

Panamá, 11 de abril de 2025.

INGENIERA GUADALUPE VERGARA, DIRECTORA REGIONAL DE MINISTERIO DE AMBIENTE, PROVINCIA DE LOS SANTOS. E.S.D

Sirva la presente, para remitir a su Despacho, para la evaluación respectiva, el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I del proyecto **ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3** al tenor del Decreto Ejecutivo No 2 de 27 de marzo de 2024 que modifica algunos artículos del Decreto Ejecutivo No 1 de 1 de marzo de 2023 sobre el Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, y se dictan otras disposiciones.

a-La empresa, **VILLA MARINA FASE 1, S.A**, es una sociedad anónima organizada de conformidad con las leyes de la República de Panamá registrada en el Folio No 834213, de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público, ubicada en Calle 50 final, edificio BMW, Piso 10, corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá teléfonos 6671-69-00 ó 236-49-61 correos rita@aeconsultpanama.com ó ritachangmarin@yahoo.es, siendo estas las direcciones en las que se desea recibir notificaciones relacionadas a este estudio.

b-El documento que me permito remitir a su Despacho, consiste en un Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, que se estructura de acuerdo con la tabla de contenidos del Decreto Ejecutivo No 2 de 27 de marzo de 2024 que modifica algunos artículos del Decreto Ejecutivo No 1 de 1 de marzo de 2023. Consta de un Resumen Ejecutivo, además de todos los contenidos generales, anexos y documentación técnica y jurídica de sustento. Contiene un total de 204 páginas o fojas.

c- El proyecto consiste en una lotificación que se realizará en una superficie de 1,856.82 mts² restantes de 5 lotes que fueron aprobados en una fase anterior denominada Villa Marina Fase 3 mediante la Resolución No DRLS-IA-023-2023, en el sector de Playa Venao, corregimiento de Los Asientos, distrito de Pedasí, provincia de Los Santos.

d- El proyecto se ejecutará en la Finca No 30266731, Código de ubicación No 7402, propiedad de Villa Marina Fase 1, S.A, empresa promotora del proyecto.

e-El Estudio de Impacto Ambiental Categoría I ha sido elaborado por las consultoras ambientales Licda. Rita Changmarin C. IRC-005-2019 y Licda. Mónica Fuentes M. IRC-098-2009 de la Empresa Asesoría Ambiental y Ecodesarrollo, S.A con Registro No IRC-011-2011 vigente en MIAMBIENTE.

Autorizamos a la Licenciada Rita Changmarín, Abogada en ejercicio, con Idoneidad 4366, para que se notifique de ampliaciones u otros documentos que sea pertinente en el proceso de evaluación y aprobación del estudio presentado conforme al Poder aportado.



BENJAMIN BOYD LEWIS
REPRESENTANTE LEGAL

VILLA MARINA FASE 1, S.A

Yo, Marcos Casas Samaniego, Notario Público Décimo del Circuito de la Provincia de Panamá, Primer Suplente con Cédula de Identidad No. 8-717-2338.

CERTIFICO:

Que hemos cotejado la (las) firma (s) anterior (es) con la que aparece en la cedula del firmante (s) y a nuestro parecer son iguales, por la que la consideramos auténtica.

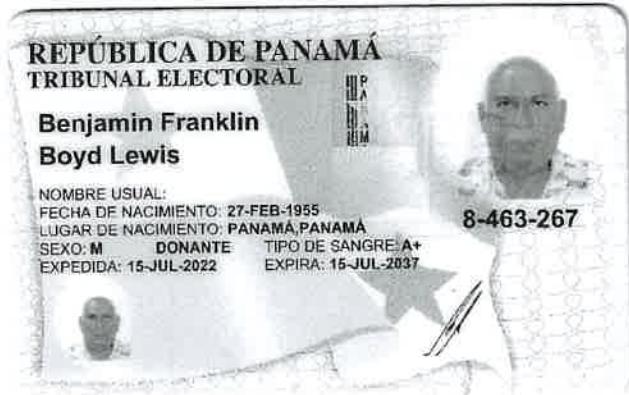
Panama 11 ABR 2025

Testigo

Testigo

Lic. Marcos Casas Samaniego
Notario Público Décimo





El suscrito, Marcos Casas Samaniego, Notario Público Décimo del Circuito de la Provincia de Panamá, Primer Suplente con Cédula de Identidad No. 8-717-2338.

CERTIFICO:

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

Panama 11 ABR 2025

Lic. Marcos Casas Samaniego
Notario Público Décima





Registro Público de Panamá

ESTE CERTIFICADO ES VÁLIDO PARA
UN SOLO USO Y DEBE PRESENTARSE
CON LA CONSTANCIA DE VALIDACIÓN.

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON
ALVARADO
FECHA: 2025.04.15 17:18:53 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 149145/2025 (0) DE FECHA 04/11/2025 C.S.S

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PEDASÍ CÓDIGO DE UBICACIÓN 7402, FOLIO REAL N° 30266731 (PROPIEDAD HORIZONTAL)
ESTADO DEL FOLIO: ABIERTO

UBICADO EN EDIFICIO P.H. VILLA MARINA CONDO , CORREGIMIENTO LOS ASIENTOS, DISTRITO PEDASÍ,
PROVINCIA LOS SANTOS

POR CONCECUENTE DE LA REUNION ESTA QUEDARA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 6HA+4980.93 MTRS
CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 6 ha 2850 m² 90 dm² Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE
38,747.58m²

VALOR DE TERRENO DE B/.61,771.42.

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

VILLA MARINA FASE 1., S.A.TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE: DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS HIPOTECA Y ANTICRESIS A FAVOR DE BANCO GENERAL, S.A. POR LA SUMA DE TRES MILLONES BALBOAS (B/.3,000,000.00) Y POR UN PLAZO DE 48 MESES UNA TASA EFECTIVA DE 5.07 % ANUAL UN INTERÉS MENSUAL DE 5 % ANUAL LIMITACIONES DEL DOMINIO SIPAZ Y SALVO DEL INMUEBLE 107577991 PAZ Y SALVO DEL IDAAN 11019685. DEUDOR: VILLA MARINA FASE I, S.A. FICHA 834213. INSCRITO AL ASIENTO 3, EL 03/23/2016, EN LA ENTRADA 126057/2016 (0)

MODIFICACIÓN DE HIPOTECA INMUEBLE QUE NO AUMENTA EL MONTO: GRADO DE LA HIPOTECA PRIMERA HIPOTECA OBSERVACIONES: SE CONVIENE EN MODIFICAR TODAS LA CLAUSULA TERCERA DEL CONTRATO DE PRESTAMO GARANTIZADO EN PRIMERA HIPOTECA Y ANT. A QUE SE REFIERE EL ASIENTO 22 ANTERIOR AHORA HASTA POR LA SUMA DE 3,000,000.00, CON UN INTERES DEL 6% ANUAL, TASA EFECTIVA DE 6.08% ANUAL, EN UN PLAZO DE 1 AÑO, CON LIMITACION DE DOMINIO. INSCRITO AL ASIENTO 4, EL 03/31/2020, EN LA ENTRADA 111023/2020 (0)

CORRECCIÓN: SE REALIZÓ LA SIGUIENTE CORRECCIÓN SE HACE CONSTAR QUE POR ERROR INVOLUNTARIO SE TRANSCRIBIO DE FORMA INCORRECTA LO QUE EL BANCO HA DESEMBOLSADO A FAVOR DEL DEUDOR DECLARA EL BANCO CON LO ESTABLECIDOEN LOS ARTICULOS 1591 Y 1592 DEL CODIGO CIVIL A LA FECHA 21 DE FEBRERO DEL 2020, QUE HA DESEMBOLSADO A FAVOR DEL DEUDOR, BAJO EL CONTRATO DE PRESTAMO LA SUMA DE US\$3,314,875.45. ASI CONSTA EN ESCRITURA PUBLICA 1531 DE 23 DE MARZO DE 2020 BAJO LA ENTRADA 111023/2020 SIENDO ESTE ERROR SUBSANADO HOY 7 DE JULIO DE 2020. POR LA SIGUIENTE CAUSA EN BASE A LOS DISPUESTO DEL INCISO SEGUNDO ARTÍCULO 1788 DEL CÓDIGO CIVIL Y ANTE UN EVIDENTE ERROR DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, INSCRITO AL ASIENTO 7, EL 07/07/2020, EN LA ENTRADA 148846/2020 (0)

MODIFICACIÓN DE HIPOTECA INMUEBLE QUE NO AUMENTA EL MONTO: GRADO DE LA HIPOTECA PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS POR UN MONTO DE TRES MILLONES BALBOAS (B/.3,000,000.00) Y UN PLAZO DE 1 PERIODO ADICIONAL DE 12 MESES DESCRIPCIÓN DE OTRAS MODIFICACIONES: SE MANTIENE VIGENTE LA PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS A QUE SE REFIERE EL ASIENTO 3 ANTERIOR, POR LA SUMA DE B/. 3,000,000.00, Y CONVIENEN EN MODIFICAR LA CLÁUSULA TERCERA DE DICHO CONTRATO DONDE SE OBLIGA A CANCELAR LA TOTALIDAD DEL PRÉSTAMO A MAS TARDAR EL 30 DE MARZO DEL 2022. CON LOS MISMOS TERMINOS QUE CONSTAN INSCRITOS Y CON LIMITACION DE DOMINIO. INSCRITO AL ASIENTO 8, EL 06/10/2021, EN LA ENTRADA 190932/2021 (0)



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: 537E000C-C1F0-4001-A628-567BF461C5BE
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



Registro Público de Panamá

ESTE CERTIFICADO ES VÁLIDO PARA
UN SOLO USO Y DEBE PRESENTARSE
CON LA CONSTANCIA DE VALIDACIÓN.

ANOTACIÓN: DE LA FINCA MADRE: 30266731 CÓD.7402, SE LE ASIGNA LOS BIENES ANEJOS AL FOLIO: 30266748 CÓD.7402. 2 ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS, LOS CUALES SERÁN IDENTIFICADOS COMO 5 Y 6.. INSCRITO AL ASIENTO 9, EL 08/10/2022, EN LA ENTRADA 313877/2022 (0)

ANOTACIÓN: BIEN ANEJO: LE CORRESPONDE DOS ESTACIONAMIENTOS IDENTIFICADOS CON LOS NÚMEROS 25 Y 26, UBICADO EN AREA INDEPENDIENTE AL NIVEL DEL SUELO A LA FINCA 30266736 . INSCRITO AL ASIENTO 10, EL 09/02/2022, EN LA ENTRADA 350704/2022 (0)

MODIFICACIÓN DE HIPOTECA INMUEBLE QUE NO AUMENTA EL MONTO: OBSERVACIONES: DECLARA EL BANCO GENERAL, S.A. (16183) EN SU CONDICIÓN DE ACREDOR, QUIEN SE DENOMINARA EL BANCO Y POR OTRA PARTE EL SEÑOR DIEGO EDUARDO FERRER REYES CON CÉDULA: PE-9-1867 ESTADO CIVIL CASADO, LO SIGUIENTE: 1. QUE MEDIANTE ESTA ESCRITURA CON NÚMERO 1985 CON FECHA DEL 30 DE MARZO DE 2023 MODIFICAN LA PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS QUE PESA SOBRE LA FINCA 30266731 CON CÓDIGO DE UBICACIÓN 7402 EN EL ASIENTO NÚMERO 8, EN LA CUAL LAS PARTES CONVIENES EN QUE EL PLAZO ORIGINAL DE ESTE PRÉSTAMO SE PRORROGARÁ AUTOMÁTICAMENTE HASTA POR 3 PERÍODOS ADICIONALES, EL PRIMERO DE LOS CUALES SERÁ DE 12 MESES, EL SEGUNDO SERÁ DE 24 MESES Y EL TERCERO SERÁ DE 12 MESES. 2. QUEDA ACORDADO ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES QUE, EN ADICIÓN A CUALQUIER OTRA SUMA QUE EL DEUDOR DEBA PAGAR A EL BANCO POR RAZÓN DEL CONTRATO DE PRÉSTAMO, EL DEUDOR LE PAGARÁ A EL BANCO, EN CONCEPTO DE COMISIÓN POR EXTENSIÓN, LA NUEVA SUMA DE 4,500.00, MÁS EL IMPUESTO SOBRE LA TRANSFERENCIA DE BIENES CORPORALES MUEBLES Y LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS (ITBMS). 3. SE MANTIENE PERO AHORA DISMINUIDA LA PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS A QUE SE REFIERE EL ASIENTO 8 ANTERIOR, AHORA POR LA SUMA DE B/. 1,550,320.00, CON LOS DEMÁS TERMINOS IGUALES QUE CONSTAN INSCRITOS Y LAS LIMITACIONES DE DOMINIO. 4. EL DEUDOR SE OBLIGA A PAGARLE MENSUALMENTE A EL BANCO INTERESES SOBRE LA SUMAS ADEUDADAS POR RAZÓN DE ESTE PRÉSTAMO EN BASE A LA TASA DE INTERÉS DE 7% ANUAL, MÁS 1% DE INTERÉS ADICIONAL CORRESPONDIENTE AL FONDO ESPECIAL DE COMPENSACIÓN DE INTERESES Y LA TASA DE INTERÉS EFECTIVA QUE RESULTA CON RESPECTO AL PRESENTE CONTRATO DE PRESTAMO ES DE 7.09% ANUAL. INSCRITO AL ASIENTO 11, EL 04/12/2023, EN LA ENTRADA 130402/2023 (0)

CORRECCIÓN: SE REALIZÓ LA SIGUIENTE CORRECCIÓN CORRECION DE DINCRECE FINCA 30266731 CODIGO 7402 EN BASE A LO DISPUESTO POR EL INCISO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 1788 DEL CODIGO CIVIL Y ANTE LA EVIDENCIA DE UN ERROR DE ESTE REGISTRO, SE HACE CONSTAR QUE POR ERROR INVOLUNTARIO NO SE COLOCO EL SALDO QUE ADEUDA EL DEUDOR CON EL BANCO. LO CORRECTO DEBE SER: 1. LAS PARTES POR ESTE MEDIO DECLARAN Y HACEN CONSTAR QUE EL BANCO HA DESEMBOLSADO A FAVOR DE EL DEUDOR BAJO EL CONTRATO DE PRÉSTAMO, LA SUMA DE US\$1,370,949.45, DE LOS CUALES EL DEDUDOR ADEUDA A EL BANCO LA SUMA DE US\$132,801.06. POR LA SIGUIENTE CAUSA NO SE COLOCO EL SALDO QUE ADEUDA EL DEUDOR CON EL BANCO. INSCRITO AL ASIENTO 12, EL 04/20/2023, EN LA ENTRADA 148427/2023 (0)

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA MARTES, 15 DE ABRIL DE 2025 8:04 A. M., POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1405102923



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 537E000C-C1F0-4001-A628-567BF461C5BE
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



Registro Público de Panamá

ESTE CERTIFICADO ES VÁLIDO PARA
UN SOLO USO Y DEBE PRESENTARSE
CON LA CONSTANCIA DE VALIDACIÓN.

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON
ALVARADO
FECHA: 2025.04.15 17:18:53 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 149145/2025 (0) DE FECHA 04/11/2025 C.S.S

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PEDASÍ CÓDIGO DE UBICACIÓN 7402, FOLIO REAL № 30266731 (PROPIEDAD HORIZONTAL)

ESTADO DEL FOLIO: ABIERTO

UBICADO EN EDIFICIO P.H. VILLA MARINA CONDO , CORREGIMIENTO LOS ASIENTOS, DISTRITO PEDASÍ, PROVINCIA LOS SANTOS

POR CONCECUENTE DE LA REUNION ESTA QUEDARA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 6HA+4980.93 MTRS CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 6 ha 2850 m² 90 dm²Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 38,747.58m²

VALOR DE TERRENO DE B/.61,771.42.

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

VILLA MARINA FASE 1., S.A.TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE: DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS HIPOTECA Y ANTICRESIS A FAVOR DE BANCO GENERAL, S.A. POR LA SUMA DE TRES MILLONES BALBOAS (B/.3,000,000.00) Y POR UN PLAZO DE 48 MESES UNA TASA EFECTIVA DE 5.07 % ANUAL UN INTERÉS MENSUAL DE 5 % ANUAL LIMITACIONES DEL DOMINIO SIPAZ Y SALVO DEL INMUEBLE 107577991 PAZ Y SALVO DEL IDAAN 11019685. DEUDOR: VILLA MARINA FASE I, S.A. FICHA 834213. INSCRITO AL ASIENTO 3, EL 03/23/2016, EN LA ENTRADA 126057/2016 (0)

MODIFICACIÓN DE HIPOTECA INMUEBLE QUE NO AUMENTA EL MONTO: GRADO DE LA HIPOTECA PRIMERA HIPOTECA OBSERVACIONES: SE CONVIENE EN MODIFICAR TODAS LA CLAUSULA TERCERA DEL CONTRATO DE PRESTAMO GARANTIZADO EN PRIMERA HIPOTECA Y ANT. A QUE SE REFIERE EL ASIENTO 22 ANTERIOR AHORA HASTA POR LA SUMA DE 3,000,000.00, CON UN INTERES DEL 6% ANUAL, TASA EFECTIVA DE 6.08% ANUAL, EN UN PLAZO DE 1 AÑO, CON LIMITACION DE DOMINIO. INSCRITO AL ASIENTO 4, EL 03/31/2020, EN LA ENTRADA 111023/2020 (0)

CORRECCIÓN: SE REALIZÓ LA SIGUIENTE CORRECCIÓN SE HACE CONSTAR QUE POR ERROR INVOLUNTARIO SE TRANSCRIBIO DE FORMA INCORRECTA LO QUE EL BANCO HA DESEMBOLSADO A FAVOR DEL DEUDOR DECLARA EL BANCO CON LO ESTABLECIDOEN LOS ARTICULOS 1591 Y 1592 DEL CODIGO CIVIL A LA FECHA 21 DE FEBRERO DEL 2020, QUE HA DESEMBOLSADO A FAVOR DEL DEUDOR, BAJO EL CONTRATO DE PRESTAMO LA SUMA DE US\$3,314,875.45. ASI CONSTA EN ESCRITURA PUBLICA 1531 DE 23 DE MARZO DE 2020 BAJO LA ENTRADA 111023/2020 SIENDO ESTE ERROR SUBSANADO HOY 7 DE JULIO DE 2020. POR LA SIGUIENTE CAUSA EN BASE A LOS DISPUESTO DEL INCISO SEGUNDO ARTÍCULO 1788 DEL CÓDIGO CIVIL Y ANTE UN EVIDENTE ERROR DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, INSCRITO AL ASIENTO 7, EL 07/07/2020, EN LA ENTRADA 148846/2020 (0)

MODIFICACIÓN DE HIPOTECA INMUEBLE QUE NO AUMENTA EL MONTO: GRADO DE LA HIPOTECA PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS POR UN MONTO DE TRES MILLONES BALBOAS (B/.3,000,000.00) Y UN PLAZO DE 1 PERIODO ADICIONAL DE 12 MESES DESCRIPCIÓN DE OTRAS MODIFICACIONES: SE MANTIENE VIGENTE LA PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS A QUE SE REFIERE EL ASIENTO 3 ANTERIOR, POR LA SUMA DE B/. 3,000,000.00, Y CONVIENEN EN MODIFICAR LA CLÁUSULA TERCERA DE DICHO CONTRATO DONDE SE OBLIGA A CANCELAR LA TOTALIDAD DEL PRÉSTAMO A MAS TARDAR EL 30 DE MARZO DEL 2022. CON LOS MISMOS TERMINOS QUE CONSTAN INSCRITOS Y CON LIMITACION DE DOMINIO. INSCRITO AL ASIENTO 8, EL 06/10/2021, EN LA ENTRADA 190932/2021 (0)



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 537E000C-C1F0-4001-A628-567BF461C5BE

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



Registro Público de Panamá

ESTE CERTIFICADO ES VÁLIDO PARA
UN SOLO USO Y DEBE PRESENTARSE
CON LA CONSTANCIA DE VALIDACIÓN.

6

ANOTACIÓN: DE LA FINCA MADRE: 30266731 CÓD.7402, SE LE ASIGNA LOS BIENES ANEJOS AL FOLIO: 30266748 CÓD.7402. 2 ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS, LOS CUALES SERÁN IDENTIFICADOS COMO 5 Y 6.. INSCRITO AL ASIENTO 9, EL 08/10/2022, EN LA ENTRADA 313877/2022 (0)

ANOTACIÓN: BIEN ANEJO: LE CORRESPONDE DOS ESTACIONAMIENTOS IDENTIFICADOS CON LOS NÚMEROS 25 Y 26, UBICADO EN AREA INDEPENDIENTE AL NIVEL DEL SUELO A LA FINCA 30266736 . INSCRITO AL ASIENTO 10, EL 09/02/2022, EN LA ENTRADA 350704/2022 (0)

MODIFICACIÓN DE HIPOTECA INMUEBLE QUE NO AUMENTA EL MONTO: OBSERVACIONES: DECLARA EL BANCO GENERAL, S.A. (16183) EN SU CONDICIÓN DE ACREDITOR, QUIEN SE DENOMINARA EL BANCO Y POR OTRA PARTE EL SEÑOR DIEGO EDUARDO FERRER REYES CON CÉDULA: PE-9-1867 ESTADO CIVIL CASADO, LO SIGUIENTE: 1. QUE MEDIANTE ESTA ESCRITURA CON NÚMERO 1985 CON FECHA DEL 30 DE MARZO DE 2023 MODIFICAN LA PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS QUE PESA SOBRE LA FINCA 30266731 CON CÓDIGO DE UBICACIÓN 7402 EN EL ASIENTO NÚMERO 8, EN LA CUAL LAS PARTES CONVIENES EN QUE EL PLAZO ORIGINAL DE ESTE PRÉSTAMO SE PRORROGARÁ AUTOMÁTICAMENTE HASTA POR 3 PERÍODOS ADICIONALES, EL PRIMERO DE LOS CUALES SERÁ DE 12 MESES, EL SEGUNDO SERÁ DE 24 MESES Y EL TERCERO SERÁ DE 12 MESES. 2. QUEDA ACORDADO ENTRE LAS PARTES CONTRATANTES QUE, EN ADICIÓN A CUALQUIER OTRA SUMA QUE EL DEUDOR DEBA PAGAR A EL BANCO POR RAZÓN DEL CONTRATO DE PRÉSTAMO, EL DEUDOR LE PAGARÁ A EL BANCO, EN CONCEPTO DE COMISIÓN POR EXTENSIÓN, LA NUEVA SUMA DE 4,500.00, MÁS EL IMPUESTO SOBRE LA TRANSFERENCIA DE BIENES CORPORALES MUEBLES Y LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS (ITBMS). 3. SE MANTIENE PERO AHORA DISMINUIDA LA PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS A QUE SE REFIERE EL ASIENTO 8 ANTERIOR, AHORA POR LA SUMA DE B/. 1,550,320.00, CON LOS DEMÁS TERMINOS IGUALES QUE CONSTAN INSCRITOS Y LAS LIMITACIONES DE DOMINIO. 4. EL DEUDOR SE OBLIGA A PAGARLE MENSUALMENTE A EL BANCO INTERESES SOBRE LA SUMAS ADEUDADAS POR RAZÓN DE ESTE PRÉSTAMO EN BASE A LA TASA DE INTERÉS DE 7% ANUAL, MÁS 1% DE INTERÉS ADICIONAL CORRESPONDIENTE AL FONDO ESPECIAL DE COMPENSACIÓN DE INTERESES Y LA TASA DE INTERÉS EFECTIVA QUE RESULTA CON RESPECTO AL PRESENTE CONTRATO DE PRESTAMO ES DE 7.09% ANUAL. INSCRITO AL ASIENTO 11, EL 04/12/2023, EN LA ENTRADA 130402/2023 (0)

CORRECCIÓN: SE REALIZÓ LA SIGUIENTE CORRECCIÓN CORRECION DE DINCRECE FINCA 30266731 CODIGO 7402 EN BASE A LO DISPUESTO POR EL INCISO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 1788 DEL CODIGO CIVIL Y ANTE LA EVIDENCIA DE UN ERROR DE ESTE REGISTRO, SE HACE CONSTAR QUE POR ERROR INVOLUNTARIO NO SE COLOCO EL SALDO QUE ADEUDA EL DEUDOR CON EL BANCO. LO CORRECTO DEBE SER: 1. LAS PARTES POR ESTE MEDIO DECLARAN Y HACEN CONSTAR QUE EL BANCO HA DESEMBOLSADO A FAVOR DE EL DEUDOR BAJO EL CONTRATO DE PRÉSTAMO, LA SUMA DE US\$1,370,949.45, DE LOS CUALES EL DEDUDOR ADEUDA A EL BANCO LA SUMA DE US\$132,801.06. POR LA SIGUIENTE CAUSA NO SE COLOCO EL SALDO QUE ADEUDA EL DEUDOR CON EL BANCO. INSCRITO AL ASIENTO 12, EL 04/20/2023, EN LA ENTRADA 148427/2023 (0)

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA MARTES, 15 DE ABRIL DE 2025 8:04 A. M., POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1405102923



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 537E000C-C1F0-4001-A628-567BF461C5BE
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

PODER

7

El suscrito, Benjamin Boyd Lewis , ciudadano panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal No 8-463-267, actuando en nombre y representación de la empresa **VILLA MARINA FASE 1, S.A.**, sociedad anónima organizada de conformidad con las leyes de la República de Panamá registrada en el Folio No 834213, de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público, promotora del proyecto **ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3** sometemos a la Evaluación del Ministerio de Ambiente el Estudio de Impacto Ambiental Cat I de este proyecto, para lo cual otorgo PODER ESPECIAL a la Licenciada Rita Changmarín Correa, mujer, panameña, casada, portadora de la cédula No 6-700-1544, Abogada en ejercicio con Idoneidad Nº4366, con oficinas ubicadas en Urbanización El Carmen, Edificio Santa Fe, Piso 9 y teléfonos 6671-69-00 y 236-49-61, lugar en donde recibe notificaciones personales y laborales, a fin de que pueda presentar el estudio, solicitudes, notificarse de documentos y Resoluciones, presentar aclaraciones, recursos y cualquier actuación dentro del citado expediente, en concordancia con la Ley No 38 del 31 de julio de 2000.

La Licenciada Rita Changmarín queda facultada para para tramitar, transigir, reasumir, sustituir y en fin, presentar todos los recursos que estime necesarios a fin de alcanzar el mejor cumplimiento del presente Poder.

Panamá, a los 11 días del mes de abril de 2025.



**BENJAMIN BOYD LEWIS
REPRESENTANTE LEGAL
VILLA MARINA FASE 1, S.A**

El suscrito, Marcos Casas Samaniego, Notario Público Décimo del Circuito de la Provincia de Panamá, Primer Suplente con Cédula de Identidad No. 8-717-2338, CERTIFICO: Este poder ha sido presentado personalmente por su (s) poderdante (s), ante mí y los testigos que suscriben por lo tanto su (s) firma (s) es (son) auténtica (s).

11 ABR 2025



Acepto, 
**LICDA. RITA CHANGMARÍN
ABOGADA EN EJERCICIO,
IDONEIDAD No 4366.**

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Rita Raquel
Changmarin Correa



NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 29-JUL-1976
LUGAR DE NACIMIENTO: HERRERA, CHITRÉ
SEXO: F DONANTE TIPO DE SANGRE: A-
EXPEDIDA: 14-JUL-2016 EXPIRA: 14-JUL-2026

6-700-1544

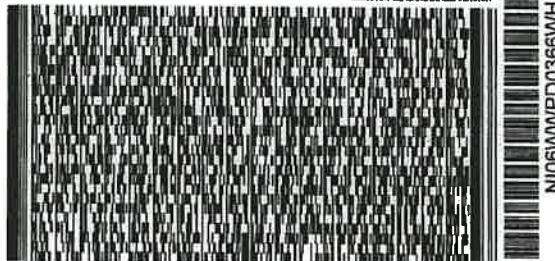


Rita Raquel Changmarin Correa

TE TRIBUNAL
ELECTORAL
LA PATRIA LA HACEMOS TODOS



6-700-1544



El suscrito, Marcos Casas Samaniego, Notario Público Décimo del Circuito de la Provincia de Panamá, Primer Suplente con Cédula de Identidad No. 8-717-2338.

CERTIFICO:

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

11 ABR 2025

Panamá

Lic. Marcos Casas Samaniego
Notario Público Décima





La Corte Suprema de Justicia

Sala de Negocios Generales

Por Cuanto

Rita Raquel Changmarín Correa

ciudadana de nacionalidad panameña, posee Diploma de
Licenciada en Derecho y Ciencias Políticas
expedido por la Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología

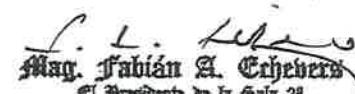
le otorga el presente

Certificado de Idoneidad

para ejercer la profesión de abogado en la República de Panamá,
de acuerdo con el artículo 3^o, ordinal 2^o de la Ley 9 de 1984
Firmado y sellado en Panamá, a los veinticuatro días del mes de
noviembre del año de 1998.


Mag. Arturo Hoyos
El Presidente de la Corte


Mag. Rosalio A. Fábrega
El Presidente de la Sala 1^a


Mag. Fabián A. Errevera
El Presidente de la Sala 2^a


Dr. Carlos B. Cuestas S.
El Secretario General de la Corte



Registro N°. 4366

Cédula N°. 6-700-1544

Certificado de Paz y Salvo

Nº 254968

Fecha de Emisión:

14	04	2025
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

14	05	2025
----	----	------

(día / mes / año)

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

VILLA MARINA FASE 1, S.A

Representante Legal:

BENJAMIN BOYD LEWIS

Inscrita

2603307-1-834213

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

Certificación, válida por 30 días


Jefe de la Sección de Tesorería.

GOBIERNO NACIONAL
★ CON PASO FIRME ★ | MINISTERIO
DE AMBIENTE
DEPARTAMENTO DE TESORERÍA

INFORMACION GENERAL

<u>Hemos Recibido De</u>	VILLA MARINA FASE 1, S.A / 2603307-1-834213	<u>Fecha del Recibo</u>	2025-4-14
<u>Administración Regional</u>	Dirección Regional MiAMBIENTE Los Santos	<u>Guía / P. Aprov.</u>	
<u>Agencia / Parque</u>	Ventanilla Tesorería	<u>Tipo de Cliente</u>	CONTADO
<u>Efectivo / Cheque</u>	TRANSFERENCIA	<u>No. de Cheque / Trx</u>	644684240
<u>La Suma De</u>	TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES BALBOAS CON 00/100		B/. 353.00

DETALLE DE LAS ACTIVIDADES

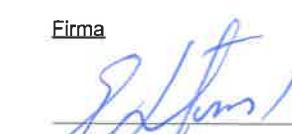
Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		1.3.2.1	Evaluaciones de Estudios Ambientales, Categoría I	B/. 350.00	B/. 350.00
1		3.5	b. Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00
					Monto Total B/. 353.00

OBSERVACIONES

ANEXO EST. DE IMPACTO AMBIENTAL CAT.I Y PAZ Y SALVO

Día	Mes	Año	Hora
14	4	2025	10:13:35 AM

Firma



Nombre del Cajero Edma Tuñon



IMP 1

ESIA

DIGITAL.

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
ACTA DE PRESENTACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
Nº = 24

PROYECTO: ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3

PROMOTOR: VILLA MARINA FASE 1 S. A.

UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE LOS ASIENTOS, DISTRITO DE PEDASÍ, PROVINCIA DE LOS SANTOS.

CATEGORÍA:

I

24

MES

ABRIL

AÑO

2025

FECHA DE ENTRADA: DÍA

DOCUMENTOS	SI	NO	OBSERVACIÓN
1 SOLICITUD DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL NOTARIADA Y EN PAPEL SIMPLE 8 ½ X 13 O 14.	<input checked="" type="checkbox"/>		
2 ORIGINAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	<input checked="" type="checkbox"/>		
3 COPIA DE CÉDULA DE IDENTIDAD PERSONAL DEL PROMOTOR DEL ESTUDIO, AUTENTICADA O COTEJADA CON SU ORIGINAL	<input checked="" type="checkbox"/>		
4 DOS (2) COPIAS DIGITAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (USB,CD)	<input checked="" type="checkbox"/>		
5 RECIBO ORIGINAL DE PAGO EN CONCEPTO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, SEGÚN SU CATEGORÍA.	<input checked="" type="checkbox"/>		
6 PAZ Y SALVO ORIGINAL EXPEDIDO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIGENTE.	<input checked="" type="checkbox"/>		
7 CERTIFICADO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA EMPRESA PROMOTORA, EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO (EN CASO DE TRATARSE DE PERSONA JURÍDICA), CON UNA VIGENCIA NO MAYOR A TRES (3) MESES.	<input checked="" type="checkbox"/>		
8 CERTIFICADO DE REGISTRO PÚBLICO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA PROPIEDAD (FINCA (S), TERRENOS, ETC), DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO, EXPEDIDO POR EL REGISTRO PÚBLICO, CON UNA VIGENCIA NO MAYOR DE SEIS (6) MESES O DOCUMENTO EMITIDO POR LA AUTORIDAD NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS (ANATI) QUE VALIDE LA TENENCIA DEL PREDIO, ANUENCIAS, AUTORIZACIÓN DE USO DE FINCA, CONTRATOS.	<input checked="" type="checkbox"/>		
9 VERIFICAR QUE LOS CONSULTORES ESTÉN ACTUALIZADOS y HABILITADOS.	<input checked="" type="checkbox"/>		
CUMPLE CON LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN EL ACTA DE PRESENTACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL	<input checked="" type="checkbox"/>		

Entregado por: (Usuario)
Nombre: Fita Changmarin
Cedula: 6-700-000
Correo: rimareconsultpanama.com
Teléfono: 0031-0900
Firma: Fita Changmarin

Revisado por: (Ministerio de Ambiente)
Técnico: Israel Vargas M
Firma: Israel Vargas M



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE GESTIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

14

VERIFICACIÓN DE CONSULTORES AMBIENTALES

Consultor Natural (Nombre)	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización	ESTADO DE REGISTRO		
			Actualizado	No Actualizado	Inhabilitado
RITA CHANGMARIN C.	IRC-005-2019.				
MÓNICA FUNTES M.	IRC-098-2009.				

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADO:

Nombre del Estudio de Impacto Ambiental: ADECUACIÓN DE LOTES
RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3.Categoría: I

PROMOTOR

Promotor: VILLA MARINA FASE 1, S. A.

REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA

Nombre: BENJAMIN FRANKLIN BOYD LEWIS. | N° DE CÉDULA:
8-463-267.

Observación:

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

Nombre	DILSA BARRIOS.
Firma	<i>Dilisa</i>
Fecha de Verificación	25/04/2025

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
CATEGORÍA I
Artículo 25. DECRETO EJECUTIVO No. 1 DE 1 DE MARZO DE 2023, MODIFICADO
POR EL DECRETO EJECUTIVO NO. 2 DE 27 DE MARZO DE 2024

PROYECTO: "ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3"

PROMOTOR: VILLA MARINA FASE 1, S.A.

UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE LOS ASIENTOS, DISTRITO DE PEDASÍ, PROVINCIA DE LOS SANTOS

Nº DE EXPEDIENTE: DRLS-IF-021-2025

FECHA DE ENTRADA: 24 DE ABRIL DE 2025

REALIZADO POR (CONSULTORES): ASESORÍA AMBIENTAL Y ECODESARROLLO S, A / IRC-011-11

RITA CHANGMARIN C. / IRC-005-2019.

MÓNICA FUENTES M. / IRC-098-2009.

REVISADO POR (MINISTERIO DE AMBIENTE): ING. DILSA BARRIOS.

	TEMA	SI	NO	OBSERVACIÓN
1.0	ÍNDICE	X		
2.0	RESUMEN EJECUTIVO	X		
2.1	Datos generales del promotor, que incluya: a) Nombre del Promotor, b) En caso de ser persona jurídica el nombre del representante legal, c) Persona a contactar; d) Domicilio o sitio en donde se reciben notificaciones profesionales o personales, con la indicación del número de casa o de apartamento, nombre del edificio, urbanización, calle o avenida, corregimiento, distrito y provincia; e) Números de teléfonos; f) Correo electrónico. g) Página Web; h) Nombre y registro del Consultor.	X		
2.2	Descripción de la actividad, obra o proyecto; ubicación, propiedad (es) donde se desarrollará y monto de <u>inversión</u> .	X		
2.3	Síntesis de las características físicas, biológicas y sociales del área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	X		
2.4	Síntesis de los impactos ambientales y sociales más relevantes, generados por la actividad, obra o proyecto, con las medidas de mitigación seguimiento, vigilancia y control.	X		
3	INTRODUCCIÓN	X		
3.1	Importancia y alcance de la actividad, obra o proyecto que se propone realizar, máximo 1 página	X		
4	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD	X		
4.1	Objetivo de la actividad, obra o proyecto y su justificación	X		
4.2	Mapa a escala que permita visualizar la ubicación geográfica de la actividad, obra o proyecto, y su polígono, según requisitos exigidos por el Ministerio de Ambiente	X		
4.2.1	Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y sus componentes. Estos datos deben ser presentados según lo exigido por el Ministerio de Ambiente	X		
4.3	Descripción de las fases de la actividad, obra o proyecto	X		
4.3.1	Planificación	X		
4.3.2	Ejecución	X		

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

**CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
CATEGORÍA I**

**Artículo 25. DECRETO EJECUTIVO No. 1 DE 1 DE MARZO DE 2023, MODIFICADO
POR EL DECRETO EJECUTIVO NO. 2 DE 27 DE MARZO DE 2024**

PROYECTO: "ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3"

PROMOTOR: VILLA MARINA FASE 1, S.A.

UBICACIÓN: CORREGIMIENTO DE LOS ASIENTOS, DISTRITO DE PEDASÍ, PROVINCIA DE LOS SANTOS

Nº DE EXPEDIENTE: DRLS-IF-021-2025

FECHA DE ENTRADA: 24 DE ABRIL DE 2025

REALIZADO POR (CONSULTORES): RITA CHANGMARIN C. / IRC-005-2019.

MÓNICA FUENTES M. / IRC-098-2009.

REVISADO POR (MINISTERIO DE AMBIENTE): ING. DILSA BARRIOS.

	TEMA	SI	NO	OBSERVACIÓN
1.0	ÍNDICE	X		
2.0	RESUMEN EJECUTIVO	X		
2.1	Datos generales del promotor, que incluya: a) Nombre del Promotor, b) En caso de ser persona jurídica el nombre del representante legal, c) Persona a contactar; d) Domicilio o sitio en donde se reciben notificaciones profesionales o personales, con la indicación del número de casa o de apartamento, nombre del edificio, urbanización, calle o avenida, corregimiento, distrito y provincia; e) Números de teléfonos; f) Correo electrónico. g) Página Web; h) Nombre y registro del Consultor.	X		
2.2	Descripción de la actividad, obra o proyecto; ubicación, propiedad (es) donde se desarrollará y monto de <u>inversión</u> .	X		
2.3	Síntesis de las características físicas, biológicas y sociales del área de influencia de la actividad, obra o proyecto.	X		
2.4	Síntesis de los impactos ambientales y sociales más relevantes, generados por la actividad, obra o proyecto, con las medidas de mitigación seguimiento, vigilancia y control.	X		
3	INTRODUCCIÓN	X		
3.1	Importancia y alcance de la actividad, obra o proyecto que se propone realizar, máximo 1 página	X		
4	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD	X		
4.1	Objetivo de la actividad, obra o proyecto y su justificación	X		
4.2	Mapa a escala que permita visualizar la ubicación geográfica de la actividad, obra o proyecto, y su polígono, según requisitos exigidos por el Ministerio de Ambiente	X		
4.2.1	Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y sus componentes. Estos datos deben ser presentados según lo exigido por el Ministerio de Ambiente	X		
4.3	Descripción de las fases de la actividad, obra o proyecto	X		
4.3.1	Planificación	X		
4.3.2	Ejecución	X		
4.3.2.1	Construcción, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a	X		

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

	desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros).			
4.3.2.2	Operación, detallando las actividades que se darán en esta fase, incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros)	X		
4.3.3	Cierre de la actividad, obra o proyecto	X		
4.3.4	Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases	X		
4.5	Manejo y Disposición de desechos y residuos en todas las fases	X		
4.5.1	Sólidos	X		
4.5.2	Líquidos	X		
4.5.3	Gaseosos	X		
4.5.4	Peligrosos	X		
4.6	Uso de suelo asignado o esquema de ordenamiento territorial (EOT) y plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar. De no contar con el uso de suelo o EOT ver artículo 8 que modifica el artículo 31	X		
4.7	Monto global de la inversión	X		
4.8	Legislación, normas técnicas e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con la actividad, obra o proyecto	X		
5	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO	X		
5.3	Caracterización del suelo del sitio de la actividad, obra o proyecto	X		
5.3.1	Caracterización del área costera marina	X		
5.3.2	La descripción del uso de suelo	X		
5.3.4	Uso actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto	X		
5.4	Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento	X		
5.5	Descripción de la Topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno	X		
5.5.1	Plano topográfico del área del proyecto, obra o actividad a desarrollar y sus componentes, a una escala que permita su visualización	X		
5.6	Hidrología	X		
5.6.1	Calidad de aguas superficiales	X		
5.6.2	Estudio Hidrológico	X		
5.6.2.1	Caudales (máximos, mínimos y promedio anual)	X		
5.6.2.3	Plano del polígono del proyecto, identificando los cuerpos hídricos existentes (lagos, ríos, quebradas y ojos de agua) y establecer de acuerdo al ancho del cauce, el margen de protección conforme a la legislación correspondiente.	X		
5.7	Calidad de aire	X		
5.7.1	Ruido	X		
5.7.3	Olores	X		
5.8	Aspectos Climáticos	X		
5.8.1	Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica	X		
6	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO	X		
6.1	Características de la flora	X		
6.1.1	Identificación y caracterización de formaciones vegetales con sus estratos, e incluir especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción	X		

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

18

6.1.2	Inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por el Ministerio de Ambiente e incluir las especies exóticas, amenazadas, endémicas y el peligro de extinción) que se ubiquen en el sitio	X		
6.1.3	Mapa de cobertura vegetal y uso de suelo a una escala que permita su visualización, según requisitos exigidos por el Ministerio de Ambiente	X		
6.2	Características de la Fauna	X		
6.2.1	Descripción de la metodología utilizada para la caracterización de la fauna, puntos y esfuerzo de muestreo georreferenciados y bibliografía	X		
6.2.2	Inventario de especies del área de influencia, e identificación de aquellas que se encuentren enlistadas a causa de su estado de conservación	X		
7	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO	X		
7.1	Descripción del ambiente socioeconómico general en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto	X		
7.1.1	Indicadores demográficos: Población (cantidad, distribución por sexo y edad, tasa de crecimiento, distribución étnica y cultural), migraciones, entre otros	X		
7.2	Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de participación ciudadana	X		
7.3	Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto, de acuerdo a los parámetros establecidos en la normativa del Ministerio de Cultura	X		
7.4	Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto	X		
8	IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS Y CARACTERIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	X		
8.1	Ánalisis de la línea base actual (físico, biológico y socioeconómico) en comparación con las transformaciones que generara la actividad, obra o proyecto en el área de influencia, detallando las acciones que conlleva en cada una de sus fases	X		
8.2	Analizar los criterios de protección ambiental, determinando los efectos, características o circunstancias que presentará o generará la actividad, obra o proyecto en cada una de sus fases, sobre el área de influencia	X		
8.3	Identificación y descripción de los impactos ambientales y socioeconómicos de la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases; para lo cual debe utilizar el resultado del análisis realizado a los criterios de protección ambiental	X		
8.4	Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cualitativa y cuantitativa), que incluya sin limitarse a ello: carácter, grado de perturbación, importancia ambiental, riego de ocurrencia, extensión del área, duración, reversibilidad, recuperabilidad, acumulación, sinergia, entre otros. Y en base a un análisis, justificar los valores asignados a cada uno de los parámetros antes mencionados, los cuales determinaran la significancia de los impactos.	X		
8.5	Justificación de la categoría del Estudio de Impacto Ambiental propuesta, en función al análisis de los puntos 8.1 a 8.4	X		
8.6	Identificar y valorizar los posibles riesgos	X		

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

	ambientales de la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases		
9	PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)	X	
9.1	Descripción de las medidas específicas a implementar para evitar, reducir, corregir, compensar o controlar, a cada impacto ambiental y socioeconómico, aplicable a cada una de las fases de la actividad, obra o proyecto	X	
9.1.1	Cronograma de ejecución	X	
9.1.2	Programa de Monitoreo Ambiental	X	
9.3	Plan de prevención de Riesgos Ambientales	X	
9.6	Plan de Contingencia	X	
9.7	Plan de Cierre	X	
9.9	Costos de la Gestión Ambiental	X	
11	LISTA DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	X	
11.1	Lista de nombres, número de cédula, firmas originales y registro de los Consultores debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista	X	
11.2	Lista de nombres, número de cédula y firmas originales de los profesionales de apoyo debidamente notariadas, identificando el componente que elaboró como especialista e incluir copia de cédula	X	
12	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	X	
13	BIBLIOGRAFÍA	X	
14	ANEXOS	X	
14.1	Copia de la solicitud de evaluación de impacto ambiental. Copia de cédula del promotor	X	
14.2	Copia de paz y salvo, y copia del recibo de pago para los trámites de evaluación emitidos por el Ministerio de Ambiente	X	
14.3	Copia del certificado de existencia de persona jurídica	X	
14.4	Copia del certificado de propiedad (es) donde se desarrollará la actividad, obra o proyecto, con una vigencia no mayor de seis meses, o documento emitido por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) que valide la tenencia del predio	X	
14.4.1	En caso que el promotor no sea propietario de la finca presentar copia de contratos, anuencias o autorizaciones de uso de finca, copia de cédula del propietario, para el desarrollo de la actividad, obra o proyecto	X	

SEGÚN TIPO DE PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD	SI	NO	OBSERVACIÓN
PROYECTOS DE GENERACIÓN DE ENERGÍAS HIDROELÉCTRICA Deberán presentar certificación sobre su conductancia, emitida por el Ministerio de Ambiente.	X		NO APLICA
PROYECTOS EN ÁREAS PROTEGIDAS Viabilidad por parte de Áreas protegidas (copia simple)	X		NO APLICA
PROYECTOS FORESTALES Documento con el Plan de reforestación	X		NO APLICA
PROYECTOS EN ÁREA DEL CORREDOR BIOLÓGICO Análisis de compatibilidad	X		NO APLICA

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME DE ADMISIÓNREVISIÓN DE CONTENIDOS MÍNIMOS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

I. DATOS GENERALES

FECHA DE INGRESO:	24 DE ABRIL 2025
FECHA DE INFORME:	25 DE ABRIL 2025
PROYECTO:	ADECUACIÓN DE LOTES DE VILLA MARINA FASE 3.
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	VILLA MARINA FASE 1, S.A.
CONSULTORES:	ASESORÍA AMBIENTAL Y ECODESARROLLO, S.A. Licda. RITA CHANGMARIN C. / IRC-005-2019 Licda. MONICA FUENTES M. / IRC-098-2009.
UBICACIÓN:	CORREGIMIENTO DE LOS ASIENTOS, DISTRITO PEDASÍ, PROVINCIA DE LOS SANTOS.

II. BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto denominado **ADECUACIÓN DE LOTES DE VILLA MARINA FASE 3**, consiste en la adecuación de una pequeña franja de 1,856.82m² que se pensó se encontraba aprobada mediante el Estudio de Impacto Ambiental Cat. I Villa Marina Fase 2, por la Resolución N° DRLS-IA-007-2022 de 3 de marzo de 2022 y que forma parte de una lotificación compuesta de 5 lotes que fueron aprobados en el Estudio de Impacto Ambiental Cat. I denominado Villa Marina Fase 3, mediante la Resolución N° DRLS-IA-023-2023 de 24 de mayo de 2023. Por lo que se somete a aprobación esta pequeña superficie ubicada en la Finca N° 30266731 con código de ubicación N° 7002.

III. FUNDAMENTO DE DERECHO

Texto Único de la Ley N° 41 de 1 de julio de 1998; Ley N° 38 de 31 de julio de 2000; Decreto Ejecutivo N° 1 de 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo N° 02 del 27 de marzo del 2024 y demás normas complementarias y concordantes

IV. VERIFICACIÓN DE CONTENIDO

Conforme a lo establecido en el artículo 60 del Decreto Ejecutivo N° 1 de 01 de marzo de 2023, se procedió a verificar que el EsIA, cumpliera con los contenidos mínimos establecidos en Decreto Ejecutivo N° 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo N° 02 del 27 de marzo del 2024.

Que luego de revisado el registro de consultores ambientales, se detectó que los consultores se encuentran registrados y habilitados ante el MINISTERIO DE AMBIENTE (MIAMBIENTE), para realizar Estudios de Impacto Ambiental.

V. RECOMENDACIONES

Por lo antes expuesto, se recomienda **ADMITIR** el EsIA Categoría I del proyecto denominado: **“ADECUACIÓN DE LOTES DE VILLA MARINA FASE 3”** promovido por **VILLA MARINA FASE 1, S.A.**


DILESÁ BARRIOS
Evaluadora Ambiental
Regional.


ISRAEL VERGARA M.
Jefe de Sección de Evaluación de Impacto
Ambiental Regional.


GUADALUPE VERGARA C.
Directora Regional Ministerio de Ambiente Los
Santos

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
PROVEIDO DRLS-023-2504-2025
De 25 de ABRIL de 2025

LA SUSCRITA DIRECTORA REGIONAL DEL MINISTERIO DE AMBIENTE, DE LOS SANTOS, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES, Y

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **VILLA MARINA FASE I, S.A.**, mediante su representante legal el señor **BENJAMIN FRANKLIN BOYD LEWIS**, con cédula de identidad personal N° 8-463-267, se propone realizar el proyecto denominado, **“ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3”**.

Que, en virtud de lo antedicho, el día 24 de abril de 2025, el señor **BENJAMIN FRANKLIN BOYD LEWIS**, presentó ante el Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, **“ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3”**, ubicado en el corregimiento de Los Asientos, distrito de Pedasí, provincia de Los Santos, elaborado bajo la responsabilidad de **ASESORÍA AMBIENTAL Y ECODESARROLLO, S.A.**, debidamente inscrita en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante la Resolución **IRC-011-11**, mediante los consultores **RITA CHANGMARIN C / IRC-005-2019 e MONICA FUENTES M / IRC-098-2009**.

Que conforme a lo establecido en el artículo 60 del Decreto Ejecutivo N° 1 de 01 de marzo de 2023, se procedió a verificar que el EsIA, cumpliera con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 25 y 31 del Decreto Ejecutivo N° 1 de 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No 02 del 27 de marzo de 2024.

Que luego de revisado el documento se evidenció que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 26 y 31 y lo establecido en los artículos 18,55,56 y 57 del Decreto Ejecutivo N° 1 de 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No 02 del 27 de marzo de 2024.

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

Que el Informe de Revisión de los Contenidos Mínimos de la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental con fecha 25 de abril 2025, recomienda admitir la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **“ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3”**, ubicado en el corregimiento de Los Asientos, distrito de Pedasí, provincia de Los Santos, por considerar que el mismo, cumple con los contenidos mínimos.

QUE, DADAS LAS CONSIDERACIONES ANTES EXPUESTAS, LA SUSCRITA DIRECTORA DE MI AMBIENTE REGIONAL DE LOS SANTOS,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: ADMITIR la solicitud de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental Categoría 1 denominado **“ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3”**. Promovido por la sociedad **VILLA MARINA FASE I, S.A.**

ARTÍCULO 2: ORDENAR el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley No.41 de 1 de julio de 1998; Ley No.38 de 31 de julio de 2000; Decreto Ejecutivo N° 1 de 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No 02 del 27 de marzo de 2024 y demás normas complementarias y concordantes.

Dada en la ciudad de Las Tablas, a los 25 días, del mes de abril del año dos mil veinte cinco (2025).

CÚMPLASE,


GUADALUPE VERGARA
Directora Regional
del Ministerio De Ambiente – Los Santos

DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN AMBIENTAL
Tel. 500-0855 – Ext. 6048/6811

GEOMÁTICA-EIA-CAT I-0262-2025

De:

DIEGO E. FÁBREGA PERSCKY
Director de Información Ambiental



Fecha de solicitud: 02 de abril de 2025

Proyecto: “Adecuación de Lotes Restantes de Villa Marina Fase 3”

Categoría: I

Técnico Evaluador solicitante: Israel Vergara

Provincia: Los Santos

Dirección Regional de: Los Santos

Distrito: Pedasí

Corregimiento: Oria arriba

Observaciones (hallazgos o información que se debe aclarar):

En respuesta a la solicitud del día 02 de abril de 2025, vía correo electrónico, donde se solicita generar una cartografía que permita determinar la ubicación del proyecto de Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, denominado **Adecuación de Lotes Restantes de Villa Marina Fase 3**, le informamos lo siguiente:

Con los datos proporcionados se generó un (1) polígono con una superficie aproximada de 0ha+1,834.67 m², el mismo se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP).

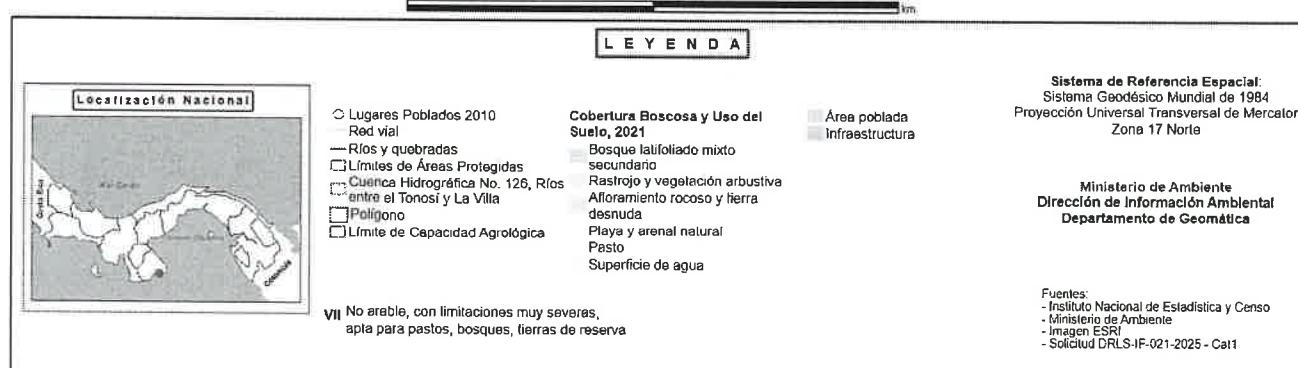
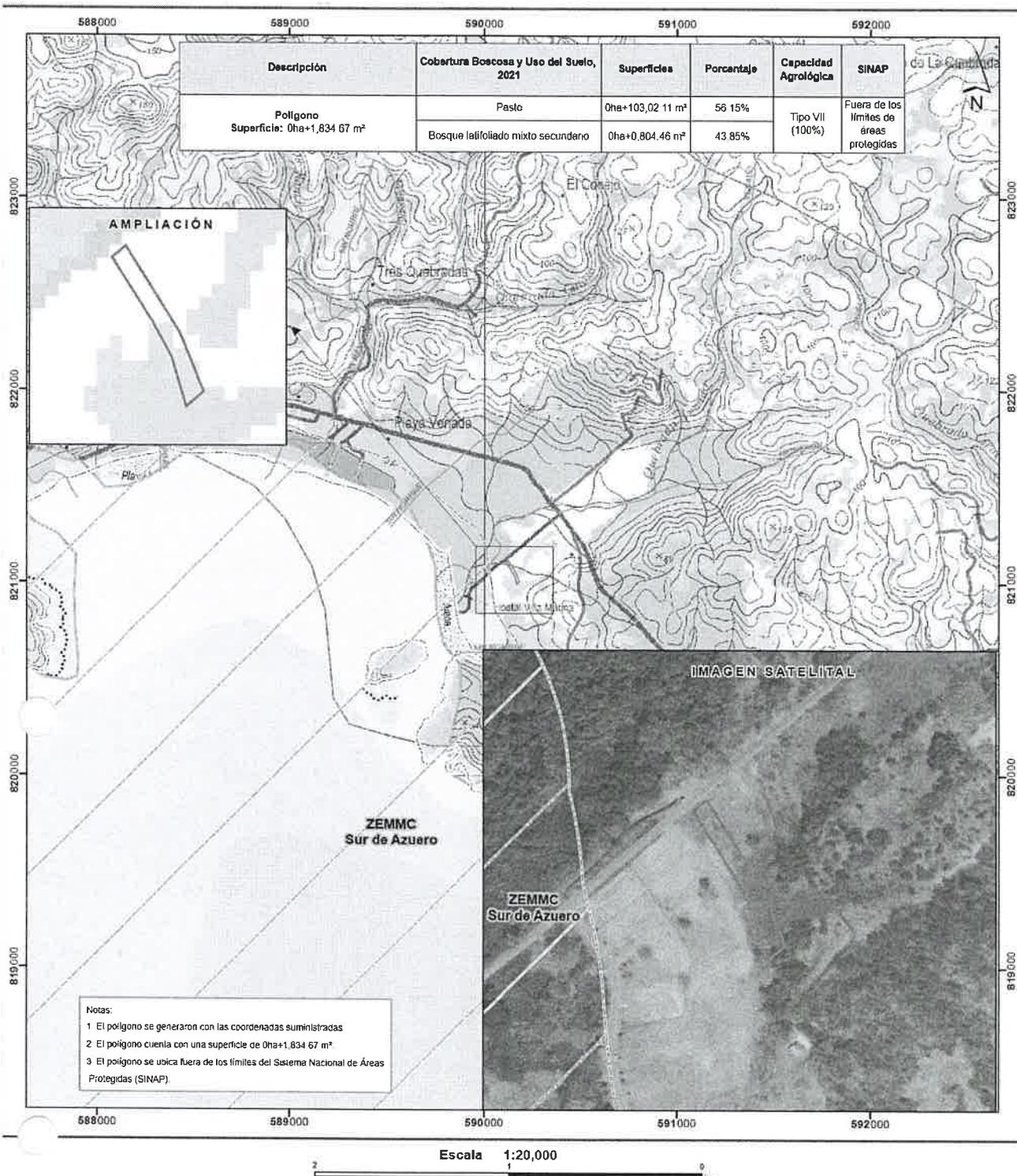
De acuerdo con la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, año 2021, se ubica en las categorías de “Pasto”, “Bosque latifoliado mixto secundario” y según la Capacidad Agrológica, se ubica en el tipo: VII – 100% (No arable, con limitaciones muy severas, apta para pastos, bosques, tierras de reserva), *ver tabla en el mapa*.

Técnica responsable: Adyani Trigueros

Fecha de respuesta: Panamá, 06 de abril de 2025

Adj: Mapa
DEFP/aodgc/aat

CC: Departamento de Geomática.



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTALDEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
INFORME TÉCNICO DE INSPECCIÓN No. SEIA-024-2025**I. DATOS GENERALES**

Proyecto:	ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3	Categoría:	I
Promotor:	VILLA MARINA FASE 1, S.A.		
Localización del Proyecto:	CORREGIMIENTO DE LOS ASIENTOS, DISTRITO PEDASÍ, PROVINCIA DE LOS SANTOS		
Fecha de inspección:	30 de abril de 2025		
Fecha del Informe:	2 de mayo de 2025		
Participantes:	Msc. Israel Vergara M: Jefe de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental. Licda. Aida González: Evaluadora de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental.		

II. OBJETIVOS

- ✓ Conocer la situación ambiental previa del área de influencia directa, donde se pretende desarrollar el proyecto categoría I, denominado "**ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3**".
- ✓ Verificar la ubicación de proyecto y la línea base descrita en el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) concuerda con lo observado en campo.
- ✓ Asegurar que se haya contemplado en su totalidad, los posibles impactos que traerá consigo el desarrollo del proyecto y que las medidas de mitigación estén acordes con lo observado en campo.

III. BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Este proyecto consiste en la adecuación de una pequeña franja que forma parte de una lotificación de 5 lotes aprobados mediante el Estudio de Impacto Ambiental Cat I Villa Marina Fase 3, ubicada sobre la finca No Finca No 30266731 con código de ubicación No 7402 que consiste en una Propiedad Horizontal (PH) propiedad de la empresa promotora del proyecto dentro del polígono Villa Marina, corregimiento de Los Asientos, distrito de Pedasí, provincia de Los Santos, y ocupará una porción de terreno con una superficie de 1,856.82 m².

IV. DESARROLLO DE LA INSPECCIÓN

La inspección se realizó el día 30 de abril de 2025, en el área propuesta para el Proyecto. El recorrido se inició a las 12:05 pm, en la cual participaron por parte del Ministerio de Ambiente, Msc. Israel Vergara M (Jefe de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental), Licda. Aida González (Evaluadora de SEIA).

V. RESULTADOS Y OBSERVACIONES DE LA INSPECCIÓN

Dentro de los resultados de la inspección de campo, podemos mencionar los siguientes puntos destacados:

- El proyecto se ubica en el corregimiento de Los Asientos, colindante con el Proyecto Categoría I, denominado **VILLA MARINA FASE 3**.

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

- La superficie del terreno es plana se evidencia nivelación de terreno en la colindancia del mismo y que el área de los 1856 m², se ha realizado limpieza de la capa vegetal. No se observa árboles los cuales vallan a ser afectados.
- No se evidencio fuentes hídricas que atravesen el polígono del proyecto
- El área de acceso al proyecto es mediante carretera asfaltada.

VI. IMÁGENES DE LA INSPECCIÓN

COORDENADA DE UBICACIÓN UTM (WGS-84):	IMÁGENES TOMADAS EN EL SITIO.
590113 m E 821105 m N	<p>Foto No. 1: área del proyecto donde se evidencia la limpieza de la capa vegetal del terreno.</p> 
590113 m E 821105 m N	<p>Foto No. 2: Evidencia del terreno.</p> 

VII. IMÁGENES DEL RECORRIDO DE LA INSPECCIÓN (Google Earth)



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

VIII. CONCLUSIONES

El presente informe hace referencia a la inspección realizada, la cual fue completada en su totalidad, verificando los objetivos propuestos y la línea base planteada en el EsIA Categoría I denominado: **ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3.**

Elaborado por:



ISRAEL VERGARA M
Jefe de la Sección de Evaluación de
Impacto Ambiental



Revisado por:



GUADALUPE VERGARA C.
Directora Regional del Ministerio de
Ambiente de Los Santos

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
GUADALUPE I. VERGARA C
EN AGROINDUSTRIAS Y RECURSOS NATURALES
IDONEIDAD N° 9,175-18

GV/Ivm

DEPARTAMENTO DE EVALUACION DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
**INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**
No. 022-2025

28

I. DATOS GENERALES

FECHA:	15 DE MAYO DE 2025
NOMBRE DEL PROYECTO:	ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3
PROMOTOR:	VILLA MARINA FASE I, S.A
CONSULTORES:	ASESORÍA AMBIENTAL Y ECODESARROLLO, S.A / IRC-011-11 RITA CHANGMARIN C. / IRC-029-2008. MONICA FUENTES M. / IRC-098-2009.
UBICACIÓN:	CORREGIMIENTO DE LOS ASIENTOS, DISTRITO DE PEDASÍ, PROVINCIA DE LOS SANTOS

II. ANTECEDENTES

Que la sociedad **VILLA MARINA FASE I, S.A.**, mediante su representante legal el señor **BENJAMIN FRANKLIN BOYD LEWIS**, con cédula de identidad personal N° 8-463-267, se propone realizar el proyecto denominado, “**ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3**”.

Que, en virtud de lo antedicho, el día 24 de abril de 2025, el señor **BENJAMIN FRANKLIN BOYD LEWIS**, presentó ante el Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, “**ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3**”, ubicado en el corregimiento de Los Asientos, distrito de Pedasí, provincia de Los Santos, elaborado bajo la responsabilidad de **ASESORÍA AMBIENTAL Y ECODESARROLLO, S.A.**, debidamente inscrita en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante la Resolución **IRC-011-11**, mediante los consultores **RITA CHANGMARIN C / IRC-005-2019** e **MONICA FUENTES M / IRC-098-2009**.

Que el día 25 de abril de 2025, mediante **PROVEIDO-DRLS-023-2504-2025**, la **SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**, del **MINISTERIO DE AMBIENTE** admite a la fase de evaluación y análisis el EsIA, categoría I, del proyecto denominado “**ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3**” y en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No.2 del 27 de marzo de 2024, se surtió el proceso de evaluación del referido EsIA, tal como consta en el expediente correspondiente.

Este proyecto consiste en la adecuación de una pequeña franja que forma parte de una lotificación de 5 lotes aprobados mediante el Estudio de Impacto Ambiental Cat I Villa Marina Fase 3, ubicada sobre la finca No Finca No 30266731 con código de ubicación No 7402 que consiste en una Propiedad Horizontal (PH) propiedad de la empresa promotora del proyecto dentro del polígono Villa Marina, corregimiento de Los Asientos, distrito de Pedasí, provincia de Los Santos, y ocupará una porción de terreno con una superficie de 1,856.82 m².

El proyecto se ubica geográficamente en la provincia Los Santos, corregimiento de Los Asientos, distrito de Pedasí, comunidad de Los Destiladeros, sobre las siguientes coordenadas UTM, con Datum de referencia WGS 84:

POLIGONO DEL PROYECTO		
DATOS DE CAMPO WGS-84		
PTO	Este	Norte
1	590122.557	821119.561
2	590154.512	821068.792
3	590164.720	821052.575
4	590183.553	821006.663

5	590169.851	820994.821
6	590158.651	821032.965
7	590143.634	821060.373
8	590111.842	821110.668
TOTAL		1856.82 M2

(Ver pág. 19 del EsIA)

Como parte del proceso de evaluación ambiental, se solicitó a la Sección de Cartografía en la Dirección de Información Ambiental, la verificación de las coordenadas del proyecto (ver fojas 22 a la 23 del expediente administrativo).

Con los datos proporcionados se generó un (1) polígono con una superficie aproximada de 0ha+1834.67 m, los mismo se ubican fuera del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP).

De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, año 2021, se ubica en las categorías, “pasto”, “bosque latifoliado mixto secundario” y según la capacidad agrologica, se ubica en el tipo: VII – 100% (No Arable, con limitaciones muy severas apta para pastos, bosques tierras de reserva), ver tabla en el mapa.

Como parte del proceso de evaluación el día 30 de abril de 2025, se realiza la inspección en el área propuesta para el Proyecto. Se inició el recorrido a las 12:05 p.m., de toda el área del proyecto, entre los puntos destacados se menciona que:

El proyecto se ubica en el corregimiento de Los Asientos, colindante con el Proyecto Categoría I, denominado VILLA MARINA FASE 3.

La superficie del terreno es plana se evidencia nivelación de terreno en la colindancia del mismo y que el área de los 1856 m², se ha realizado limpieza de la capa vegetal. No se observa árboles los cuales vallan a ser afectados.

No se evidencio fuentes hídricas que atravesen el polígono del proyecto

El área de acceso al proyecto es mediante carretera asfaltada. (Ver foja 24 a 27 del expediente administrativo).

III. ANÁLISIS TÉCNICO

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

En lo que respecta al **medio físico, Caracterización Del Suelo del Sitio de la Actividad, Obra o Proyecto**, Los suelos del sector están conformados con base a material parental de tipo ígneo intrusivo de tipo basáltico, que forman el basamento de la zona sur de Azuero. Los suelos presentan buen desarrollo de horizontes; presentan un horizonte Ao con altas concentraciones de fragmentos de roca desagregada o “flesh” típico de fragmentación por meteorización, altas temperaturas ambientales e intemperismo de las lluvias.

Un segundo horizonte B de poco espesor, presenta textura gruesa con abundantes guijarros, es masivo y de color pardo claro.

Un tercer horizonte C corresponde a capas de roca meteorizada que anteceden el material parental que como se ha señalado, contiene roca basáltica prácticamente intacta.

No se percibe a lo largo de la propiedad deslizamientos ni aportes de sedimentos a la ensenada de Playa Venado. (Ver pág. 36 del EsIA).

La Descripción del uso de suelo según lo descrito en el EsIA, En los terrenos objeto del presente EsIA, los suelos están ocupados en la actualidad con otras propiedades del promotor, las cuales fueron construidas y amparadas en varios Estudios de Impacto Ambiental previos aprobados y que fueron mencionados. El resto del terreno hacia la salida a la carretera a Tonosí, está en uso ganadero. (Ver pág. 37 del EsIA).

La **Uso actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyectos** según lo descrito en el EsIA, Los sitios colindantes al polígono del proyecto son las instalaciones del propio Hotel Villa Marina existente (propiedad del mismo grupo de empresas promotoras) y otros establecimientos de hospedaje turístico y residencial/vacacional, así como algunas extensiones de terrenos destinadas a actividades agropecuarias. En el entorno del proyecto, se encuentra un establecimiento de hospedaje turístico e instalaciones similares. (Ver pág. 37 del EsIA).

La **Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento**. Según lo descrito en el EsIA, Este terreno no presenta sitios que muestren algún nivel de propensión a procesos de erosión. La posibilidad de deslizamientos es muy reducida o nula, dado que no hay taludes o laderas en el sitio de las futuras obras y la topografía es bastante plana debido a que ya cuentan con nivelación los terrenos destinados al proyecto. (Ver pág. 38 del EsIA).

La **Descripción de la topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno**. Según lo descrito en el EsIA, La topografía del terreno en la actualidad presenta un perfil bastante plano con no más de 1% de pendiente, ya que según se observa, el mismo pasó por un proceso de intervención previa. (Ver pág. 38 del EsIA).

La **Hidrología** según lo descrito en el EsIA, No existentes fuentes hídricas en los terrenos de este proyecto. (Ver pág. 41 del EsIA).

En cuanto a la **Características de la flora**, según lo descrito en el EsIA, El sitio del proyecto como se ha manifestado, forma parte en la actualidad de un terreno que fue habilitado, donde no hay árboles ni otras formaciones vegetales en el mismo. (Ver pág. 76 del EsIA).

Con relación a lo descrito sobre la **Características de la Fauna** en el EsIA, La verificación de la presencia de fauna silvestre, resultó nula, no se detectó la presencia de mamíferos, reptiles o anfibios en este tipo terreno el cual está trasformado por obras previas, con movimiento de tierra, y adecuación para obras civiles. (Ver pág. 79 del EsIA).

Con relación a lo descrito sobre la **Percepción local sobre la actividad, obra o proyecto, a través del Plan de participación ciudadana** en el EsIA: se aplicaron 21 encuestas para conocer la percepción que tienen los residentes y comerciantes ubicados en Playa Venado, en Pedasi Cabecera y Los Asientos sobre el proyecto a personas de ambos sexos, todos mayores de edad (Ver pág. 84 a 94 del EsIA).

Con relación a lo descrito sobre la **Prospección Arqueológica** en el EsIA, En estos terrenos se han llevado a cabo dos Prospecciones Arqueológicas, la primera de ellas fue elaborada en el año 2016 para la elaboración del estudio Cat I para la construcción de los cinco edificios que se mencionaron en el Resumen Ejecutivo del presente estudio. En dicha prospección se realizó un total de 21 sondeos diferentes, la zona en donde se realizaron los sondeos son áreas que fueron intervenidas previamente con la intención de mejorar los predios. Toda el área es de arena de mar, la cual fue insertada en este lugar en el pasado, todos los sondeos resultaron negativos, con lo cual se descarta la presencia de hallazgos in situ. Posteriormente en el año 2017 se efectuó otra prospección arqueológica en los terrenos del proyecto Hotel Villa Marina para el Estudio Cat II, cuyos terrenos abarcan parte del actual EsIA de la lotificación, concluyendo que “no habiéndose logrado obtener muestra alguna de índole histórica, cultural, arqueológica” de acuerdo al informe del Arqueólogo idóneo que llevó a cabo la misma.

En caso de ocurrir algún hallazgo en la fase de adecuación de los terrenos se comunicará a la Dirección de Patrimonio Histórico del Ministerio de Cultura. (Ver pág. 95 del EsIA).

Una vez analizado y evaluado el **EsIA, el Plan de Manejo Ambiental**, consideramos que el mismo cumplió con los requerimientos establecidos en el Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023 modificado por el Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024 se reconoce que el proyecto genera impactos negativos de carácter no significativo y es responsable de atender adecuadamente el manejo de los impactos ambientales producidos por el desarrollo del proyecto, por lo que se considera viable.

En adición a las normativas aplicables al proyecto y los compromisos contemplados en el mismo, el promotor tendrá que:

- a. Colocar, dentro del área del proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
- b. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura, el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.

- 31
- c. Notificar por escrito, previamente del inicio de la obra con treinta (30) días de anticipación, el inicio de la fase de construcción / ejecución de la actividad, obra o proyecto, a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Los Santos, a la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental.
 - d. Previo al inicio de las obras deberá contar con la actualización de los registros de propiedad de las fincas con folio real N° 30436374, N°30476785 y N°30476314, todas con código de ubicación 7405.
 - e. Cumplir con las recomendaciones establecidas por el Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC), en el informe SINAPROC-DPLS-014/24-10-2022 y una vez realizadas las adecuaciones basadas en dicho informe y en el estudio hidrológico, presentar ante el Ministerio de Ambiente en el primer informe de seguimiento correspondiente un informe del Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC) que valide en campo las actividades realizadas.
 - f. Previo al inicio de la obra Efectuar el pago de indemnización ecológica, de conformidad con la Resolución No. AG-0235-2003, del 12 de junio de 2003; por lo que contará con treinta (30) días hábiles, una vez la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Los Santos le dé a conocer el monto a cancelar.
 - g. Cumplir con la Resolución DM N° 215 de 2019 que define las áreas de interés para la compensación ambiental relacionada a los proyectos obras o actividades sometidas al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.
 - h. Contar con los permisos de tala/poda de árboles/arbustos, otorgada por la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Los Santos; cumplir con la Resolución N° DM-0055-2020 del 7 de febrero de 2020.
 - i. Cumplir con el Decreto Ejecutivo N°2 de 15 de febrero de 2008, “Por el cual se reglamenta la seguridad, salud e higiene en la industria de la construcción”.
 - j. Cumplir con lo establecido en el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000 “Higiene y Seguridad en Ambientes de Trabajo donde se genere Ruido” y Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 45-2000 “Higiene y Seguridad Industrial Condiciones de Higiene y Seguridad en Ambientes de Trabajo donde se generen Vibraciones”.
 - k. Cumplir con lo establecido en el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT-35-2024: Establece normas para el tratamiento de aguas residuales y la calidad del agua, protegiendo la salud pública y el medio ambiente.
 - l. Cumplir con lo establecido en el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 47-2000: Regula el manejo de lodos generados durante la construcción y operación de proyectos para evitar la contaminación del suelo y el agua.
 - m. Cumplir con lo establecido en el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000 que reluga las descargas de efluentes líquidos directamente a sistemas de recolección de aguas residuales.
 - n. Cumplir con lo establecido en el Reglamento Técnico para agua potable: 21-393-19, que establece normas para el manejo y calidad del agua potable y exige concesión en caso de usar agua de pozo.
 - o. Previo al inicio del proyecto deberá contar con las autorizaciones emitidas por la autoridad correspondiente, para el manejo integral de los desechos sólidos que se producirán en al área del proyecto, durante las fases de construcción, operación y abandono, cumpliendo con lo establecido en la Ley No. 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario y aportarlo en el informe de seguimiento correspondiente.
 - p. Coordinar con la autoridad competente en el caso de realizar cierres temporales de la vialidad, para el desarrollo del proyecto, además, deberá comunicar con anterioridad la logística a utilizar y periodos de trabajos.
 - q. Mantener medidas efectivas de protección y de seguridad para los transeúntes y vecinos que colindan con el proyecto, mantener siempre informada a la comunidad de los trabajos a ejecutar, señalizar el área de manera continua hasta la culminación de

los trabajos, con letreros informativos y preventivos, con la finalidad de evitar accidentes.

- r. Ejecutar un plan de cierre de la obra al culminar la construcción con el cual se restaren todos los sitios o frentes utilizados durante la etapa de construcción, se eliminen todo tipo de desechos, equipos e insumos utilizados.
- s. Remediare y subsanar conflictos y afectaciones durante las diferentes etapas del proyecto en lo que respecta a la población afectada con el desarrollo del mismo.
- t. Contar con la aprobación de los planos de la obra, por parte de las autoridades competentes.
- u. Cumplir con todos los requisitos técnicos y de seguridad establecidos por las autoridades competentes, así como la aprobación de los planos y cumplimientos de las normativas ambientales vigentes.
- v. Cumplir con el Decreto Ejecutivo N° 306 del 4 de septiembre de 2002 “Que Adopta el Reglamento para el Control de los Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales o de Habitación, así como en Ambientes Laborales”.
- w. Durante la etapa de construcción, se cumplirá de manera estricta con el DECRETO EJECUTIVO N° 2 del 15 de febrero de 2008, en su ARTICULO 74 (Sistema de protección personal contra caída), que textualmente indica lo siguiente: “El sistema de protección personal contra caída consiste, como mínimo, en un sistema compuesto de un arnés de seguridad de cuerpo entero, una cuerda salvavidas y de un anclaje o una cuerda de vida (en caso de realizar trabajos en altura)”.
- x. Cumplir con la Ley 1 del 3 de febrero de 1994 (Ley Forestal).
- y. Previo al inicio de la obra Contar con los permisos de uso de agua otorgado por Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Los Santos y cumplir con la Ley de Uso de Agua N° 35 de 22 de septiembre de 1966 e incluirlas en el informe de seguimiento respectivo.
- z. Cumplir con la Resolución No. JTIA-187-2015(1 de julio de 2015) que adopta el Reglamento Estructural Panameño (REP-2014).
- aa. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Los Santos cada seis (6) meses durante la etapa de construcción, contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa, y cada seis (6) meses durante la etapa de operación hasta un (1) año de operación, un informe sobre la implementación de las medidas contempladas en el EsIA, en las notas aclaratorias, en el informe técnico de evaluación y la Resolución de aprobación o de un solo informe si la etapa de construcción termina antes de los 6 meses.

IV. CONCLUSIONES

1. Que una vez evaluado el EsIA y verificado que este cumple con los aspectos técnicos y formales, con los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, y que el mismo se hace cargo adecuadamente de los impactos producidos y se considera **VIABLE** el desarrollo de dicha actividad.
2. Que el EsIA en su Plan de Manejo Ambiental propone medidas de mitigación apropiadas sobre los impactos y riesgos ambientales que se producirán a la atmósfera, suelo, agua, flora, fauna y aspectos socioeconómicos durante la fase de construcción y operación del proyecto.
3. De acuerdo a las opiniones expresadas por las UAS, aunado a las consideraciones técnicas del MiAMBIENTE, no se tiene objeción al desarrollo del mismo y se considera Ambientalmente viable.

V. RECOMENDACIONES

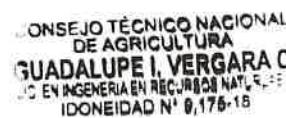
- Presentar ante el MiAMBIENTE, cualquier modificación, adición o cambio de las técnicas y/o medidas que no estén contempladas en el EsIA aprobado, con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No 1 de 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024 y demás normas concordantes.
- Cumplir con todas las leyes, normas y reglamentos aplicables a este tipo de proyecto.
- Luego de la evaluación integral e interinstitucional, se recomienda **APROBAR** el EsIA Categoría I, correspondiente al proyecto denominado "**ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3**", cuyo promotor es **VILLA MARINA FASE I, S.A.**



ISRAEL VERGARA M.
Jefe de Evaluación de Impacto
Ambiental



GUADALUPE VERGARA C.
Directora Regional Ministerio de Ambiente
Los Santos



34

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
RESOLUCIÓN No. DRLS-IA-023-2025
De 15 de MAYO de 2025

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, correspondiente al proyecto **“ADECUACION DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3”**.

La suscrita Directora Regional del Ministerio de Ambiente de Los Santos, en uso de sus facultades legales, y;

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **VILLA MARINA FASE I, S.A.**, mediante su representante legal el señor **BENJAMIN FRANKLIN BOYD LEWIS**, con cédula de identidad personal N° **8-463-267**, se propone realizar el proyecto denominado, **“ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3”**.

Que, en virtud de lo antedicho, el día 24 de abril de 2025, el señor **BENJAMIN FRANKLIN BOYD LEWIS**, presentó ante el Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, **“ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3”**, ubicado en el corregimiento de Los Asientos, distrito de Pedasí, provincia de Los Santos, elaborado bajo la responsabilidad de **ASESORÍA AMBIENTAL Y ECODESARROLLO, S.A.**, debidamente inscrita en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante la Resolución **IRC-011-11**, mediante los consultores **RITA CHANGMARIN C / IRC-005-2019 e MONICA FUENTES M / IRC-098-2009**.

Que el día 25 de abril de 2025, mediante **PROVEIDO-DRLS-023-2504-2025**, la **SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**, del **MINISTERIO DE AMBIENTE** admite a la fase de evaluación y análisis el EsIA, categoría I, del proyecto denominado **“ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3”** y en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No.2 del 27 de marzo de 2024, se surtió el proceso de evaluación del referido EsIA, tal como consta en el expediente correspondiente.

Este proyecto consiste en la adecuación de una pequeña franja que forma parte de una lotificación de 5 lotes aprobados mediante el Estudio de Impacto Ambiental Cat I Villa Marina Fase 3, ubicada sobre la finca No Finca No 30266731 con código de ubicación No 7402 que consiste en una Propiedad Horizontal (PH) propiedad de la empresa promotora del proyecto dentro del polígono Villa Marina, corregimiento de Los Asientos, distrito de Pedasí, provincia de Los Santos, y ocupará una porción de terreno con una superficie de 1,856.82 m².

El proyecto se ubica geográficamente en la provincia Los Santos, corregimiento de Los Asientos, distrito de Pedasí, comunidad de Los Destiladeros, sobre las siguientes coordenadas UTM, con Datum de referencia WGS 84:

POLIGONO DEL PROYECTO		
DATOS DE CAMPO WGS-84		
PTO	Este	Norte
1	590122.557	821119.561
2	590154.512	821068.792
3	590164.720	821052.575
4	590183.553	821006.663
5	590169.851	820994.821
6	590158.651	821032.965
7	590143.634	821060.373
8	590111.842	821110.668
TOTAL	1856.82 M2	

(Ver pág. 19 del EsIA)

Como parte del proceso de evaluación ambiental, se solicitó a la Sección de Cartografía en la Dirección de Información Ambiental, la verificación de las coordenadas del proyecto (ver fojas 22 a la 23 del expediente administrativo).

Con los datos proporcionados se generó un (1) polígono con una superficie aproximada de 0ha+1834.67 m, los mismo se ubican fuera del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP).

De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, año 2021, se ubica en las categorías, “pasto”, “bosque latifoliado mixto secundario” y según la capacidad agrologica, se ubica en el tipo: VII – 100% (No Arable, con limitaciones muy severas apta para pastos, bosques tierras de reserva), ver tabla en el mapa.

Como parte del proceso de evaluación el día 30 de abril de 2025, se realiza la inspección en el área propuesta para el Proyecto. Se inició el recorrido a las 12:05 p.m., de toda el área del proyecto, entre los puntos destacados se menciona que:

El proyecto se ubica en el corregimiento de Los Asientos, colindante con el Proyecto Categoría I, denominado VILLA MARINA FASE 3.

La superficie del terreno es plana se evidencia nivelación de terreno en la colindancia del mismo y que el área de los 1856 m², se ha realizado limpieza de la capa vegetal. No se observa árboles los cuales vallan a ser afectados.

No se evidencio fuentes hídricas que atravesen el polígono del proyecto

El área de acceso al proyecto es mediante carretera asfaltada. (Ver foja 24 a 27 del expediente administrativo).

Que, luego de la evaluación integral del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto **“ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3”**, presentado por el promotor, se considera viable, ya que el mismo cumplió con los requerimientos establecidos en el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023 modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo de 2024, y por medio del Estudio de Impacto Ambiental, reconoce que el proyecto genera impactos negativos de carácter no significativo y es responsable de atender adecuadamente el manejo de los impactos ambientales producidos por el desarrollo del proyecto.

Que mediante Texto Único de la Ley 41 de 1998, “General de Ambiente de la República de Panamá”, que comprende las reformas aprobadas por la Ley 18 de 2003, la Ley 4 de 2006, la Ley 65 de 2010 y la Ley 8 de 2015, se crea el Ministerio de Ambiente como la entidad del estado en materia de protección, conservación, preservación y restauración del ambiente y el uso sostenible de los recursos naturales para asegurar el cumplimiento y aplicación de las leyes, los reglamentos y la Política Nacional del Ambiente.

Que el artículo 130 del Texto Único de la Ley 41 de 1998, “General de Ambiente de la República de Panamá”, establece que, en toda la normativa jurídica vigente en la república de Panamá relativa al ambiente, donde diga Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM) se entenderá Ministerio de Ambiente.

Que el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo de 2024 establecen las disposiciones por las cuales se regirá el proceso de evaluación de impacto ambiental de acuerdo a lo provisto en la Ley 41 de 1 de julio de 1998, General de Ambiente de la Republica de la República de Panamá.

Dadas las consideraciones antes expuestas, el suscrito Director Regional del Ministerio de Ambiente de Los Santos:

RESUELVE:

Artículo 1. APROBAR el Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, correspondiente al proyecto **“ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3”**, cuyo promotor es la sociedad **VILLA MARINA FASE I, S.A.**, con todas las medidas de mitigación contempladas en el referido Estudio de Impacto Ambiental, la información Aclaratoria y las cuales se integran y forman parte de esta Resolución.

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

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

Artículo 4. ADVERTIR al promotor **VILLA MARINA FASE I, S.A.**, que, en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, tendrá que:

- a. Colocar, dentro del área del proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
- b. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura, el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- c. Notificar por escrito, previamente del inicio de la obra con treinta (30) días de anticipación, el inicio de la fase de construcción / ejecución de la actividad, obra o proyecto, a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Los Santos, a la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental.
- d. Previo al inicio de las obras deberá contar con la actualización de los registros de propiedad de las fincas con folio real N° 30436374, N°30476785 y N°30476314, todas con código de ubicación 7405.
- e. Previo al inicio de la obra Efectuar el pago de indemnización ecológica, de conformidad con la Resolución No. AG-0235-2003, del 12 de junio de 2003; por lo que contará con treinta (30) días hábiles, una vez la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Los Santos le dé a conocer el monto a cancelar.
- f. Cumplir con la Resolución DM N° 215 de 2019 que define las áreas de interés para la compensación ambiental relacionada a los proyectos obras o actividades sometidas al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.
- g. Contar con los permisos de tala/poda de árboles/arbustos, otorgada por la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Los Santos; cumplir con la Resolución N° DM-0055-2020 del 7 de febrero de 2020.
- h. Cumplir con el Decreto Ejecutivo N°2 de 15 de febrero de 2008, “Por el cual se reglamenta la seguridad, salud e higiene en la industria de la construcción”.
- i. Cumplir con lo establecido en el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000 “Higiene y Seguridad en Ambientes de Trabajo donde se genere Ruido” y Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 45-2000 “Higiene y Seguridad Industrial Condiciones de Higiene y Seguridad en Ambientes de Trabajo donde se generen Vibraciones”.
- j. Cumplir con lo establecido en el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT-35-2024: Establece normas para el tratamiento de aguas residuales y la calidad del agua, protegiendo la salud pública y el medio ambiente.
- k. Cumplir con lo establecido en el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 47-2000: Regula el manejo de lodos generados durante la construcción y operación de proyectos para evitar la contaminación del suelo y el agua.
- l. Cumplir con lo establecido en el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000 que religa las descargas de efluentes líquidos directamente a sistemas de recolección de aguas residuales.
- m. Cumplir con lo establecido en el Reglamento Técnico para agua potable: 21-393-19, que establece normas para el manejo y calidad del agua potable y exige concesión en caso de usar agua de pozo.
- n. Previo al inicio del proyecto deberá contar con las autorizaciones emitidas por la autoridad correspondiente, para el manejo integral de los desechos sólidos que se producirán en el área del proyecto, durante las fases de construcción, operación y abandono, cumpliendo con lo establecido en la Ley No. 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario y aportarlo en el informe de seguimiento correspondiente.
- o. Coordinar con la autoridad competente en el caso de realizar cierres temporales de la vialidad, para el desarrollo del proyecto, además, deberá comunicar con anterioridad la logística a utilizar y períodos de trabajos.

- 37
- p. Mantener medidas efectivas de protección y de seguridad para los transeúntes y vecinos que colindan con el proyecto, mantener siempre informada a la comunidad de los trabajos a ejecutar, señalizar el área de manera continua hasta la culminación de los trabajos, con letreros informativos y preventivos, con la finalidad de evitar accidentes.
 - q. Ejecutar un plan de cierre de la obra al culminar la construcción con el cual se restaren todos los sitios o frentes utilizados durante la etapa de construcción, se eliminen todo tipo de desechos, equipos e insumos utilizados.
 - r. Remediar y subsanar conflictos y afectaciones durante las diferentes etapas del proyecto en lo que respecta a la población afectada con el desarrollo del mismo.
 - s. Contar con la aprobación de los planos de la obra, por parte de las autoridades competentes.
 - t. Cumplir con todos los requisitos técnicos y de seguridad establecidos por las autoridades competentes, así como la aprobación de los planos y cumplimientos de las normativas ambientales vigentes.
 - u. Cumplir con el Decreto Ejecutivo N° 306 del 4 de septiembre de 2002 “Que Adopta el Reglamento para el Control de los Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales o de Habitación, así como en Ambientes Laborales”.
 - v. Durante la etapa de construcción, se cumplirá de manera estricta con el DECRETO EJECUTIVO N° 2 del 15 de febrero de 2008, en su ARTICULO 74 (Sistema de protección personal contra caída), que textualmente indica lo siguiente: “El sistema de protección personal contra caída consiste, como mínimo, en un sistema compuesto de un arnés de seguridad de cuerpo entero, una cuerda salvavidas y de un anclaje o una cuerda de vida (en caso de realizar trabajos en altura)”.
 - w. Cumplir con la Ley 1 del 3 de febrero de 1994 (Ley Forestal).
 - x. Previo al inicio de la obra Contar con los permisos de uso de agua otorgado por Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Los Santos y cumplir con la Ley de Uso de Agua N° 35 de 22 de septiembre de 1966 e incluirlas en el informe de seguimiento respectivo.
 - y. Cumplir con la Resolución No. JTIA-187-2015(1 de julio de 2015) que adopta el Reglamento Estructural Panameño (REP-2014).
 - z. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Los Santos cada seis (6) meses durante la etapa de construcción, contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa, y cada seis (6) meses durante la etapa de operación hasta un (1) año de operación, un informe sobre la implementación de las medidas contempladas en el EsIA, en las notas aclaratorias, en el informe técnico de evaluación y la Resolución de aprobación o de un solo informe si la etapa de construcción termina antes de los 6 meses.

Artículo 5. ADVERTIR al promotor **VILLA MARINA FASE I, S.A.**, que todas aquellas actividades destinadas a los futuros desarrollos que se den en esta superficie, deberán contar con su herramienta de gestión ambiental aprobada.

Artículo 6. ADVERTIR al promotor **VILLA MARINA FASE I, S.A.**, que, de incumplir las medidas de mitigación establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y la Resolución de Aprobación correspondiente, serán objeto de paralización inmediata.

Artículo 7. Si durante las etapas de construcción o de operación del Proyecto, EL PROMOTOR decide desistir de la realización del proyecto o abandonar el mismo, deberá:

- a. Comunicar por escrito al Ministerio de Ambiente, dentro de un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles previo a la fecha en que pretende efectuar el abandono.
- b. Cubrir los costos de mitigación, indicados en el EsIA, así como cualquier daño ocasionado durante la operación.

Artículo 8. ADVERTIR al promotor que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto, **ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3**, de conformidad con el artículo 75 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023.

38

Artículo 9. ADVERTIR al promotor que, si infringe la presente resolución o, de otra forma, provoca riesgo o daño al ambiente, se procederá con la investigación y sanción que corresponda, conforme a la Ley 41 de 1 de julio de 1998, sus reglamentos y normas complementarias.

Artículo 10. La presente Resolución Ambiental empezará a regir a partir de su ejecutoria y tendrá vigencia de dos (2) años para el inicio de la ejecución del proyecto, contados a partir de la notificación de la misma. El promotor deberá informar al Ministerio de Ambiente, con treinta (30) días de anticipación, el inicio de la fase de construcción / ejecución de la actividad, obra o proyecto, dentro del término de los dos (2) años de vigencia de dicha resolución.

Artículo 11. ADVERTIR que, contra la presente resolución el promotor, **VILLA MARINA FASE I, S.A.**, podrá interponer el recurso de reconsideración dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de su notificación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley 41 de 1 de julio de 1998; Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo de 2024 y demás normas concordantes y complementarias.

Dada en la ciudad de Panamá, a los quince (15) días, del mes de mayo, del año dos mil veinticinco (2025).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ISRAEL VERGARA M.

Jefe de la Sección de Evaluación
de Impacto Ambiental.



CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA

ISRAEL VERGARA MEDINA
MSTER. EN C. AMBIENTALES
C. ENF. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 7,751-14-M18 *



GUADALUPE VERGARA C.

Directora Regional Ministerio de Ambiente
Los Santos

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA

GUADALUPE I. VERGARA C.
EN INGENIERIA EN RECURSOS NATURALES
IDONEIDAD N° 9,175-18



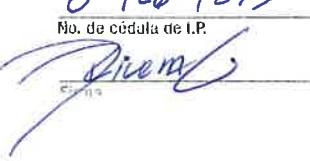
**MINISTERIO
DE AMBIENTE**

Hoy 15 del mes de mayo del
año 2025 notificó a Diego Rivera
la Resolución No. DRLS-IA-023-2025 del día 15 del
mes mayo del año 2025.

Notificado

Diego Rivera
Nombres y Apellido

8-926-1273
Nº. de cédula de I.P.



Notificadora

Aida González
Nombres y Apellido

7-705-2060
Nº. de cédula de I.P.



ADJUNTO

Formato para el letrero

Que deberá colocarse dentro del área del Proyecto

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

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

Primer Plano: **PROYECTO: "ADECUACIÓN DE LOTES RESTANTES DE VILLA MARINA FASE 3".**

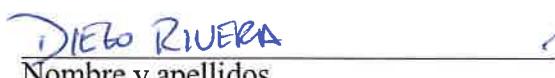
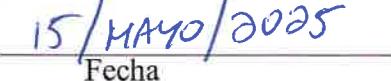
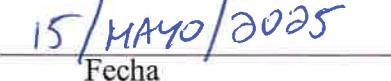
Segundo Plano: **TIPO DE PROYECTO: COSTRUCCIÓN**

Tercer Plano: **PROMOTOR: VILLA MARINA FASE I, S.A.**

Cuarto Plano: **ÁREA: 1856.82 m²**

Quinto Plano: **ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE RESOLUCIÓN No. DRLS-IA-023-2025 DE 15 DE MAYO DE 2025**

Recibido por:

 
 Nombre y apellidos
 (en letra de molde) 
 Firma
 
 N° de C.I.P. 
 Fecha

