad panameña constituida bajo la Ley de Panamá, debidamente inscrita a la Ficha No.524097 y Documento REDI No.942679, Sección Mercantil del Registro Público de la República de Panamá (de aquí en adelante **LA SOCIEDAD**) y por la otra parte, **PROMOTORA COSTA VERDE, S.A.**, una sociedad panameña constituida bajo la Ley de Panamá, debidamente inscrita a la Ficha No.764106, Documento REDI No.2143243 y RUC 2143243-1-764106, D.V. 0, debidamente representada por **ALFONSO CHONG CHAM**, varón, casado, mayor de edad, ciudadano panameño, portador de la cédula de identidad panameña No.8-816-622, residente en Ciudad de Panamá, República de Panamá, actuando en su propio nombre y representación en (de aquí en adelante **EL PROMITENTE COMPRADOR**) y cuando se refieran a ambas en conjunto, **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL PROMITENTE COMPRADOR** se conocerán como **LAS PARTES**, han decidido celebrar este **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE ACCIONES**, sujeto a los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA: DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD Y DE LA PROPIEDAD: **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara, garantiza y se obliga como sigue:

1. Que **INVERSIONES VERINSA, S.A.**, es una sociedad panameña constituida bajo la Ley de Panamá, debidamente inscrita a la Ficha No.524097 y Documento REDI No.942679, Sección Mercantil del Registro Público de la República de Panamá (de aquí en adelante **LA SOCIEDAD**).
2. Que **EL PROMITENTE VENDEDOR** es el dueño legal y portador de todos los certificados de acciones, es decir cien por ciento (100%) de las acciones, (de aquí en adelante **LAS ACCIONES**) cuyos certificados representan todo el capital social emitido y remanente de **LA SOCIEDAD** y que **LAS ACCIONES** han sido emitidas y se encuentran en circulación, pagadas y liberadas, cumpliendo las formalidades establecidas en el Pacto Social de constitución de **LA SOCIEDAD**.
3. Que tiene libre disposición de **LA SOCIEDAD** y **LAS ACCIONES**.
4. Que **LA SOCIEDAD** es y seguirá siendo la única dueña de la Finca No.3989, Código de Ubicación 4301, debidamente inscrita en el Registro Público bajo la Sección de Propiedad de la Provincia de Chiriquí, República de Panamá cuyas medidas y linderos están inscritas con el Registro Público de la República de Panamá y la cual consiste en un lote de aproximadamente 2 Hectáreas más 9,213.47 metros cuadrados, ubicada en el Desarrollo Residencial Panamonte Estate, Corregimiento de Bajo Boquete, Distrito de Boquete, Provincia de Chiriquí, República de Panamá (de aquí en adelante **LA PROPIEDAD**).
5. Que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tiene completa capacidad legal para vender, asignar y transferir **LAS ACCIONES** y **LA PROPIEDAD** a **EL PROMITENTE COMPRADOR** y que la venta, asignación y transferencia de las mismas a **EL PROMITENTE COMPRADOR** no quebranta ninguna provisión del pacto social o estatutos de **LA SOCIEDAD**, ni ley, decreto o ley que aplique a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, o **LA SOCIEDAD** o a **LA PROPIEDAD** o cualquier contrato, acuerdo o regulación de los que **EL PROMITENTE VENDEDOR** o **LA SOCIEDAD** forman parte.
6. Que **LA PROPIEDAD**, **LAS ACCIONES** y **LA SOCIEDAD** están libres de gravámenes, hipotecas (excepto la que se menciona más adelante), embargos y reclamos de terceras partes (título libre) y estará libre de impuestos de inmuebles antes de la transferencia del título de **LA SOCIEDAD**. Si hubiesen impuestos o cargas adeudadas asociadas con **LA PROPIEDAD** o **LA SOCIEDAD** (tales como tasa única de **LA SOCIEDAD** o cuotas de mantenimiento mensuales de **LA PROPIEDAD**), estos serán pagados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** o de otro modo en virtud de este acuerdo previo a la transferencia de **LAS ACCIONES** a **EL PROMITENTE COMPRADOR**.
7. Que mediante Escritura Pública No.136 del 15 de enero de 2018, **LA PROPIEDAD** está afectada por un Contrato de Préstamo garantizado con Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre **LA PROPIEDAD**, donde **VIVECA COLLINS ELLIOT DE ORLICH** Y **ROMANO ORLICH** son los **ACREEDORES**, **PANAMONTE, S.A.** es la **DEUDORA** e

Iniciales de **EL PROMITENTE VENDEDOR** _____

Iniciales de CC _____

Iniciales de **EL PROMITENTE COMPRADOR** _____



78

INVERSIONES VERINSA, S.A. es la GARANTE. El monto total adeudado a la fecha, deberá ser pagado de los fondos resultantes de esta transacción antes de la transferencia del título de propiedad y como se describe más adelante en este acuerdo, en cuyo caso, EL PROMITENTE VENDEADOR se obliga a obtener y entregar la Escritura Pública donde conste la cancelación de hipoteca mediante la cual VIVECA COLLINS ELLIOT DE ORLICH Y ROMANO ORLICH liberan LA PROPIEDAD y permiten la transferencia del título libre de embargos, hipotecas, gravámenes y reclamos de terceras partes (título limpio), debidamente inscrita en el Registro Público, a EL PROMITENTE COMPRADOR en virtud de este acuerdo.

8. Que EL PROMITENTE VENDEADOR no autorizará ninguna venta de LA SOCIEDAD ni tampoco de LA PROPIEDAD a terceras partes, una vez este acuerdo se haya firmado, a menos que EL PROMITENTE COMPRADOR incumpla con este acuerdo.

SEGUNDA: PRECIO, PAGOS & PROGRAMACIÓN: Sujeto al cumplimiento de los términos de este acuerdo, EL PROMITENTE VENDEADOR declara que por este medio él promete vender LAS ACCIONES a EL PROMITENTE COMPRADOR con LA SOCIEDAD y LA PROPIEDAD libre de toda carga, gravámenes, embargos, hipotecas, disputas y a paz y salvo con sus impuestos, si los hubiese, sin derechos de terceras partes, vicios ocultos o responsabilidades o similares como se refleja en este acuerdo con la intención de que LAS ACCIONES y control de LA SOCIEDAD y LA PROPIEDAD al cierre, se transfieran a la titularidad de EL PROMITENTE COMPRADOR. De igual manera, basados en los compromisos y obligaciones de EL PROMITENTE VENDEADOR, EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a la compra de LAS ACCIONES.

LAS PARTES acuerdan que el precio de compra de LAS ACCIONES (y de todos los derechos inherentes de esas acciones, incluyendo LA PROPIEDAD) es **SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DÓLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$698,000.00)** moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (de ahora en adelante EL PRECIO). EL PRECIO será pagado en virtud de los siguientes términos, condiciones y programación:

1. **DEPÓSITO INICIAL:** EL PROMITENTE COMPRADOR deberá realizar un Depósito Inicial por la suma de **SESENTA Y NUEVE MIL OCHO CIENTOS DÓLARES AMERICANOS CON CON 00/100 (US\$69,800.00)** el cual será pagado en custodia con CANDANEDO-CORREA, debidamente representada por OLIVER E. CANDANEDO (de aquí en adelante CC) de la siguiente manera:

- a. **PRIMERA ETAPA:** LAS PARTES declaran haber firmado un ACUERDO DE RESERVA DE BIEN INMUEBLE el 10 de enero de 2023 y por el cual EL PROMITENTE COMPRADOR ha realizado un pago de **CINCO MIL DÓLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$5,000.00)** en custodia con CC como monto de reservación No Reembolsable, para mantener **LA PROPIEDAD** fuera del mercado por un periodo de veinticinco (25) días calendario desde la firma del **ACUERDO DE RESERVA DE BIEN INMUEBLE**.
- b. **SEGUNDA ETAPA:** A la firma de este contrato por LAS PARTES, EL PROMITENTE COMPRADOR, deberá hacer un pago de **SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DÓLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$64,800.00)**, para completar el balance 10% del Depósito Inicial, pagados en custodia con CC a la siguiente cuenta bancaria:

Nombre de la Cuenta: **CANDANEDO CORREA**
Número de Cuenta: **04117000136**
Tipo de Cuenta: **Cuenta de Ahorros**
Banco: **Capital Bank**

Si el pago es por medio de transferencia bancaria, EL PROMITENTE COMPRADOR deberá proporcionar prueba de que la transferencia del Depósito Inicial fue enviada dentro de un (1) día hábil de la firma de este acuerdo mediante un recibo o carta del banco que envía la transferencia mostrando claramente que la transferencia ha sido enviada dentro del tiempo estipulado en este acuerdo.

2. **SEGUNDO ÚLTIMO PAGO:** Dentro de treinta (30) días calendarios a partir de la firma de este acuerdo, EL PROMITENTE COMPRADOR deberá hacer un pago final por la cantidad de

Iniciales de EL PROMITENTE VENDEADOR


Iniciales de CC

Iniciales de EL PROMITENTE COMPRADOR





79

SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS DÓLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$628,200.00) de la siguiente manera:

- a. QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS DÓLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$593,300.00) mediante una Carta Promesa de Pago Irrevocable emitida por un banco local panameño a favor de PANAMONTE, S.A., que a su vez EL PROMITENTE VENDEADOR ha cedido en su totalidad a PANAMONTE, S.A.
- b. TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS DÓLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$34,900.00) serán retenidos por EL PROMITENTE COMPRADOR, monto el cual se utilizará para el pago del 5% de impuestos de transferencia de acciones asociado con esta transacción. EL PROMITENTE COMPRADOR deberá presentar dentro de diez (10) días hábiles de haberse completado la transferencia de la titularidad y a entregar copias del recibo de pago a EL PROMITENTE VENDEADOR y a EL PROMITENTE COMPRADOR dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que se realice dicho pago.

PROCEDENCIA DE LOS FONDOS: EL PROMITENTE COMPRADOR declara que todos los pagos realizados son con dinero que no proviene de actividades relacionadas con el lavado de dinero, financiamiento del terrorismo, narcotráfico, fraude, tráfico ilegal de armas, trata de personas, secuestro, extorsión, peculado, corrupción de servidores públicos, actos de terrorismo, hurto o tráfico internacional de vehículos, conforme a lo dispuesto en la legislación panameña, y no se realizan con el fin de ocultar o encubrir su origen ilícito o ayudar a evitar las consecuencias jurídicas de tales hechos punibles, y de conformidad con la Ley No. 23 de 27 de abril, 2015, por la cual se adoptan medidas para prevenir el blanqueo de capitales, el financiamiento del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, sus modificaciones, reglamentos y demás disposiciones legales vigentes, y adicionalmente se comprometen a diligenciar cualquier formulario de debida diligencia que le sea solicitado por la autoridad competente así como por la presente autoriza la divulgación de cualquier información de diligencia debida a los abogados o agentes involucrados en esta transacción o de otra manera según lo requiera por las leyes o reglamentos panameños.

VERIFICACIÓN DE INSTRUCCIONES BANCARIAS CON SU ABOGADO: Antes de transferir fondos, verifique con su abogado la precisión de estas instrucciones de transferencia, de transferencia electrónica o cualquier otra instrucción de transferencia bancaria que reciba asociada con esta transacción.

Previamente, BIENES RAICES CASA SOLUTION, S.A. (de aquí en adelante CS) no ha tenido ningún problema asociado con fraude con el envío de fondos a una cuenta incorrecta. Sin embargo, para ayudar a garantizar que esto no ocurra en el futuro, en caso de que se proporcionen instrucciones a EL PROMITENTE COMPRADOR para enviar fondos a cualquier cuenta bancaria que no sean las instrucciones especificadas en este acuerdo, EL PROMITENTE COMPRADOR debe confirmar por escrito cualquier cambio con los abogados de LAS PARTES antes de proceder con cualquier pago para asegurar que no ocurra fraude. CS y EL PROMITENTE VENDEADOR no se responsabilizan por los fondos enviados por EL PROMITENTE COMPRADOR a ninguna cuenta distinta a las especificadas en este contrato.

TERCERA: DOCUMENTOS PARA EL CIERRE: Dentro de veinticinco (25) días calendarios de la firma de este acuerdo y para realizar el cierre, EL PROMITENTE VENDEADOR se obliga a proporcionar a EL PROMITENTE COMPRADOR la siguiente documentación:

PROPIEDAD:

1. Escritura original (o copia simple) que muestre LA SOCIEDAD como dueña de LA PROPIEDAD.
2. Certificado de Registro Público de LA PROPIEDAD, emitido por el Registro Público panameño que muestre LA PROPIEDAD libre de embargos y asientos pendientes.
3. Certificado de Paz y Salvo emitido por el Ministerio de Economía y Finanzas mostrando que no hay impuestos adeudados sobre LA PROPIEDAD.

Iniciales de EL PROMITENTE VENDEADOR

Iniciales de CC

Iniciales de EL PROMITENTE COMPRADOR

4. Certificado de Paz y Salvo original de Aseo de LA PROPIEDAD emitido por el Municipio correspondiente.
5. NIT (número de identificación tributaria).
6. Paz y Salvo del IDAAN
7. Plano de LA PROPIEDAD, si estuviese disponible.
8. Certificación Catastral de la propiedad.

SOCIEDAD:

1. Todas LAS ACCIONES debidamente endosadas a nombre de EL PROMITENTE COMPRADOR o de quien sea que él designe, incluyendo el acta de emisión de acciones.
2. Certificado de Registro Público de LA SOCIEDAD mostrando los miembros de la Junta Directiva y dignatarios, Poderes extendidos, y toda la información de LA SOCIEDAD.
3. Pacto Social original (o copia simple) y sus adendas, si las hubiesen.
4. Un acta que contenga la resolución de los accionistas cancelando cualquier poder general y cambiando los directores de LA SOCIEDAD a aquellos designados por EL PROMITENTE COMPRADOR y cualquier otro documento que fuese requerido por el Registro Público para cambiar los Directores de LA SOCIEDAD. EL PROMITENTE COMPRADOR por su parte se compromete a proporcionar los nombres de los nuevos directores, dignatarios y agente residente de la sociedad, dentro de los veinticinco (25) días siguientes a la firma del presente contrato.
5. Cartas de renuncia original firmadas por los suscriptores renunciando a sus derechos de suscripción con una copia de la cédula de identidad de cada suscriptor si las cédulas estuviesen disponibles o en su defecto, una Carta firmada por los actuales directores de LA SOCIEDAD mediante la cual asumen la responsabilidad por cualquier reclamo o demanda por derechos que tengan o lleguen a tener los suscriptores del pacto social. Se deja constancia que los suscriptores del pacto social son Inga de Collins y Charles Collins, y que la señora Inga de Collins falleció, por lo tanto, en el evento de que no se encuentre disponible la carta de renuncia de los derechos de suscriptor de la señora Inga de Collins, la carta de los directores a la que se refiere este numeral suplirá las funciones de la mencionada carta de renuncia de derechos de suscriptor.
6. Cartas de renuncia de todos los dignatarios y directores con una copia de la cédula de identidad de cada director (si las cédulas estuviesen disponibles) reconociendo que LA SOCIEDAD no les debe dinero y que no tienen otra obligación con tales personas.
7. Paz y Salvo de Tasa Única anual de LA SOCIEDAD, emitido por el MEF.
8. Paz y Salvo de Rentas de LA SOCIEDAD, emitido por el MEF.
9. Libro de Registro de Acciones, si lo hubiese.
10. Libro de Actas, si lo hubiese.
11. Libros Contables de LA SOCIEDAD de los últimos 5 años, firmado por un Contador Público Autorizado.
12. Recibo original de Tasa Única de LA SOCIEDAD actualizado, formulario de RUC, estado de cuenta del MEF u otra prueba mostrando que los impuestos anuales están pagados al menos hasta la fecha de la transferencia de la titularidad.
13. Certificado emitido por el Presidente y Representante Legal de LA SOCIEDAD certificando que está libre de cualquier obligación o deuda y que LA SOCIEDAD nunca se ha comprometido en ninguna actividad comercial.

Iniciales de EL PROMITENTE VENDEDOR



Iniciales de CC

Iniciales de EL PROMITENTE COMPRADOR



14. Una carta firmada por EL PROMITENTE VENDEDOR en la cual el manifiesta que no tiene conocimiento de responsabilidades, juicios, gastos pendientes o problemas legales con LA PROPIEDAD o LA SOCIEDAD que pudieran afectar negativamente a EL PROMITENTE COMPRADOR y que ella asume cualquier obligación, juicio o problemas legales o gastos pendientes generados por actos previos al cierre.

15. NIT (número de identificación tributaria).

CUARTA: PROCESO DE TRANSFERENCIA: La transferencia de la titularidad consistirá en la entrega física de la Documentación, endoso de LAS ACCIONES y control sobre LA PROPIEDAD y LA SOCIEDAD a EL PROMITENTE COMPRADOR o a su representante debidamente autorizado a cambio del pago como se especifica dentro de este contrato a más tardar dentro de treinta (30) días de la firma de este acuerdo. LAS PARTES podrán extender este período por uno adicional de hasta sesenta (60) días, siempre que manifiesten y acuerden esta extensión por escrito.

1. Dentro de un (1) día hábil de que CC haya recibido de EL PROMITENTE VENDEDOR LAS ACCIONES y la Documentación de LA SOCIEDAD y de LA PROPIEDAD listada anteriormente en la cláusula TERCERA de este acuerdo el abogado de EL PROMITENTE VENDEDOR notificará a EL PROMITENTE COMPRADOR de que la Documentación de LA SOCIEDAD y de LA PROPIEDAD está lista para su revisión.

2. EL PROMITENTE COMPRADOR puede solicitar a CC que envíe todos los Documentos para su revisión, en cuyo caso, CC deberá tener la Documentación de LA SOCIEDAD y de LA PROPIEDAD lista para revisarla dentro de un plazo máximo de veinticinco (25) días calendario después de la firma de este acuerdo.

3. Luego de que copia de la Documentación de LA SOCIEDAD y de LA PROPIEDAD haya sido recibida, revisada y aprobada por EL PROMITENTE COMPRADOR, este deberá notificar a EL PROMITENTE COMPRADOR que todo está en orden para proceder a realizar el SEGUNDO Y ÚLTIMO PAGO por la cantidad de **SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS DÓLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$628,200.00)** como se especificó anteriormente bajo la cláusula SEGUNDA, SEGUNDO Y ÚLTIMO PAGO.

4. La Documentación incluyendo LAS ACCIONES será entregada a EL PROMITENTE COMPRADOR o a su representante debidamente autorizado a cambio de la Carta Promesa de Pago Irrevocable.

5. Al mismo tiempo en que EL PROMITENTE VENDEDOR y EL PROMITENTE COMPRADOR hayan recibido los pagos especificados en la cláusula SEGUNDA, SEGUNDO Y ÚLTIMO PAGO, CC procederá a liberar los fondos en custodia de la siguiente manera:

- a. Un pago por **TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE DÓLARES AMERICANOS CON 15/100 (US\$32,579.15)** adeudado a EL PROMITENTE VENDEDOR menos los gastos asociados con esta transacción que ya hayan sido pagados de los fondos del Depósito Inicial en custodia con CC.
- b. Un pago por **DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS CUATRO DÓLARES AMERICANOS CON 35/100 (US\$16,804.35)** adeudado a BIENES RAICES CASA SOLUTION, S.A. (de aquí en adelante CS) el cual consiste de QUINCE MIL SETECIENTOS CINCO DÓLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$15,705.00) en concepto de pago de comisión más US\$1,099.35 de 7% de impuesto ITBMS sobre el pago de comisión. Este pago debe realizarse mediante una transferencia bancaria local a la siguiente cuenta bancaria de CS:

Nombre de la Cuenta: **BIENES RAICES CASA SOLUTION, S.A.**
Número de Cuenta: **03-48-01-563849-4**
Tipo de Cuenta: **Cuenta de Ahorros**
Banco: **Banco General**

Iniciales de EL PROMITENTE VENDEDOR

Iniciales de CC

Iniciales de EL PROMITENTE COMPRADOR

c. Un pago por la suma de **MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO DÓLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$1,745.00)** por el pago de los honorarios de mercadeo asociados con la promoción de LA PROPIEDAD, el cual será pagado directamente a LAURETTA BONIFIGLIO (de aquí en adelante LB). Este pago debe realizarse mediante una transferencia bancaria local a la siguiente cuenta bancaria de LB:

Nombre de la Cuenta: **LAURETTA BONFIGLIO LUKOWSKI**
 Número de Cuenta: **04-48-98-563849-4**
 Tipo de Cuenta: **Cuenta de Ahorros**
 Banco: **Banco General**

d. Un pago por **DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN DÓLARES AMERICANOS CON 50/100 (US\$18,671.50)** adeudado a GREEN LEAF REAL ESTATE (de aquí en adelante GLRE) el cual consiste de DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA DÓLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$17,450.00) en concepto de pago de comisión más US\$1,221.50 de 7% de impuesto ITBMS sobre el pago de comisión. Este pago debe ser por medio de Cheque de Gerencia de un banco local panameño emitido a favor de Green Leaf State, S.A., Cuenta Corriente N° 03-95-01-137621-5, en Banco General, S.A.,

6. El día en que EL PROMITENTE VENDEDOR y e EL PROMITENTE COMPRADOR hayan recibido el SEGUNDO Y ÚLTIMO PAGO por la cantidad de **SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS DÓLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$628,200.00)**, como se especificó anteriormente bajo la cláusula SEGUNDA, SEGUNDO Y ÚLTIMO PAGO y el abogado de EL PROMITENTE VENDEDOR haya liberado a EL PROMITENTE COMPRADOR la Documentación de LA SOCIEDAD y de LA PROPIEDAD y por ende control total sobre LA PROPIEDAD y LA SOCIEDAD, será considerado la fecha de la transferencia de la titularidad de LA SOCIEDAD y fecha en la que EL PROMITENTE COMPRADOR tomará posesión de LA SOCIEDAD y LA PROPIEDAD.
7. Dentro de tres (3) días hábiles de la fecha de la transferencia de la titularidad de LA SOCIEDAD y fecha en la que EL PROMITENTE COMPRADOR haya tomado posesión de LA SOCIEDAD y LA PROPIEDAD, EL PROMITENTE COMPRADOR procederá a ingresar al Registro Público el cambio de la Junta Directiva y Agente Residente.
8. EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a realizar el pago del Impuesto de Transferencia de Acciones de los fondos en custodia dentro de diez (10) días hábiles de haberse completado la transferencia de la titularidad y a entregar copias del recibo de pago a EL PROMITENTE VENDEDOR dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que se realice dicho pago.
9. El PRECIO incluye cualquier derecho de EL PROMITENTE VENDEDOR en LAS ACCIONES, LA SOCIEDAD y LA PROPIEDAD y EL PROMITENTE VENDEDOR no tiene otros reclamos contra LAS ACCIONES, LA SOCIEDAD o LA PROPIEDAD más que aquellos especificados en este acuerdo y no tendrá ninguno al momento de la transferencia de la titularidad.

QUINTA: GASTOS DE EL PROMITENTE VENDEDOR Y DE EL PROMITENTE COMPRADOR:

GASTOS DE EL PROMITENTE VENDEDOR: EL PROMITENTE VENDEDOR correrá con el costo de cualquier impuesto moroso de inmueble y tasa única para actualizar LA PROPIEDAD y LA SOCIEDAD hasta la fecha de la transferencia de LAS ACCIONES a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, si los hubiese, el impuesto de transferencia de acciones asociados con este acuerdo (el cual será pagado dentro de diez (10) días hábiles de la fecha de la transferencia de la titularidad como se especifica bajo la cláusula CUARTA de este acuerdo), los honorarios legales de su propio abogado y cualquier impuesto u otros costos del gobierno asociados con la obtención de documentos requeridos bajo este acuerdo (tales como cualquier copia certificada de cualquier escritura listada en este acuerdo, si se necesitase, actualizaciones en cualquier oficina del gobierno, certificados de registro público, certificados de paz y salvo). Los gastos adeudados por EL PROMITENTE VENDEDOR directamente asociados con este contrato serán sufragados por EL PROMITENTE VENDEDOR y EL PROMITENTE VENDEDOR

Iniciales de EL PROMITENTE VENDEDOR  Iniciales de EL PROMITENTE COMPRADOR 

por este medio autoriza a CC a realizar dichos pagos de los fondos del Depósito Inicial antes de la transferencia de la titularidad al momento que CC lo considere necesario.

Cualquier impuesto anual de inmueble y tasa única adeudados asociados con LA PROPIEDAD y LA SOCIEDAD y cualesquiera otros costos de mantenimiento y servicios públicos adeudados asociados con LA PROPIEDAD serán la responsabilidad de EL PROMITENTE VENDEDEDOR hasta la fecha de la transferencia de LAS ACCIONES a EL PROMITENTE COMPRADOR.

GASTOS DE EL PROMITENTE COMPRADOR: EL PROMITENTE COMPRADOR pagará los honorarios de Notaria y Registro Público asociados con el cambio de Junta Directiva, los cargos bancarios por la emisión de la Carta Promesa de Pago requerida en este acuerdo así como cualquier honorario legal y de custodia de su propio abogado.

Cualquier impuesto anual de inmueble y tasa única adeudados asociados con LA PROPIEDAD y LA SOCIEDAD y cualesquiera otros costos de mantenimiento y servicios públicos adeudados asociados con LA PROPIEDAD serán la responsabilidad de EL PROMITENTE COMPRADOR a partir de la fecha de la transferencia de la titularidad de LA SOCIEDAD.

CC será considerado como el abogado de EL PROMITENTE VENDEDEDOR y está obligado a registrarse estrictamente por los términos de este contrato y a liberar cualesquiera depósitos y pagos de acuerdo a este contrato aún si al registrarse por este contrato, él debiera hacerlo en oposición a EL PROMITENTE COMPRADOR o EL PROMITENTE VENDEDEDOR en el caso de incumplimiento de este contrato de EL PROMITENTE COMPRADOR o de EL PROMITENTE VENDEDEDOR; aunque CC no es responsable por circunstancias fuera del control de CC.

Cada parte pagará los honorarios legales y gastos de su propio abogado a menos que se especifique de otra manera en este acuerdo.

SENTA: CLÁUSULA DE PENALIDAD: Si EL PROMITENTE COMPRADOR decide rescindir este contrato sin causa justificada o está en clara violación de cualquiera de los términos de este acuerdo, EL PROMITENTE VENDEDEDOR conservará el Depósito Inicial de SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS DÓLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$69,800.00) en custodia con CC como indemnización por daños y perjuicios. En cuyo caso, CC se obliga a liberar a EL PROMITENTE VENDEDEDOR dentro de tres (3) días hábiles del incumplimiento (sin necesidad de un pronunciamiento judicial) la cantidad de SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS DÓLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$69,800.00), de la siguiente manera:

- a. TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE DÓLARES AMERICANOS CON 15/100 (US\$32,579.15) adeudado a EL PROMITENTE VENDEDEDOR menos los gastos asociados con esta transacción que ya hayan sido pagados de los fondos del Depósito Inicial en custodia con CC.
 - b. DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS CUATRO DÓLARES AMERICANOS CON 35/100 (US\$16,804.35) adeudado a CC.
 - c. MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO DÓLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$1,745.00) adeudado a LB.
 - d. DIECIOCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN DÓLARES AMERICANOS CON 50/100 (US\$18,671.50) adeudado a GLRE.
- ...dicho pago de SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS DÓLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$69,800.00) será no reembolsable, al menos que ocurra una de las siguientes condiciones en cuyo caso CC se obliga a devolver el pago inicial completo a EL PROMITENTE COMPRADOR; es decir, SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS DÓLARES AMERICANOS CON 00/100 (US\$69,800.00).

- a. ... si el título de LA PROPIEDAD y LA SOCIEDAD no están limpios y libres de embargos, hipotecas, gravámenes, o reclamos de terceras partes al momento de la transferencia del título de propiedad y conforme este acuerdo o

Iniciales de EL PROMITENTE VENDEDEDOR



Iniciales de CC

Iniciales de EL PROMITENTE COMPRADOR



- b. ...si EL PROMITENTE VENDEADOR está en clara violación de cualquiera de los términos de este acuerdo o
- c. ...si EL PROMITENTE VENDEADOR celebra un acuerdo escrito para vender LA PROPIEDAD y LA SOCIEDAD a otra parte o no transfiere LA SOCIEDAD con LA PROPIEDAD a EL PROMITENTE COMPRADOR dentro del tiempo establecido bajo este contrato y en virtud con este contrato, en cuyo caso, EL PROMITENTE COMPRADOR podrá hacer cumplir este acuerdo mediante la colocación de embargos y demandas ante una corte de justicia panameña.

SÉPTIMA: VÍAS DE ACCESO A LA PROPIEDAD

EL PROMITENTE VENDEADOR declara que la finca cuenta con dos accesos, los cuales se marcan en el plano que se adjunta, sin embargo, el PROMITENTE VENDEADOR solamente garantiza el acceso por "CALLE PRIMERA" según está denominada en el referido plano:

EL PROMITENTE COMPRADOR podrá acercarse a la Asociación de Propietarios del Residencial Panamonte Estates, para establecer las condiciones en las que se le otorgará el permiso correspondiente para utilizar el acceso a través de la "AVENIDA PRIMERA" según está denominada en el referido plano.

OCTAVA: NOTIFICACIONES: Todas las notificaciones a EL PROMITENTE COMPRADOR serán realizadas por medio de correo electrónico a marialorena@greenlealstate.com. Todas las notificaciones a EL PROMITENTE VENDEADOR serán realizadas por medio de correo electrónico a chalecollins@gmail.com. CS, CC y el abogado de EL PROMITENTE COMPRADOR recibirán copia de todas las notificaciones de EL PROMITENTE COMPRADOR y EL PROMITENTE VENDEADOR a info@casasolution.com, ocandanedo@ccabogados.com y info@casasolution.com respectivamente. Las notificaciones serán consideradas como entrega inmediata al enviarse si son enviadas por correo electrónico. Estos correos electrónicos o correos no cambiarán este Acuerdo de ninguna manera; ellos son solo medios de comunicación entre EL PROMITENTE VENDEADOR y sus agentes de venta y EL PROMITENTE COMPRADOR.

Este acuerdo se registrará por las leyes de la República de Panamá. Cualquier controversia o disputa que surja o esté relacionado a este Acuerdo, y la interpretación, aplicación, desarrollo y terminación del mismo puede ser decidido por Arbitraje, administrado por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Chiriqui conforme a sus reglamentos y en el idioma español. Una vez acordado por escrito (se aceptan correos electrónicos) por ambas partes, EL PROMITENTE VENDEADOR y EL PROMITENTE COMPRADOR perderán su derecho a presentar sus controversias a una autoridad diferente, la parte que presenta el reclamo deberá pagar por adelantado el costo del arbitraje y los árbitros determinarán a quien se le obligará pagar los costos finales del arbitraje con la intención de que el que pierda el arbitraje pague por todo el costo del mismo.

NOVENA: El hecho de que alguna de LAS PARTES permita una o varias veces que la otra incumpla las obligaciones, términos, condiciones y/o pagos de este Acuerdo, o que una de las Partes no insista en el desempeño exacto de tales obligaciones o no ejerza oportunamente sus derechos contractuales o legales, no debe considerarse como renuncia ni enmienda a este Acuerdo y no impedirá que ninguna de las partes demande el estricto cumplimiento en el futuro.

DÉCIMA: La invalidación de cualquiera de las cláusulas de este acuerdo por sentencia u orden judicial no afectará de ninguna manera otras disposiciones que permanecerán en pleno vigor y efecto.

DÉCIMA PRIMERA: Declaran LAS PARTES que aceptan la presente promesa de compraventa en los términos y condiciones aquí pactados.

EN FE DE LO CUAL, las partes han expuesto sus respectivas firmas en cuatro copias del mismo acuerdo en español siendo la fecha de vigencia el día en que las Partes hayan firmado abajo:

Por EL PROMITENTE VENDEADOR
INVERSIONES VERINSA, S.A.



CHARLES COLLINS

Cédula No.: 8-169-900

Fecha:

Por EL PROMITENTE COMPRADOR
PROMOTORA COSTA VERDE, S.A.



ALFONSO CHONG CHAM

Cédula No.: 8-816-2693

Fecha: 20-1-2023

Iniciales de EL PROMITENTE VENDEADOR

Iniciales de CC

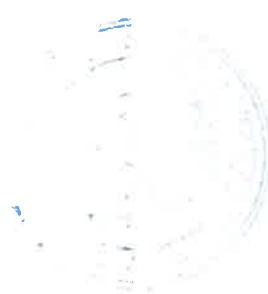
Iniciales de EL PROMITENTE COMPRADOR

(Para la fecha, por favor utilizar el siguiente formato DD/MM (escrito) /AAAA)

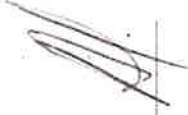
POR CANDANEDO-CORREA



Cédula No. 4-282-695 OLIVER E. CANDANEDO Fecha: _____


Que la (s) firma (s) en un (a) _____
que suya (s) por (s) _____
que (s) es (s) _____
Firmado:  27 JUN 2023
Firma: _____
Firma: _____

Iniciales de EL PROMITENTE VENDEADOR  Iniciales de CC _____

Iniciales de EL PROMITENTE COMPRADOR  _____

ANEXO N°3.

10.0 PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)

10.0 PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)

Luego de analizar las acciones del proyecto y el impacto ambiental que ocasionará, se concluye que el proyecto no ocasionará impactos ambientales negativos significativos, sin embargo, se propone el siguiente Plan de Manejo Ambiental (PMA) que contiene algunas recomendaciones para garantizar que el proyecto se desarrolle y funcione sin afectar el ambiente y a la población aledaña al mismo.

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

Cuadro N° 12. Descripción de las medidas de mitigación para el proyecto

IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDAS DE MITIGACIÓN ESPECÍFICAS	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN DE LAS MEDIDAS	MONITOREO	COSTO ESTIMADO DE LAS MEDIDAS
1. Disminución de la calidad del aire por partículas suspendidas (polvos).	Se deberá mantener el área húmeda, en especial en época seca, para evitar generación de polvo. Mantener en buen estado físico y de operación, la maquinaria y equipos pesados durante la ejecución de los trabajos. Usar equipo de protección personal EPP y de bioseguridad (durante la	El Promotor y Contratista	Revisión mecánica mensual de los vehículos a utilizar. Inspección diaria a trabajadores del uso del EPP.	Esta dentro del costo de inversión del proyecto, no es un costo ambiental

IMPACTO AMBIENTAL		MEDIDAS DE MITIGACIÓN ESPECÍFICAS	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN DE LAS MEDIDAS	MONITOREO	COSTO ESTIMADO DE LAS MEDIDAS
	etapa de construcción).	Mantener un horario de trabajo entre las 7:00 a.m. a 6:00 p.m. Apagar el equipo de trabajo que no esté en uso. Mantener el equipo en buen estado para evitar la generación de ruido. Dotar de equipos de protección auditiva a aquellos trabajadores expuestos a más de 85 dBA en 8 horas y mantener vigilancia de uso (en caso de requerirse). Apagar el equipo de trabajo que no esté en uso. Prohibir a los trabajadores, a través de charlas o letreros, el uso indebido de bocinas, cornetas y pitos que generen altos niveles de	El Promotor y Contratista	Semanal	Esta dentro del costo de inversión del proyecto, no es un costo ambiental

IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDAS DE MITIGACIÓN ESPECÍFICAS	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN DE LAS MEDIDAS	MONITOREO	COSTO ESTIMADO DE LAS MEDIDAS
	ruido.			
3. Afectación del suelo por derrame de hidrocarburo proveniente del equipo.	Evitar el derrame de hidrocarburos (aceites y combustible), en caso de darse accidentalmente recoger el suelo, y depositarlo en tanque para luego llevarlos al Relleno Sanitario de Boquete. El equipo pesado que se utilizará en el proyecto, recibirá mantenimiento en talleres fuera del proyecto. Se deberá contar con dispositivos para la recolección inmediata de los mismos, tales como: paños de absorción, arena, aserrín u otros mecanismos similares. Capacitar al personal sobre el uso adecuado de los dispositivos de recolección contra derrame de	El Promotor y Contratista	Monitoreo diario de la maquinaria.	Incluido en el costo de mantenimiento de la maquinaria

IMPACTO AMBIENTAL				
	hidrocarburos.			
MEDIDAS DE MITIGACIÓN ESPECÍFICAS	El Promotor Contratista	Semanal	B/. 800. ⁰⁰ En fase de construcción.	Durante la operación se establecerá la tasa de aseo Municipal o privada y se utilizará tanque séptico para el manejo de las aguas residuales.
RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN DE LAS MEDIDAS				
MONITOREO				
COSTO ESTIMADO DE LAS MEDIDAS				

4. Afectación del suelo debido a la generación de sólidos y líquidos (etapa de construcción y operación).

Habilitar un sitio de acopio dentro del proyecto para la recolección temporal de los desechos de la construcción (restos de madera, caliche, sacos de centenos, etc.).

Firmar contrato con el Municipio de Boquete o empresa recolectora para la recolección de los residuos de la construcción.

En el área de construcción deberá contar con recipientes con tapas, para la colocación de los desechos sólidos de los trabajadores (envases de comida, bebidas, etc.), los mismos serán retirados con

IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDAS DE MITIGACIÓN ESPECÍFICAS	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN DE LAS MEDIDAS	MONITOREO	COSTO ESTIMADO DE LAS MEDIDAS
	frecuencia para evitar proliferación de vectores. Durante la etapa de construcción los obreros utilizarán la letrina portátil que se alquile. Durante la operación de la vivienda se utilizará baños higiénicos cuyo sistema sanitario estará conectado a un tanque séptico.			
5. Posible aporte de sedimentos al río Caldera, durante las actividades de corte y relleno.	Construir obras de conservación de suelo para evitar la erosión y sedimentación hacia los terrenos colindantes y el río Caldera. Para la construcción de la vivienda la empresa promotora realizará las			

IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDAS DE MITIGACIÓN ESPECÍFICAS	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN DE LAS MEDIDAS	MONITOREO	COSTO ESTIMADO DE LAS MEDIDAS
	adecuaciones correspondientes al terreno y habilitara los drenajes con pluviales adecuados para permitir el libre flujo de las aguas de escorrentía durante los periodos de lluvia. Colocar mallas o cercas de protección dentro del área perimetral del sitio de obra.			
6. Perdida de Cobertura vegetal	Reforestar con gramíneas y plantas ornamentales las áreas del proyecto que lo permita. Realizar el pago en concepto de indemnización ecológica del área que se afectara en la cual se eliminara gramínea y los árboles	Promotor / Contratista	Mensual	B/. 1500.00 En fase de construcción.

IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDAS DE MITIGACIÓN ESPECÍFICAS	RESPONSABLE DE LA EJECUCIÓN DE LAS MEDIDAS	MONITOREO	COSTO ESTIMADO DE LAS MEDIDAS
	que se encuentran dispersos en el terreno, antes de iniciar la adecuación del terreno, según lo establecido en la Resolución No. AG-0235-2003 y el permiso de tala, según lo establecido en la Ley No. 1 de 3 de febrero de 1994.			
7. Relleno y Compactación de Suelo	Colocar barrera de malla geotextil, para evitar la pérdida de material producto de las aguas de escorrentía.	Promotor / Contratista	Semanal	B/. 300.00 En fase de construcción.

ANEXO N°4.

PLANO CON COORDENADAS UTM (WGS 84) DE ÁREA
EFECTIVA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA,
ALINEAMIENTO DEL ACCESO A LA VIVIENDA (CAMINO)
Y COORDENADAS DE LOS DRENAJES.

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCION DE INFORMACION AMBIENTAL

Tel. 500-0855 – Ext. 6715/6047

GEOMATICA-EIA-CAT I-0746-2023

De: **Alex O. De Gracia C.**
Jefe del Departamento de Geomática

Fecha de solicitud: 07 DE JULIO DE 2023

Proyecto: “PREPARACIÓN DE TERRENO PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA”

Categoría: I
Provincia: CHIRIQUÍ
Distrito: BOQUETE
Corregimiento: BOQUETE (CAB)

Técnico Evaluador solicitante: NIVIA CAMACHO
Dirección Regional de: CHIRIQUÍ

Observaciones (*hallazgos o información que se debe aclarar*):

En respuesta a la solicitud del día 07 de julio del 2023, vía correo electrónico, donde se solicita generar una cartografía que permita determinar la ubicación del proyecto de Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, denominado “PREPARACIÓN DE TERRENO PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA”, le informamos lo siguiente:

Con los datos proporcionados se generó un polígono (**1,353.43 m²**). El mismo se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas

De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo 2012, se ubica en las categoría de **“Pasto”**; y según la Capacidad Agrológica se ubica en el tipo **II** (Arable, algunas limitaciones en la selección de las plantas, requiere conservación moderada).

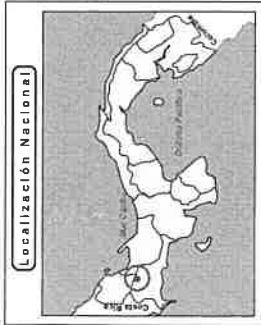
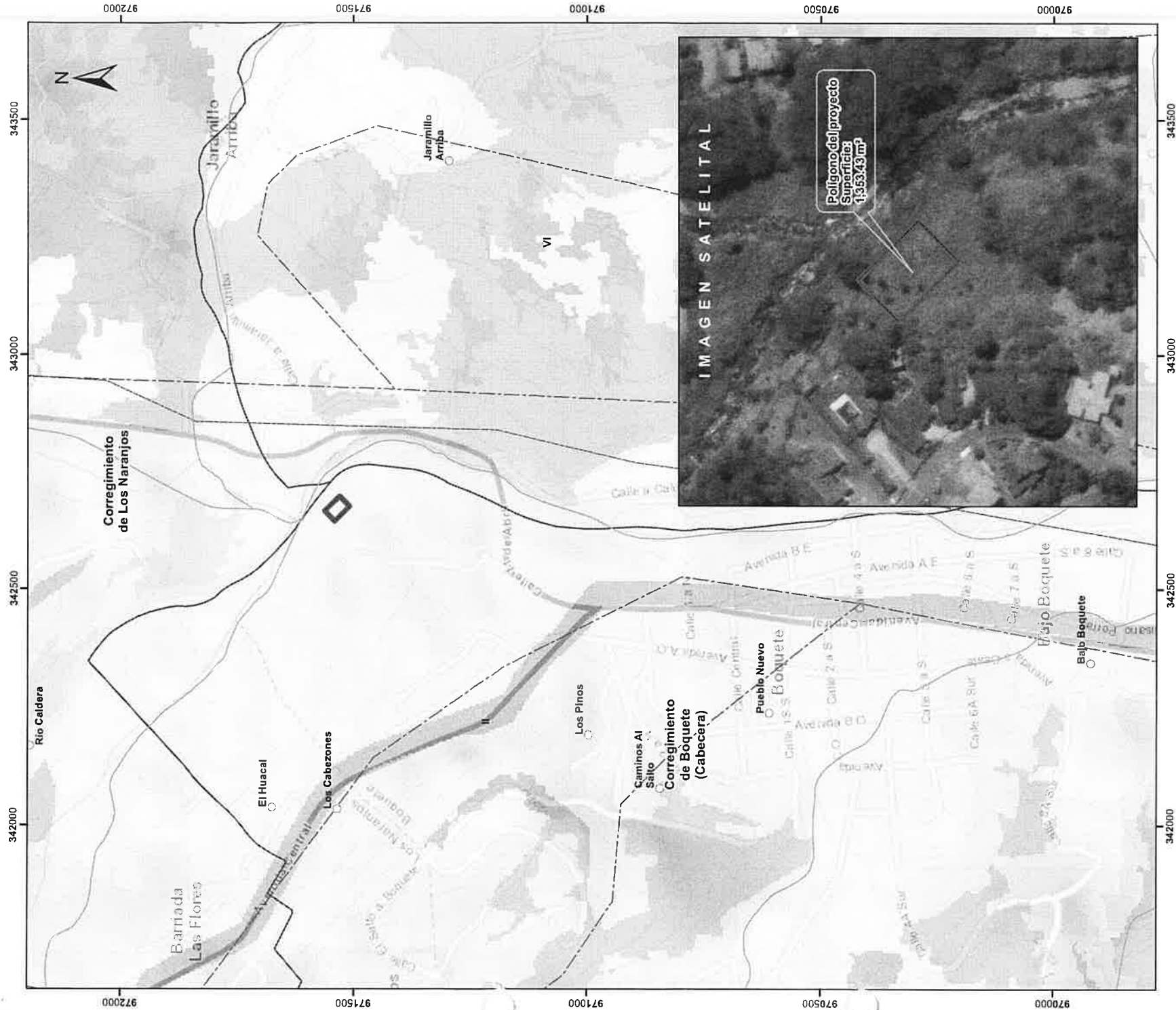
Técnico responsable: **Amarilis Yudith Tugrí**
Fecha de respuesta: 13 DE JULIO DEL 2023

Adj: Mapa
aodgc/at

CC: Departamento de Geomática.

CORREGIMIENTO DE BOQUETE (CAB), DISTRITO DE BOQUETE, PROVINCIA DE CHIRIQUÍ - PROYECTO PREPARACIÓN DE TERRENO PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA

REPÚBLICA DE PANAMÁ
GOBIERNO NACIONAL
MINISTERIO DE AMBIENTE



- Lugares Poblados
- Drenaje
- Red Vial
- Polígono del proyecto
- Cuenca hidrográfica
- Límite de Capacidad Agrícola
- Cobertura y Uso del Suelo 2012
- Aforramiento rocoso y tierra desnuda
- Bosque latifoliado mixto maduro

- Bosque latifoliado mixto secundario
- Bosque plantado de latifolios
- Café
- Infraestructura
- Otro cultivo anual
- Pasto
- Rastrojo y vegetación arbustiva
- Superficie de agua
- Área poblada

- Notas:**
1. El polígono del proyecto se dibujo en base a las coordenadas proporcionadas.
 2. El proyecto se ubica fuera de los límites del SINAP.
 3. El proyecto se ubica en la cuenca hidrográfica No. 108 (Río Chiriquí).
- Capacidad Agrológica**
- Arable, algunas limitaciones en la selección de las plantas, requiere conservación moderada.

Sistema de Referencia Espacial:
Sistema Geodésico Mundial de 1984
Proyección Universal Transversal de Mercator
Zona 17 Norte

Ministerio de Ambiente
Dirección de Información Ambiental
Departamento de Geomática

Fuente:
- Instituto Nacional de Estadística y Censo
- Ministerio de Ambiente
- Imaginería ESRI
- Expediente: DRCH-IF-053-2023

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE CHIRIQUÍ
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO
AMBIENTAL
No. 053-2023

I. DATOS GENERALES

FECHA: 18 DE JULIO DE 2023

NOMBRE DEL PROYECTO: PREPARACIÓN DE TERRENO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

PROMOTOR: INVERSIONES VERINSA, S.A.

REPRESENTANTE LEGAL: ALFONSO CHONG CHAM

UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE BAJO BOQUETE, DISTRITO DE BOQUETE, PROVINCIA DE CHIRIQUÍ

II. ANTECEDENTES

El día **veintisiete (27) de marzo de 2023**, **INVERSIONES VERINSA, S.A.**, persona jurídica inscrita en el Folio 524097, de la Sección Mercantil del Registro Público, representada legalmente por **ALFONSO CHONG CHAM**, con cédula 8-816-622; presentó ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, denominado **“PREPARACIÓN DE TERRENO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA”**, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **MAGDALENO ESCUDERO E ISIDRO VARGAS**, personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE), mediante las Resoluciones **IAR-177-2000** e **IRC-016-2019**, respectivamente (ver expediente administrativo).

Según el EsIA presentado, el proyecto **“PREPARACIÓN DE TERRENO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA”**, a desarrollarse en el **Folio N°3989**, código **4301**; consiste en la adecuación del terreno, mediante los trabajos de corte y relleno que permitirán obtener los niveles adecuados para la construcción de una vivienda, el volumen de material de corte es **3,243 m³** y el volumen de relleno que se utilizara es de **39,236 m³**; se requiere la compra de **35,989 m³** de material para relleno; este material se comprara a empresas que cuenten con el instrumento de gestión ambiental necesario para dicha actividad. La superficie de la finca es de **2 ha+ 9,213 m²** **47 dm²** propiedad de la empresa promotora y en la propiedad hay partes de una casa abandonada la cual será demolida. Las aguas pluviales del terreno serán debidamente canalizadas con drenajes diseñados (colocación de alcantarillas) para este proyecto según las normas de construcción. Las aguas servidas serán tratadas a través de tanque séptico. El agua potable será suministrada a través de sistema de agua potable Municipal de Boquete.

De acuerdo a la información proporcionada en el EsIA, el proyecto se construirá en las coordenadas ubicadas en los siguientes puntos:

Punto	Este	Norte
1	971275.13	342676.62
2	971285.78	342680.28

3	971292.76	342682.65
4	971303.34	342686.12
5	971308.22	342692.35
6	971310.55	342692.77
7	971314.28	342693.57
8	971326.1	342697.23
9	971339.12	342701.99
10	971348.87	342706.3
11	971357.91	342711.29
12	971366.94	342717.51
13	971371.63	342720.13
14	971380.97	342725.72
15	971388.44	342730.49
16	971395.59	342736.18
17	971403.17	342740.13
18	971412.13	342743.46
19	971421.71	342746.47
20	971430.09	342748.23
21	971441.47	342752.32
22	971451.03	342749.19
23	971460.15	342745.88
24	971490.95	342736.23
25	971501.79	342728.97
26	971508.51	342724.02
27	971516.12	342718.51
28	971524.5	342712.07
29	971531.19	342707.68
30	971537.62	342702.28
31	971548.51	342694.23
32	971555.37	342689.68
33	971565.51	342680.13
34	971569.55	342674.53
35	971572.92	342659.09
36	971564.25	342633.15
37	971546.65	342637.1
38	971526.39	342634.16
39	971511.4	342635.15
40	971496.25	342629.4
41	971490.1	342629.87
42	971477.65	342639.99
43	971464.68	342632.49
44	971455.18	342635.71
45	971435.08	342641.25
46	971422.39	342636.13
47	971416.97	342633.62
48	971414.68	342629.9
49	971407.02	342625.6
50	971392.58	342624.31
51	971380.72	342623.16
52	971372.48	342625.35
53	971366.81	342627.22

54	971359.98	342630.43
55	971355.55	342634.17
56	971349.6	342638.24
57	971344.93	342641.54
58	971341.05	342645.33
59	971333.68	342651.24
60	971331.77	342652.25
61	971318.79	342644.84
62	971312.62	342643.53
63	971308.58	342640.97
64	971304.1	342647.16
65	971287.29	342661.42
66	971275.84	342673.41

Fuente: Coordenadas presentadas en EsIA.

De acuerdo a la información proporcionada en las respuestas de la segunda nota aclaratoria, DRCH-AC-1672-06-2023, la vivienda se construirá en las coordenadas ubicadas en los siguientes puntos:

PUNTO	NORTE	ESTE
1	971562.12	342665.95
2	971540.85	342644.79
3	971509.16	342676.65
4	971530.43	342697.81

Las coordenadas de alineamiento de camino de acceso son:

PUNTO	NORTE	ESTE
1	971304.74	342646.26
2	971523.20	342652.65

Las coordenadas de alineamiento de alcantarillas soterradas dentro de la propiedad son:

PUNTO	NORTE	ESTE
1	971480.92	342653.01
2	971413.76	342655.87
3	971310.54	342692.76

El monto global de la inversión es de doscientos mil balboas con 00/100 (B/.200,000.00).

Que mediante el **PROVEÍDO DRCH-ADM-053-2023**, del **28 de marzo de 2023**, (visible en la foja 29 del expediente administrativo), MiAMBIENTE admite la solicitud de evaluación y ordena la fase de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **“PREPARACIÓN DE TERRENO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA”** y en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 5 de agosto de 2011 y el Decreto Ejecutivo 36 del 3 de junio de 2019, se surtió el proceso de evaluación del referido Estudio de Impacto Ambiental.

Como parte del proceso de evaluación, se verificaron las coordenadas presentadas en el Estudio de Impacto Ambiental en la Dirección de Información Ambiental (DIAM), se envió para verificación el día **31 de marzo de 2023**; en tanto que la DIAM emitió sus comentarios el **día 5 de abril de 2023**, dando como resultado una superficie de 2ha+3,573.66 m² y 317.63m².

Que el día 5 de abril de 2023, se envió la **Nota-SEIA-060-04-2023**, a la Sección de Seguridad Hídrica Chiriquí (SSHCH), para que participe en la inspección y emita sus comentarios en base a su competencia.

Que el día 5 de abril de 2023, se envió la **Nota-DRCH-984-04-2023**, a Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC), para que emita sus comentarios en base a su competencia, sin embargo no hubo participación, ni se emitió comentario acerca del proyecto en evaluación.

Que el día 12 de abril de 2023, se realizó la inspección al área para el desarrollo del proyecto, por parte del personal técnico de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental y personal por parte del Consultor. El día 13 de abril de 2023, se emite el **Informe técnico de Inspección N° 066-04-2023**.

Que el día 13 de abril de 2023, se recibió la Nota SSHCH-104-2023 y el informe N° 029-2023 de la SSHCH, a través de la cual indica que “...el terreno deberá contemplar mantener un nivel seguro según lo establece la simulación hidráulica”.

Que el día 24 de abril de 2023, se emite la Nota DRCH-AC-1165- 04-2023, en la cual se le solicita al promotor del proyecto, la primera información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, denominado “**PREPARACIÓN DE TERRENO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA**”; notificándose por escrito el representante legal el día 19 de mayo de 2023.

Que el día 2 de junio de 2023, se recibe de parte del Promotor la respuesta a la nota DRCH-AC-1165- 04-2023, se presentan satisfactoriamente el inventario forestal, informe de SINAPROC; sin embargo las demás respuestas no se ajustan a lo requerido, según lo establecido en el art. 43 del D.E. 155 del 5 de agosto de 2011.

Que el día 6 de junio de 2023, se emite la Nota DRCH-AC-1672- 06-2023, en la cual se le solicita al promotor del proyecto, la segunda información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, denominado “**PREPARACIÓN DE TERRENO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA**”; notificándose por escrito el representante legal de la empresa el día 13 de junio de 2023.

Que el día 4 de julio de 2023, se recibe de parte del Promotor la respuesta a la nota DRCH-AC-1672- 06-2023.

Como parte del proceso de evaluación, se verificaron las coordenadas presentadas en las repuestas a la Nota DRCH-AC-1672- 06-2023, la cual se envió para verificación el día 7 de julio de 2023; en tanto que la DIAM emitió sus comentarios el día 13 de julio de 2023.

ANÁLISIS TÉCNICO

Después de la revisión y análisis del EsIA y cada uno de sus componentes ambientales, así como su Plan de Manejo Ambiental, la primera y segunda información aclaratoria , pasamos a revisar algunos aspectos destacables en el proceso de evaluación del Estudio.

Componente físico:

El EsIA, presentado por la empresa promotora, describe lo siguiente, respecto al ambiente físico del área donde se desarrollara el proyecto:

- El proyecto “**PREPARACIÓN DE TERRENO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA**”, se desarrollará en la finca con código de ubicación 4301, folio N° 3989, Corregimiento de Bajo Boquete, Distrito de Boquete, Provincia de Chiriquí.

Los colindantes son los siguientes:

Norte: Río Caldera y sucesores de Henry Jame Watson

Sur: Río Caldera y Luis Landeros.

Este: Río Caldera y Luis Landero.

Oeste: Los guacales de William Joseph Wright.

- El terreno para el proyecto presenta una topografía irregular.
- La propiedad no es atravesada por ninguna fuente de agua superficial. Las aguas pluviales del terreno serán debidamente canalizadas con drenajes (colocación de alcantarillas) diseñados para este proyecto, según las normas de construcción, el proyecto colinda con el Río Caldera.
- Las mediciones de ruido ambiental se encuentran dentro de los límites permisibles. Durante la construcción, se incrementará el Ruido, debido a los equipos a utilizar, pero no será significativo.
- En el informe de calidad de aire, los niveles promedio de partículas suspendidas se encuentran dentro de lo permitido.

Componente Biológico:

En cuanto a la flora:

La vegetación observada en el área de influencia directa, donde se desarrollará el proyecto, se identificó 3 tipos de vegetación caracterizada por tener especies gramíneas, árboles dispersos y arbustos. El área está dominada por especies herbáceas, las gramíneas presentes son representantes de la familia Poaceae, entre los que se destacan *Brachiaria mutica*. De igual manera se observaron especies de otras herbáceas incluidas dentro de la familia Cyperaceae como Cortadera (*Scleria melaleuca*). Oreja de burro (*miconia impetioleis*), Caña agria (*Costus sp*), Chichica (*Heliconia latispatha*), Bambú (*Bambusa vukgaris*). Árboles como Canillo (*Conostegia xalapensis*), Nance macho (*Clethra lanata*), Sangrillo (*Croton Sp*), Aguacatillo (*Beilschmiedia ovalis*), Guarumo (*Cecropia peltata*), Higo (*Ficus carica*) y Eucalipto (*Eucaliptus sp*).

En cuanto a fauna:

Debido a la vegetación existente, la fauna no es permanente en el lugar, se observaron aves conocidas como Sotorey común (*Troglodytes aedon*) y Azulejo (*Thraupis episcopus*).

Componente Socioeconómico:

En el EsIA, se indica que la metodología utilizada para lograr la participación ciudadana, con respecto al desarrollo del proyecto, fue a través de la distribución de una volante informativa y la aplicación de 10 encuestas de opinión ciudadana, las cuales fueron aplicadas el día 2 de marzo de 2023; dando como resultado lo siguiente:

- El 80 % de los encuestados tenían conocimiento del desarrollo del proyecto.
- El 100% consideran que el desarrollo del proyecto será de beneficio para la comunidad.
- El 100% de los encuestados manifiestan que el desarrollo del proyecto no afectará el ambiente del lugar.
- El 100% de los encuestados aceptan el desarrollo del proyecto.

Hasta este punto y de acuerdo a la evaluación y análisis del EsIA presentado se determinó que en el documento existían aspectos técnicos, que era necesario aclarar, por lo cual se

solicitó al promotor la siguiente información mediante la **primera nota aclaratoria** **NOTA-DRCH-AC-1165-04-2023**; la cual consiste en lo siguiente:

1. En el **punto 5.0, Descripción del proyecto, obra o actividad. Pág. 18**, se informa que “...se requiere la compra de $35,989\text{m}^3$ de material para relleno...” Por lo tanto se solicita:

- a. **Presentar**, información sobre la fuente de procedencia del material de relleno.
- b. **Indicar**, cual es el objetivo del relleno, para el resto de la finca, si el alcance del EsIA es para el área de la construcción de una vivienda.
- c. **Indicar**, cual es el área de construcción de la vivienda, ya que según la verificación de coordenadas emitida por DIAM, arroja un área de 317.63m^2 , sin embargo en el plano, **pág 213**, se indica que el área de la vivienda es de $1,348\text{ m}^2$.

2. **Indicar**, la disposición final de las aguas pluviales garantizando que no afecte el piedraplen o que no afecte a terceros.

3. **Presentar**, el Inventario Forestal, según el contenido mínimo, 7.1.1 del DE 123.

4. **Presentar**, Informe de Riesgo de SINAPROC.

Hasta este punto y de acuerdo a la evaluación y análisis de las respuestas a la **primera nota aclaratoria DRCH-AC- 1165-04-2023** y se determinó que en el documento existían aspectos técnicos, que era necesario aclarar, por lo cual se solicitó al promotor la siguiente información mediante la **segunda nota aclaratoria** **NOTA-DRCH-AC-1672-06-2023**; la cual consiste en lo siguiente:

1. En la primera nota aclaratoria **DRCH-AC- 1165-04-2023**, se solicitó aclarar información correspondiente a la actividad de relleno, procedencia del material, objetivos del relleno en toda la propiedades el alcance del estudio y área de ocupación de la vivienda, sin embargo las respuestas presentadas por el promotor se presentan incompletas y no se ajusta a lo requerido para otorgar a viabilidad del proyecto en la categoría que se presenta, por lo que se requiere de mayor información y aclaración de lo antes expuesto. Por lo anterior se reitera:

- a. **Presentar**, información sobre la fuente de procedencia del material de relleno, la misma debe contar con los permisos correspondientes. Adicional:
 1. **Indicar**, como será el acceso de los camiones articulados, hacia la propiedad, en vista de que durante inspección se evidenció que el acceso no cuenta con las condiciones adecuadas de acceso para los mismos.
2. **Indicar**, si el camino es público o privado (presentar la autorización correspondiente debidamente notariada, de ser un camino privado). De ser un camino público indicar el ancho según lo establecido por la autoridad competente.
3. **Indicar**, los volúmenes aproximados de material de relleno, debido a que luego de la evaluación, lo indicado en el punto 5.0 del EsIA, no coincide con los cálculos realizados con los datos aportados, el estudio hidrológico e hidráulico.