

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

PORTEADA PARA LOS EXPEDIENTES DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL CAT. I

FORMATO FA-002

Nº DE EXPEDIENTE	DRPM-IF-100-2024	
NOMBRE DEL PROYECTO	“PANAMA DESIGN DISTRICT”	
SECTOR x	INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN	
NOMBRE DEL PROMOTOR	STATE TOWN CORP.	
REPRESENTANTE LEGAL /APODERADO LEGAL	GABRIEL DIEZ MONTILLA CÉDULA: 8-398-813	
NOMBRE DE LOS CONSULTORES Y NÚMERO DE REGISTRO	GRUPO MORPHO, S.A. IRC-005-2015 / ACT. 2017 persona jurídica cuyo representante legal MANRIQUE CHAVARRÍA representante legal, en conjunto con la señora ALICIA M. VILLALOBOS E. con Registro IRC-098-2008, la señora Arantxa Rodríguez con Registro IRC-072-2020, señora OLGA BATISTA con Registro IRC-070-2021	
LOCALIZACIÓN (PROVINCIA/COMARCA, DISTRITO Y CORREGIMIENTO, LUGAR POBLADO)	CORREGIMIENTO SAN FRANCISCO, DISTRITO PANAMÁ Y PROVINCIA DE PANAMÁ	
FECHA DE RECEPCIÓN DEL ESIA	10 DE JUNIO DE 2024	
ETAPA DE ADMISIÓN	Admitido/ Fecha	No Admitido/ Fecha
	12 DE JUNIO DE 2024	
NOMBRE DEL TÉCNICO EVALUADOR QUE LLEVA EL PROCESO DE ADMISIÓN:	MAYSIRIS MENCHACA	
NOMBRE DEL TÉCNICO EVALUADOR ASIGNADO PARA LAS FASES DE EVALUACIÓN Y ANÁLISIS, Y DECISIÓN DEL ESIA:	MAYSIRIS MENCHACA	

TOMO I

Panamá, 10 de mayo de 2024

Ingeniero
Marcos Rueda
Director Regional Panamá Metropolitana
MINISTERIO DE AMBIENTE
E. S. D.

Estimado Ing. Rueda:

Por este medio, yo, **Gabriel Diez Montilla**, de nacionalidad panameña, mayor de edad, con cédula número 8-398-813, en mi calidad de Representante Legal de la empresa **State Town Corp.**, con oficinas ubicadas en Obarrio P.H. Fortune Plaza, Piso 18, corregimiento de Bella Vista, distrito y provincia de Panamá con teléfonos 265-0310, hago entrega para evaluación del presente Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, denominado "**PANAMA DESIGN DISTRICT**" ubicado en la Finca 23863 código de ubicación 8708 en el Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá y Provincia de Panamá. El proyecto forma parte de la lista taxativa del Artículo 5, del Decreto Ejecutivo 2 del 27 de marzo de 2024, que modifica el Artículo 19 del Decreto Ejecutivo 1 del 1 de Marzo de 2023, como parte del sector *Construcción*.

El presente documento ha sido elaborado por la empresa consultora ambiental GRUPO MORPHO, S.A., registrada bajo la resolución DIEORA IRC-005-2015. Consultores del Estudio de Impacto Ambiental: Ing. Alicia Villalobos E. (IRC-098-2008) y Lic. Olga Batista (IRC-070-2021), Arantxa Rodriguez (IRC-072-2020).

El monto estimado de la inversión para este proyecto es DOS MILLONES CIEN MIL BALBOAS (B/. 2,100,000.00).

Los documentos entregados son los siguientes:

- Estudio de Impacto Ambiental Categoría I "PANAMA DESIGN DISTRICT". El mismo cuenta con 382 hojas.
- Copia notariada de la cédula del Representante Legal de la Promotora.
- Certificado de Registro de la Promotora.
- Certificado de Registro de la Finca
- Certificado de Empresa Dueña de la Finca
- Autorización por parte de la empresa dueña de la Finca
- Recibo de pago al Ministerio del Ambiente por los servicios de evaluación.
- Paz y Salvo con el Ministerio del Ambiente.

Los datos generales de la persona de contacto del Promotor son:

a) Nombre: Ada Diaz
b) Número de teléfono: 6780-2492
c) Correo electrónico: adiaz@udggroup.com
d) Dirección: Obarrio P.H. Fortune Plaza, Piso 18

Agradecido con la atención que le brinde a la presente, lal presente, NORMA MARLENIS VELASCO C., Notaria Pública Duodecima del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de identidad No. 8-250-338.

CERTIFICO:

Que la (s) firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s) como suya (s) por los firmantes, por consiguiente, dicha (s) firma (s) es (son) auténtica (s).

20 MAY 2024

Atentamente,

Gabriel Diez Montilla
Representante Legal
Cédula 8-398-813



Panamá _____
Testigos _____
Lcda. NORMA MARLENIS VELASCO C.
Notaria Pública Duodecima



TE TRIBUNAL
ELECTORAL

DIRECCIÓN NACIONAL DE CIRULACIÓN



Yo, Norma Marlenis Velasco C., Notaria Pública Duodécima del Circuito
de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

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

Pura
20 MAY 2024
N.M.V.C.
Licda. NORMA MARLENIS VELASCO C.
Notaria Pública Duodécima





Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: YAIRIS ODETH
SANTAMARIA LINO
FECHA: 2024.05.17 18:00:01 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

Yairis Santamaría

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

198006/2024 (0) DE FECHA 17/05/2024

QUE LA SOCIEDAD

STATE TOWN CORP.

TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 838305 (S) DESDE EL MIÉRCOLES, 9 DE JULIO DE 2014

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRITOR: CAMILO ANDRES MENDEZ CHONG

SUSCRITOR: BRUNILDA GABRIELA BROCE

DIRECTOR / PRESIDENTE: GABRIEL DIEZ MONTILLA

DIRECTOR / SECRETARIO: GABRIEL VICENTE DIEZ POLACK

DIRECTOR / TESORERO: PATRICIA LEE

AGENTE RESIDENTE: ICAZA GONZALEZ-RUIZ & ALEMAN

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD LA TENDRA EL PRESIDENTE Y EN SU AUSENCIA EL SECRETARIO O EL TESORERO O CUALQUIER OTRA PERSONA QUE LOS ACCIONISTAS O LA JUNTA DIRECTIVA DESIGNEN

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR NOMINAL

EL NUMERO TOTAL DE ACCIONES QUE PODRAN SER EMITIDAS POR LA SOCIEDAD ES DE TREINTA MIL 30,000 TODAS LAS CUALES SERAN SIN VALOR NOMINAL O PAR. LOS CERTIFICADOS DE ACCIONES DE ESTA SOCIEDAD SOLO PODRAN SER EMITIDOS EN FORMA NOMINATIVA A NOMBRE DEL DUEÑO DE LAS ACCIONES

ACCIONES: NOMINATIVAS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL VIERNES, 17 DE MAYO DE 2024A LAS 5:53

P. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404612697



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: F8AD00DA-DCD4-4132-A183-41E9CE3C94B1

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

FIRMADO POR: RAFAEL ALEXIS DE
GRACIA MORALES
FECHA: 2024.01.15 12:23:05 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 15906/2024 (0) DE FECHA 12/01/2024.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8708, FOLIO REAL Nº 23863 (F) UBICADO EN CALLE NA., BARRIADA N.A. , CORREGIMIENTO SAN FRANCISCO, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ, OBSERVACIONES SUPERFICIE INICIAL:40898MTS2 00DCS2, RESTO LIBRE:33430MTS-60M2
VALOR DE LA ADJUDICACIÓN: CUARENTA Y NUEVE MILLONES TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS BALBOAS (B/. 49,032,500.00)

ADQUIRIDA EN FIDEICOMISO EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2020.

VALOR EN FIDEICOMISO NO CONSTA.

COLINDANCIAS: NORTE:LIMITA CON LA PARCELA H DESTINADO A SERVIDUMBRE DE TRANSITO SUR:LIMITA CON LA PARCELA I CONOCIDA TAMBIEN COMO PARCELA UNO ESTE:LIMITA CON EL LOTE NUMERO 7-A DE LA MISMA PARCELA OESTE:LIMITA CON LA YA REFERIDA PARCELA H.

MEDIDAS: NORTE 203MTS-80CTS SUR:147MTS-80CTS ESTE:276MTS OESTE:236MTS

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. EN INGLES FONDOS FINANCIEROS GLOBALES, S.A., (RUC 47256-22-306511)
TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE: MEDIANTE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA 4776 DEL 28 DE ABRIL DE 2006 DE LA NOT. 9NA. DEL CTO. DE PMA, LA SOC. HOGALIA PANAMA CO., INC. CONSTITUYE SERVIDUMBRE DE PASO A FAVOR DE LA FINCA 50859 CODIGO 8708, QUE CONSISTE EN UNA FRANJA DE TERRENO PARALELA AL LIMITE SUR DE ESTA FINCA CON UN ANCHO DE 9 MTS Y UNA SUPERFICIE DE 511.77 M2. PARA MAS VEASE DCTO DIGITALIZADO. FECHA DE REGISTRO: 20060516 10:13:12.1CAMA INSCRITO EL 16/05/2006, EN LA ENTRADA 64522-2006

ANOTACIÓN: ROBERTO PASCUAL.....Y RUBEN BLADES.....PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA JUNTA DIRECTIVA DEL INSTITUTO PANAME O DE TURISMO, PROVINCIA DE PANAMA....EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y MEDIANTE RESOLUCION 21/07 DEL8 DE MAYO DE 2007.....DECLARAN QUE LA EMPRESA HOGALIA PANAMA CO. INC.....SE HA HECHO ACREDORA DE LA EXONERACION DEL IMPUESTODEL INMUEBLE SOBRE LA FINCA 23863 INSCRITA AL TOMO 573, FOLIO 304, ROLLO23657, DOCUMENTO 5 DE LA SECCION DE PROPIEDAD, PROVINCIA DE PANAMA....PARA MAS VEASE DCTO DIGITALIZADO. FECHA DE REGISTRO: 20070904 15:57:55.9CAMA. INSCRITO EL 03/08/2007, EN LA ENTRADA 141865/2007

ANOTACIÓN: SE HACE CONSTAR QUE LA SUPERFICIE INICIAL DE ESTA FINCA ES DE 40898 MTS2 00DCS2. DE LA CUAL SE REALIZO UNA SEGREGACION LO CUAL NACIO LA FINCA--50859 CON UNA SUPERFICIE 7467MT2. CON 40DC2. QUE DANDO EL RESTO LIBRE DE ESTA FINCA ES DE 33430MT2. CON 60DC2. ESTA CORRECION SE HACE HOY 28 DE SEPTIEMBRE DE 2009.. INSCRITO EL 28/09/2009, EN LA ENTRADA 61045/2006

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE: DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS HIPOTECA Y ANTICRESIS A FAVOR DE GLOBAL CORPORATION POR LA SUMA DE CUARENTA Y SEIS MILLONES DÓLARES AMERICANOS (46,000,000.00) Y POR UN PLAZO DE 12 AÑOS UNA TASA EFECTIVA DE 14.65% UN INTERÉS ANUAL DE 7.50%LIMITACIONES DEL DOMINIO DECLARAN LA PARTE DEUDORA Y/O GARANTE HIPOTECARIO QUE SE COMPROMETEN DURANTE TODA LA VIGENCIA DE ESTE CONTRATO A NO DEMOLER, MODIFICAR O ADICIONAR LAS MEJoras EXISTENTES, EFECTUAR NINGUNA NUEVA CONSTRUCCION, ARRIENDAR VENDER, NI



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: E1E5A5D7-C76E-4A92-8620-886B024FC607

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

V

SEGREGAR, NI EN NINGUNA OTRA FORMA ENAJENAR O GRAVAR EN TODO O EN PARTE EL BIEN HIPOTECADO DE QUE TRATA LA PRESENTE ESCRITURA, SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO Y POR ESCRITO DEL BANCOPAZ Y SALVO DEL INMUEBLE 96370815PAZ Y SALVO DEL IDAAN 10820596. DEUDOR: STATE TOWN CORP. CON NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: FICHA 838305 INSCRITO AL ASIENTO 5, EL 19/01/2015, EN LA ENTRADA 16585/2015 (0)

FIDEICOMISO: SIENDO FIDUCIARIO(S) MMG TRUST S.A. SIENDO FIDEICOMITENTE(S) STATE TOWN CORP Y BENEFICIARIO(S) GLOBAL CORPORATION GLOBAL BANK CORPORATION PUNTA PAITILLA ENTERPRISES, S.A. CLÁUSULAS DEL FIDEICOMISO: QUE LA FIDUCIARIA ADQUIERA, ADMINISTRE Y DISPONGA A TITULO FIDUCIARIO LOS BIENES FIDEICOMITIDOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO, SEPARADO E INDEPENDIENTE DE AQUEL O AQUELLOS DE LOS FIDEICOMITENTES DE LA FIDUCIARIA Y DE TERCERO EN GENERAL, ASÍ COMO DE TODOS LOS QUE CORRESPONDAN A OTRO FIDEICOMISOS MANEJADOS POR LA FIDUCIARIA.

QUE LA FIDUCIARIA GARANTICE, A LOS BENEFICIARIOS PRIMARIOS, SEGÚN SEA EL CASO, EL CUMPLIMIENTO CABAL Y PUNTUAL DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON PREFERENCIA DE CUALQUIER OTRO CRÉDITO CONTRA EL PRESENTE FIDEICOMISO, SALVO LOS HONORARIOS Y GASTOS DE LA FIDUCIARIA Y HASTA DONDE alcance el valor de todos los bienes fideicomitidos.

QUE LA FIDUCIARIA, EN LOS CASOS PREVISTOS EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACCIONE Y ESTE FIDEICOMISO, DEVUELVA A GLOBAL BANK Y A STATE TOWN, RESPECTIVAMENTE, LOS BIENES FIDEICOMITIDOS QUE LE CORRESPONDA A CASA UNO.

QUE LA FIDUCIARIA PROCEDA CON LA CONVERSIÓN DEL PRESENTE FIDEICOMISO A UN FIDEICOMISO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, EN LOS TÉRMINOS DISPUESTOS MÁS ADELANTE, A FIN DE DESARROLLAR EL PROYECTO.

OBSERVACIONES: FID-30128975

INSCRITO AL ASIENTO 6, EL 04/08/2020, EN LA ENTRADA 197953/2019 (0)

FIDEICOMISO: SIENDO FIDUCIARIO(S) MMG TRUST S.A. SIENDO FIDEICOMITENTE(S) STATE TOWN CORP Y BENEFICIARIO(S) GLOBAL CORPORATION GLOBAL BANK CORPORATION PUNTA PAITILLA ENTERPRISES, S.A. CLÁUSULAS DEL FIDEICOMISO: QUE LA FIDUCIARIA ADQUIERA, ADMINISTRE Y DISPONGA A TITULO FIDUCIARIO LOS BIENES FIDEICOMITIDOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN PATRIMONIO AUTÓNOMO, SEPARADO E INDEPENDIENTE DE AQUEL O AQUELLOS DE LOS FIDEICOMITENTES DE LA FIDUCIARIA Y DE TERCERO EN GENERAL, ASÍ COMO DE TODOS LOS QUE CORRESPONDAN A OTRO FIDEICOMISOS MANEJADOS POR LA FIDUCIARIA.

QUE LA FIDUCIARIA GARANTICE, A LOS BENEFICIARIOS PRIMARIOS, SEGÚN SEA EL CASO, EL CUMPLIMIENTO CABAL Y PUNTUAL DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON PREFERENCIA DE CUALQUIER OTRO CRÉDITO CONTRA EL PRESENTE FIDEICOMISO, SALVO LOS HONORARIOS Y GASTOS DE LA FIDUCIARIA Y HASTA DONDE alcance el valor de todos los bienes fideicomitidos.

QUE LA FIDUCIARIA, EN LOS CASOS PREVISTOS EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACCIONE Y ESTE FIDEICOMISO, DEVUELVA A GLOBAL BANK Y A STATE TOWN, RESPECTIVAMENTE, LOS BIENES FIDEICOMITIDOS QUE LE CORRESPONDA A CASA UNO.

QUE LA FIDUCIARIA PROCEDA CON LA CONVERSIÓN DEL PRESENTE FIDEICOMISO A UN FIDEICOMISO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, EN LOS TÉRMINOS DISPUESTOS MÁS ADELANTE, A FIN DE DESARROLLAR EL PROYECTO. OBSERVACIONES: FID-30128975 INSCRITO AL ASIENTO 6, EL 04/08/2020, EN LA ENTRADA 197953/2019 (0)

MODIFICACIÓN DE FIDEICOMISO: ACUERDAN ENMENDAR EL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTIA CONVERTIBLE A FIDEICOMISO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, DENOMINADO FIDEICOMISO DE GARANTIA STATE TWON GLOBAL, ADEMÁS EL FIDEICOMITENTE Y LA FIDUCIARIA, POR ESTE MEDIO, MANIFIESTAN EXPRESAMENTE SU VOLUNTAD DE CONSTITUIR, Y EN EFECTO CONSTITUYEN A PARTIR DE LA FECHA UN FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION Y CAMBIO DE MMG TRUST S.A. FIDUCIARIA SUSTITUIDA POR GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. FIDUCIARIA SUSTITUTA. INSCRITO AL ASIENTO 7, EL 24/09/2020, EN LA ENTRADA 186621/2020 (0)

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: E1E5A5D7-C76E-4A92-8620-886B024FC607

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



Z

Registro Público de Panamá

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA LUNES, 15 DE ENERO DE 2024 12:18 P. M., POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404416919



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: E1E5A5D7-C76E-4A92-8620-886B024FC607

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

Dolys
Omatriz

Esp



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA TERCERA DEL CIRCUITO



312255/2019(0)

08/08/2019 08:02:28 p.m.

Notario Tercero de Panamá

Licenciado Roberto Moreno Arosemena

NOTARIO TERCERO

TELÉFONOS: 223-6462
269-5066

AVE. SAMUEL LEWIS Y
CALLE GERARDO ORTEGA
EDIF. P.H. CENTRAL, PISO 4, LOCAL 1

APARTADO 0819-09571
PANAMA, REP. DE PANAMÁ
CORREO: crmoreno53@gmail.com

COPIA

ESCRITURA N°

6395

DE

2

DE

agosto

DE 20 19

Por la cual:

La sociedad GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. EN INGLES
FONDOS FINANCIEROS GLOBALES, S.A., EN ESPAÑOL otorga poder
general a la señora DAYANA DEL CARMEN VEGA DE DIAZ.

Carla Checa
8-2338-1804

\$65-

13
\$65

REPUBLICA DE PANAMA

NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA

B/0000800

P 302134

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: SEIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO

(6395)

Por la cual la sociedad **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. EN INGLES FONDOS FINANCIEROS GLOBALES, S.A., EN ESPAÑOL** otorga poder general a la señora **DAYANA DEL CARMEN VEGA DE DIAZ.**

Panamá, 2 de agosto de 2019.

En la ciudad de Panamá, República de Panamá y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los dos (2) días del mes de agosto de dos mil diecinueve (2019), ante mi, **CECILIO ROBERTO MORENO AROSEMENA**, Notario Público Tercero del Circuito Notarial de Panamá, varón, panameño, portador de la cédula de identidad personal número ocho- ciento sesenta y cuatro- ochenta (8-164-80), compareció personalmente el señor **OTTO OSWALD WOLFSCHOON HORNA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, banquero, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho- doscientos treinta y uno- trescientos sesenta (8-231-360), actuando en nombre y representación de **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (en inglés) o FONDOS FINANCIEROS GLOBALES, S. A. (en español)**, sociedad anónima Fiduciaria organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá e inscrita a la Ficha trescientos seis mil quinientos once (306511), Rollo cuarenta y siete mil doscientos cincuenta y seis (47256), Imagen veintidós (22), de la Sección de Micropelículas (Mercantil), del Registro Público, debidamente facultado para este acto, según consta en poder general inscrito a la Ficha trescientos seis mil quinientos once (306511), Documento ochocientos cincuenta y un mil doscientos cuatro (851204), de la Sección de Micropelículas (Mercantil), del Registro Público, desde el tres (3) de octubre de dos mil cinco (2005), en adelante **EL PODERDANTE**, persona de quien doy fe que conozco, y me solicitó que hiciera constar en ésta escritura pública, como en efecto hago, que por éste medio confiere **PODER GENERAL** tan amplio y suficiente, con facultades de dominio y administración sin limitación alguna, como en derecho se requiera y sea necesario a favor de **DAYANA DEL CARMEN VEGA DE DIAZ**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, abogada, vecina de esta ciudad, portadora de la cédula de identidad personal número ochocientos sesenta y uno – ochocientos sesenta y dos (8-461-862), para que lo ejerza individualmente en nombre y representación de **EL PODERDANTE**, en cualquier parte del

mundo, con las siguientes facultades:

PRIMERO: Para administrar, tramitar y gestionar en el nombre de **EL PODERDANTE**, y en su lugar y reemplazo los negocios de fianza en cualquiera y todas las Sucursales, agencias u oficinas que mantenga o establezca en el futuro **EL PODERDANTE**, con todas las facultades y autorización indispensables y necesarias para esos efectos; y, con sujeción a las limitaciones a continuación expresadas firmar en nombre de **EL PODERDANTE** cuando quiera sea indispensable u oportuno en la tramitación y gestión de sus negocios; y, generalmente, para ejecutar todos y cada uno de dichos actos, asuntos o cosas que la naturaleza del negocio requiera.

SEGUNDO: Para aceptar el traspaso y la entrega de cualesquiera y todas las acciones del capital de cualquier sociedad anónima o asociación, sean organizadas para propósitos bancarios, comerciales, industriales o de otra índole, inclusive bonos de cualquier Estado y cualesquiera y todos los valores Estatales, pudiendo llevar a cabo todas las formalidades requeridas por la ley los reglamentos aplicables al traspaso y registro de los mismos; endosar, traspasar y entregar esos certificados de acciones o valores y efectuar dicho traspaso en los libros de cualquier sociedad anónima o asociación; Alquilar, arrendar o dar o tomar en arrendamiento cualesquiera y todos los bienes raíces y bienes muebles, pudiendo otorgar todos los contratos, arrendamientos y otros documentos necesarios en relación con ello, en los términos que el Apoderado estime apropiados, aceptar garantías, prendas e hipotecas de bienes muebles o inmuebles; aceptar hipotecas u otros gravamen sobre bienes raíces o sobre créditos, hipotecarios, cancelarlas parcial o totalmente, modificarlas, prorrogarlas, o ceder, traspasar, transferir, posponer o en otra forma disponer de ellas con o sin garantía general o especial.

TERCERO: Solicitar, exigir, cobrar, recibir y utilizar todos los medios necesarios y legales para recuperar cualesquiera y todo el dinero, deudas o bienes y dar finiquitos en cambio; Dar, recibir y llevar a cabo ordenes por comisión y enviar efectos y valores. Aceptar la entrega de cartas mensajes vía fax o correo electrónico, paquetes y valores de cualquier clase, de las oficinas Estatales o de las Oficinas Postales, Ferroviarias, Aéreas, de Expreso o navieras contra el recibido necesario y la firma de descargo.

CUARTO: Conseguir seguro contra incendio, marítimo u otros riesgos a las propiedades de



EL PODERDANTE, o en las cuales esté interesado o tenga o represente cualesquiera intereses; Registrar escrituras y otros documentos y pagar cualesquiera y todos los impuestos, derechos u otros cargos gubernamentales que la ley disponga. Secuestrar, embargar o recuperar el título sobre propiedades. Liquidar cuentas con deudores y acreedores, aprobando o desaprobando sus saldos; Solicitar cartas de administración sobre la sucesión o el nombramiento de un liquidador o administrador de cualquier deudor; instituir procedimientos de quiebra, insolvencia o liquidación judicial; probar, garantizar, verificar, aceptar, disputar o continuar reclamos y firmar cualquier componenda y otro acuerdo y, en general, representar a **EL PODERDANTE** en los procedimientos o en los asuntos de cualquier sociedad anónima, asociación, firma y, por cuenta de **EL PODERDANTE**, llegar a ser director o dignatario de este.

QUINTO: Asistir, tomar parte y votar en cualesquiera y todos los concursos de acreedores, reuniones de accionistas, directores o dignatarios de cualquier sociedad anónima o asociación o para otros efectos comerciales, o dar carta- poder para ello. Ajustar, componer, transigir, impugnar, defender, liquidar o someter a arbitraje, o fallo de amigables componedores, cualesquiera y todas las disputas, pleitos, acciones y otros procedimientos legales en los cuales **EL PODERDANTE** pueda estar interesado y participar en cualquier plan de distribución de fondos. Representar y defender a **EL PODERDANTE** y sus intereses ante cualesquiera y todos los jueces y tribunales, de todo orden y jurisdicciones en cualquier acción, pleito o procedimientos en los cuales **EL PODERDANTE** sea una parte o pueda estar interesado en asuntos administrativos, civiles, penales, contenciosos o contenciosos administrativos y en toda clase de pleitos, recursos a trámites de cualquier clase o naturaleza, con completa y absoluta representación de **EL PODERDANTE**, sea como demandante o demandado, o como parte interesado por cualquier motivo que sea, con facultad para entablar acciones, proponer excepciones, contrademandar. Presentar pruebas y alegatos, iniciar recursos ordinarios y extraordinarios, hacer ofertas, asumir la ejecución de sentencias, recusar toda clase de jueces a funcionarios, proponer interrogatorios, solicitar el reconocimiento de firmas o de documentos, instituir toda clase de acciones para la represión de delitos, presentar recursos de amparo y oponerse a que se otorguen a otros, y desistir de toda clase de acciones y excepciones y recursos; y con el objeto de representar a **EL**

PODERDANTE ante cualquiera y todos los jueces y tribunales y en cualquier acción, pleito o procedimiento, sean los que fuesen, en los cuales **EL PODERDANTE** está interesado, conferir Poderes a favor de gestores, abogados u otras personas idóneas para defender los derechos privilegios e intereses de **EL PODERDANTE** y, en general, ejercer todos los derechos de **EL PODERDANTE** en toda clase de pleitos, acciones y procedimientos legales, pudiendo cobrar el importe de las sumas depositadas en Juzgados a favor de **EL PODERDANTE** y hacer los recibos en forma legal por las cantidades cobradas.

SEXTO: Para comprar, vender, hipotecar arrendar, alquilar, permutar, administrar y en cualquier forma enajenar o gravar bienes inmuebles; muebles, así como también dar y solicitar en préstamo, con o sin garantía y efectuar cualquier acto de comercio que comprometa al poderdante, firmando y suscribiendo los documentos, contratos, formularios y escrituras públicas que tales actos requieran sin necesidad de autorización y/o aprobación previa del poderdante.

SEPTIMO: Para solicitar préstamos o asumir obligaciones y compromisos a nombre del poderdante firmando documentos y contratos de compromisos; abrir y cerrar cuentas bancarias, ya sean estas corrientes, de ahorros o a plazo fijo, y autorizar a la persona o personas que puedan girar conjunta o individualmente contra los fondos o dinero que mantenga depositados el poderdante en cualesquiera instituciones bancarias o financieras.

OCTAVO: Para firmar y endosar cheques, giros y letras de cambio, pagares, avales, fianzas, bonos garantias o cualquier otro documento o contrato negociable que comprometa y obligue al poderdante, sin necesidad de autorización previa o posterior del poderdante.

NOVENO: Para que represente al poderdante en cualesquiera instituciones gubernamentales, administrativas, autónomas semiautónomas, municipales, de policivas, corregiduría Superintendencia de Seguros y Reaseguros, Autoridad del Canal de Panamá, Caja de Seguro Social, Ministerio de Trabajo y Desarrollo Laboral y/o en cualesquiera oficina pública o privada firmando y suscribiendo los documentos que sean necesarios, estableciendo siempre los términos y condiciones que estime más conveniente a los intereses del poderdante.

DÉCIMO: Para que sustituya total o parcialmente el presente poder general y lo revoque cuando lo estime conveniente, y en fin para que ejerza el presente Poder General en todo lo



relacionado con las facultades mencionadas anteriormente y cualesquiera otras no especificadas, de manera que en ningún momento y por ningún motivo queden sin representación y defensa de los intereses del poderdante.

UNDECIMO: Tendrá los más amplios poderes para representar al poderdante en la República de Panamá y en cualquier parte del mundo, ante cualquier institución gubernamental o privada, con poder total para firmar, ejecutar y llenar peticiones; solicitar concesiones de cualquier tipo, llenar aplicaciones, confeccionar enmiendas, apelaciones, solicitudes, proposiciones, formas o cualquier otro documento, firmar declaraciones juradas, notificarse de resoluciones ordinarias o definitivas intervenir como demandante o demandado en cualquier instancia o recurrir ante cualquier autoridad judicial, corporación oficial, pública, interponer acciones legales o administrativas y llevar a cabo ejecutar cualesquiera otros actos en nombre del poderdante.

DUODÉCIMO: Para sustituir total o parcialmente el presente poder, nombrar y constituir toda clase de agentes, abogados y apoderados generales o especiales, delegando toda o parte de las facultades aquí conferidas.

Conforme a minuta elaborada por la Licenciada Aneli Sánchez, con cédula número ochocientos quinientos siete- doscientos setenta y dos (8-507-272), idoneidad número catorce mil setecientos sesenta y dos (No. 14762), abogada en ejercicio.

Hay un sello que se lee Superintendencia de Bancos para su protocolización e inscripción en el Registro Público (Firmado ilegible) Ricardo G. Fernández D., Superintendencia de Bancos, Panamá treinta (30) de julio del dos mil diecinueve (2019).

Advertí a los comparecientes que una copia de esta Escritura Pública debe ser inscrita en el Registro Público y leída como les fue en presencia de los Testigos instrumentales el señor VICTOR LARA, con cédula de identidad personal número ocho-quinientos siete- seiscientos ochenta y siete, (8-507-687), y el señor JORGE LUIS ESPINOSA, con cedula de identidad personal número ocho doscientos sesenta- novecientos noventa y cinco (8-260-995), ambos panameños, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, y firmaron todos, para constancia por ante mí, el Notario de todo lo cual doy fe.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: SEIS MIL TRESIENTOS NOVENTA Y CINCO

(6395)

**(FDOS.) OTTO OSWALD WOLFSCHOON HORMA---VICTOR LARA---JORGE + LUIS
ESPINOZA---CECILIO ROBERTO MORENO AROSEMENA, NOTARIO PÚBLICO
TERCERO.**

**CONCUERDA CON SU ORIGINAL ESTA COPIA QUE EXPIDO, SELLO Y FIRMO EN LA
CIUDAD DE PANAMA, REPÚBLICA DE PANAMÁ A LOS DOS (2) DÍAS DEL MES DE
AGOSTO DE DOS MIL DIECINUEVE (2019).**

Luis, CECILIO ROBERTO MORENO AROSEMENA
Notario Público Tercero





PODER



Los suscritos LILYANA DEL CARMEN VEGA, con cédula de identidad personal No 8-461-862, actuando en su calidad de Apoderada General, debidamente facultada para este acto, en nombre y representación de GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. EN INGLES FONDOS FINANCIEROS GLOBALES, S.A., sociedad anónima debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá e inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, al Folio número 306511, debidamente facultados para este acto según Poder General que consta inscrito en la misma ficha, quien actúa no a título personal sino en su calidad de FIDUCIARIO del Fideicomiso identificado como GFFC-FID-ADM-197-20, inscrito a la Ficha FID 30128975, y como titular en fiducia de la Finca inscrita al Folio Real No. 23863, con código de ubicación 8708, de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público, y el señor Gabriel Diez Montilla, portador de la cédula de identidad personal No.8-398-813, debidamente facultado y actuando en nombre y representación de STATE TOWN, CORP., sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público, a la ficha 838305, en su calidad de FIDEICOMITENTE, y de URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A., sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público, al Folio 519322, de la Sección Mercantil, en calidad de ADMINISTRADOR DEL PROYECTO, por este medio realizamos las siguientes declaraciones:

PRIMERO: Que mediante Escritura Pública No.2,062 de 27 de febrero de 2020 de la Notaria Cuarta del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público al Folio (Fideicomiso) No.30128975, la sociedad STATE TOWN, CORP., constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, según consta en el Registro Público al Folio Mercantil ochocientos treinta y ocho mil trescientos cinco (838305) (en adelante “EL FIDEICOMITENTE”) y EL FIDUCIARIO, constituyeron un Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía al amparo de las disposiciones de la Ley uno (1) del cinco (5) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), modificada por la Ley veintiuno (21) de diez (10) de mayo de dos mil diecisiete (2017) (en adelante “EL FIDEICOMISO”)

SEGUNDO: Que para los fines descritos en EL FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE traspasó a favor de EL FIDUCIARIO la finca inscrita al Folio Real número veintitrés mil ochocientos sesenta y tres (23863) de la Provincia de Panamá, con código de ubicación ocho mil setecientos ocho (8708), ubicada en el Corregimiento de San Francisco, Distrito y Ciudad de Panamá (en adelante “LA FINCA”), sobre la cual desea construir la infraestructura y realizar la





loucación de la misma para la venta del Componente Residencial, y el desarrollo del Componente Comercial según se define en la última Enmienda al Fideicomiso GFFC-FID-ADM-197-20 (en adelante “EL PROYECTO”).



TERCERO: Que tal y como consta en EL FIDEICOMISO, EL FIDUCIARIO delegó en EL ADMINISTRADOR DEL PROYECTO las funciones de naturaleza técnica requeridas para el desarrollo, administración y construcción de EL PROYECTO, quedando entendido y convenido que en virtud de esta delegación, EL ADMINISTRADOR DEL PROYECTO asumirá la total responsabilidad por la administración de EL PROYECTO.

CUARTO: Que en virtud de lo anterior y a fin de que EL ADMINISTRADOR DEL PROYECTO ejerza las funciones descritas en el punto Tercero anterior, EL FIDUCIARIO por este medio otorga PODER ESPECIAL, mismo que no es susceptible de inscripción ante el Registro Público de Panamá, a EL FIDEICOMITENTE y a EL ADMINISTRADOR DEL PROYECTO, sujeto a los fines del Fideicomiso, y a las condiciones y obligaciones que imponga el instrumento de fideicomiso, a fin de que desarrollen las actividades propias del giro de EL PROYECTO con la debida diligencia de un buen padre de familia, con la obligación de asumir todos los gastos y honorarios correspondientes y para que realice ante las autoridades públicas y privadas que se listan a continuación, cualquiera de los trámites que se detallan en relación con LA FINCA:

1. Ante el Ministerio de Ambiente:

- a. Solicitud de Aprobación de Estudios de Impacto Ambiental y sus adendas
- b. Solicitud de Aprobación de Planos de Planta de Tratamiento de Aguas Residuales
- c. Solicitud de Certificación de Descarga de Planta de Tratamiento de Aguas Residuales
- d. Solicitud de Certificación de la capacidad para interconexión del sistema de acueducto y sistema de alcantarillado sanitario en el IDAAN
- e. Solicitud de Certificación de la capacidad para interconexión del sistema sanitario a Programa de Saneamiento de Panamá
- f. Solicitud de Permiso de Tala
- g. Solicitud de Permiso de Obra en Cauce
- h. Solicitud de Resolución de Indemnización Ecológica
- i. Presentación de Informes de Seguimiento Ambiental
- j. Solicitud de Planes de Reubicación y Reforestación
- k. Plan de Arborización

2. Ante el Municipio de Panamá:

- a. Solicitud de Paz y Salvos
- b. Solicitud de Actualizaciones de Datos Generales de la Sociedad
- c. Solicitud de Permisos para Vallas de Publicidad
- d. Solicitud y Consulta de Estados de Cuenta
- e. Solicitud de Correcciones por Cobros Dobles de Impuestos
- f. Solicitud de Aprobación de Anteproyecto
- g. Solicitud de Aprobación Planos de Construcción
- h. Solicitud de Permisos de Construcción
- i. Solicitud de Permisos de Ocupación

3. Ante el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (“IDAAN”):





- a. Solicitud de Paz y Salvos
 - b. Solicitud de Aprobación de Planos de Planta de Tratamiento de Aguas Residuales
 - c. Solicitud de Trámites de Conexión de Agua Potable
 - d. Solicitud de Gráficos de Presión
 - e. Solicitud de Certificación de Capacidad de Agua
4. Ante el Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá:
- a. Solicitud de Aprobación de Anteproyecto
 - b. Solicitud de Aprobación de Planos
 - c. Solicitud de Permisos de Construcción
 - d. Solicitud de Permisos de Corte y Soldadura
 - e. Solicitud de Permisos de Ocupación
 - f. Solicitud de Permiso Eléctrico
 - g. Solicitud de Certificado de Hermeticidad de Gas
 - h. Solicitud de Certificado de Sistemas de Alarma de Incendio
5. Ante la Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre (“ATT”):
- a. Solicitud de Aprobación de Planos
 - b. Solicitud de Aprobación de Estudio de Tránsito
6. Ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (“MIVIOT”):
- a. Poder donde se autoriza al abogado de la empresa, que sobre la finca a nombre de la sociedad, se incorpore un P.H
 - b. Solicitud de Aprobación de Anteproyecto
 - c. Solicitud de Segregación y/o Unificación de Fincas
 - d. Solicitud de Inscripción de Propiedad Horizontal
 - e. Solicitud de Aprobación de Planos
 - f. Solicitud de Certificación de Uso de Suelos
7. Ante la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (“ANATI”):
- a. Solicitud de Actualización de Escrituras
 - b. Solicitud de Actualización de Cambio de Ubicación de las Fincas
 - c. Solicitud de Correcciones varias en las Fincas de la Sociedad.
 - d. Solicitud de Certificación del valor y la superficie de la finca.
 - e. Solicitud de Actualización de nuevas fincas constituidas bajo un PH
 - f. Solicitud de Actualización de Finca Madre de un PH
 - g. Solicitud de Actualización de Fincas Nuevas
 - h. Solicitud de Planos Catastrales para trámites varios
 - i. Solicitud de Segregación
 - j. Solicitud de Unificación de Finca(s)
8. Ante el Registro Público de Panamá:
- a. Solicitud de Certificaciones de Bien Inmueble, Finca, Propiedad u otro.
 - b. Solicitud de Incorporación de Fincas a Propiedad Horizontal
9. Ante el Ministerio de Obras Públicas (“MOP”):
- a. Solicitud de Certificación de Calles e Infraestructura
 - b. Solicitud de Aprobación de Planos
 - c. Solicitud de Permiso de Interconexión de Sistema Pluvial
10. Ante la Secretaría Nacional de Discapacidad (“SENADIS”):
- a. Solicitud de Aprobación de Planos
11. Ante la Dirección General de Ingresos (“DGI”):
- a. Solicitud de Paz y Salvos
 - b. Solicitud de Actualización de Datos Generales de la Sociedad
 - c. Solicitud y Consulta de Estados de Cuenta
 - d. Solicitud de Correcciones por error en cobros de impuestos
 - e. Presentación de Formularios 106 y Formularios 107
12. Ante el Ministerio de Salud:
- a. Solicitud de Certificación de Descarga de Planta de Tratamiento de Aguas Residuales



- b. Solicitud de Permiso de Salud para obtención de Permiso de Construcción
 c. Solicitud de Aprobación de Planos
 d. Solicitud de Interconexión al Programa de Saneamiento de Panamá.

13. Ante el Ministerio de Trabajo y Desarrollo Laboral:

- a. Solicitud de Aprobación de Plan de Seguridad
 b. Solicitud de Inspector de Seguridad

14. Ante el Sistema Nacional de Protección Civil (“SINAPROC”):

- a. Solicitud de Aprobación de Planos

15. Ante Gas Natural Fenosa Servicios Panamá, S.A. / Empresa de Distribución Eléctrica Metro-Oeste, S.A. / Empresa de Distribución Eléctrica Chiriquí, S.A./ENSA/NATURGY:
 a. Solicitud de Aprobación de Planos
 b. Solicitud de Energización de la Obra
 c. Solicitud de Temporal Eléctrico

16. Ante Telecomunicaciones Digitales, S.A.:

- a. Solicitud de Servicio de Telefonía e Internet

Panamá, 13 de mayo de 2024.

Otorgado por **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. EN INGLES FONDOS FINANCIEROS GLOBALES, S.A.**, no a título personal, sino en calidad de Fiduciario del Fideicomiso GFFC-FID-ADM-197-20

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. EN INGLES FONDOS FINANCIEROS GLOBALES, S.A.

Dayana del Carmen Vega
 Cédula No. 8-461-862

Aceptado por **EL FIDEICOMITENTE y EL ADMINISTRADOR DEL PROYECTO:**

Gabriel Díez Montilla
 Cédula No. 8-398-813

Yo, LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR, Notario Público Sexto del Circuito de Panamá, con Cédula No. 4-157-725,

CERTIFICO:

Que dada la certeza de la identidad de la (s) persona (s) que firma (firmaron) el presente documento, su (s) firma (s) es (son) auténtica (s) (Art. 1736 C.C., Art. 835 C.J.). En virtud de identificación que se me presentó.

Panamá, 17 MAY 2024

Testigos Testigos

LIC. RAÚL IVÁN CASTILLO SANJUR
 Notario Público Sexto





Yo, ELA JAEN HERRERA, Notaria Pública Duodécima del Circuito
de Panamá, Primera Suplente con Cédula de Identidad No. 7-95-622
CERTIFICO:
Que he cotejado detenidamente y minuciosamente esta copia fotocópia
con su original y la he encontrado en todo conforme.

Panamá,

24 MAY 2024

Licda. ELA JAEN HERRERA
Notaria Pública Duodécima





Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: PAULINA GAONA
FECHA: 2024.05.17 14:12:10 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

Paulina Gaona

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

197344/2024 (0) DE FECHA 17/05/2024

QUE LA SOCIEDAD

GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. EN INGLES FONDOS FINANCIEROS GLOBALES, S.A., EN ESPAÑOL.

TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 306511 (S) DESDE EL MIÉRCOLES, 13 DE SEPTIEMBRE DE 1995

- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRITOR: CARMEN BARRIOS TEJADA

SUSCRITOR: EZEQUIEL RUIZ RODRIGUEZ

DIRECTOR: JACK ESKENAZI

DIRECTOR: OTTO WOLFSCHOON JR.

VOCAL: OTTO WOLFSCHOON JR.

SUBTESORERO: JACK ESKENAZI

DIRECTOR / PRESIDENTE: JORGE ENRIQUE VALLARINO MIRANDA

DIRECTOR / VICEPRESIDENTE: MONICA DE CHAPMAN

SECRETARIO: MONICA DE CHAPMAN

DIRECTOR / TESORERO: BOLIVAR VALLARINO S.

DIRECTOR / VOCAL: DAYANA DEL CARMEN VEGA

DIRECTOR / VOCAL: LARRY EDUARDO MADURO

AGENTE RESIDENTE: ICAZA, GONZALEZ-RUIZ & ALEMAN

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

LA REPRESENTACION LEGAL SERA EJERCIDA POR EL PRESIDENTE Y EL SECRETARIO.

- QUE SU CAPITAL ES DE 150,000.00 ACCIONES SIN VALOR NOMINAL

EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES DE CIENTO CINCUENTA MIL DOLARES MONEDA LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD 150,000.00), DIVIDIDO EN MIL QUINIENTAS (1500) ACCIONES COMUNES DE UN VALOR NOMINAL DE CIEN DOLARES MONEDA LEGAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD 100.00), CADA UNA. LAS ACCIONES PODRAN SER EMITIDAS UNICAMENTE EN FORMA NOMINATIVA. ACCIONES: NOMINATIVAS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

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

- DETALLE DEL PODER:

SE OTORGА PODER A FAVOR DE MONICA GARCIA DE PAREDES DE CHAPMAN SEGUN DOCUMENTO SE OTORGА PODER GENERAL MONICA GARCIA DE PAREDES DE CHAPMAN INSCRITO EN LA SECCION DE MERCANTIL SEGUN DOCUMENTO 1607632,FICHA 30651 DESDE 6 DE JULIO DEL 2009.

SE OTORGА PODER A FAVOR DE JORGE ENRIQUE VALLARINO MIRANDA SEGUN DOCUMENTO SE OTORGА PODER GENERAL A FAVOR DE JORGE ENRIQUE VALLARINO MIRANDA SEGUN CONSTA EN DOCUMENTO REDI 1637760, FICHA 306511 DE LA SECCION DE MERCANTIL, INSCRITA DESDE EL DIA 25 DE AGOSTO DE 2009.

SE OTORGА PODER A FAVOR DE DAYANA DEL CARMEN VEGA DE DIAZ SEGUN DOCUMENTO ESCRITURA 16232



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 1588F4D0-3D72-42C5-A104-40967D6CBDAF

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

DE 26 DE DICIEMBRE DE 2014 NOTARIA TERCERA SIENDO SUS FACULTADES PODER ESPECIAL
SE OTORGA PODER A FAVOR DE OTTO OSWALD WOLFSCHOON HORNAY SIENDO SUS FACULTADES PODER GENERAL A OTTO OSWALD WOLFSCHOON HORNAY Y DARIO BERBEY, SEGUN DOCUMENTO 851204 DE LA SECCION DE MERCANTIL DESDE EL 3 DE OCTUBRE DE 2005.

SE OTORGA PODER A FAVOR DE DAYANA DEL CARMEN VEGA DE DIAZ SEGÚN DOCUMENTO MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO 6,395 DE 02 DE AGOSTO DE 2019 DE LA NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO DE PANAMA. SIENDO SUS FACULTADES PODER GENERAL

SE OTORGA PODER A FAVOR DE LUIS ALBERTO MARTIN PEREZ SEGÚN DOCUMENTO MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA NUMERO 3452 DE 23 DE MARZO DE 2020 DE LA NOTARIA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMA SIENDO SUS FACULTADES PODER GENERAL

SE OTORGA PODER A FAVOR DE LORENA GUZMAN SEGÚN DOCUMENTO MEDIANTE ESCRITURA 9,412 DE 28 DE JULIO DE 2021, DE LA NOTARIA NOVENA DE CIRCUITO DE PANAMA. SIENDO SUS FACULTADES PODER ESPECIAL

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

- NO HAY ENTRADAS PENDIENTES.

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL VIERNES, 17 DE MAYO DE 2024A LAS 2:08 P. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404611968



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 1588F4D0-3D72-42C5-A104-40967D6CBDAF
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

Ministerio de Ambiente

No.

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

75419

Dirección de Administración y Finanzas

Recibo de Cobro

Información General

<u>Hemos Recibido De</u>	STATE TOWN CORP.* / 2632151-1-838305 DV-7	<u>Fecha del Recibo</u>	2024-5-29
<u>Administración Regional</u>	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Metro	<u>Guía / P. Aprov.</u>	
<u>Agencia / Parque</u>	Ventanilla Tesorería	<u>Tipo de Cliente</u>	Contado
<u>Efectivo / Cheque</u>		<u>No. de Cheque</u>	
	Slip de deposito No.		B/. 3.00
	Transferencia		B/. 350.00
<u>La Suma De</u>	TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES BALBOAS CON 00/100		B/. 353.00

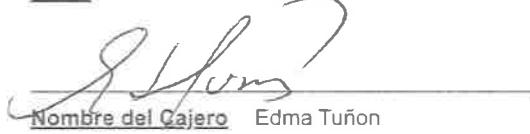
Detalle de las Actividades

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

Observaciones

CANCEL EST. DE IMPACTO AMB. CATEGORIA 1 Y PA ZY SALVO SLIP320585327-ACH 21/05/2024

Día	Mes	Año	Hora
29	05	2024	10:34:52 AM

Firma


Nombre del Cajero Edma Tuñon



IMP 1

República de Panamá
Ministerio de Ambiente
Dirección de Administración y Finanzas

Certificado de Paz y Salvo

Nº 238950

Fecha de Emisión:

29	05	2024
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

28	06	2024
----	----	------

(día / mes / año)

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

STATE TOWN CORP.

Representante Legal:

GABRIEL DIEZ MONTILLA

Inscrita

Tomo	Folio	Asiento	Rollo
			2632151

Ficha	Imagen	Documento	Finca
838305	1		

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

Certificación, válida por 30 días

Firmado



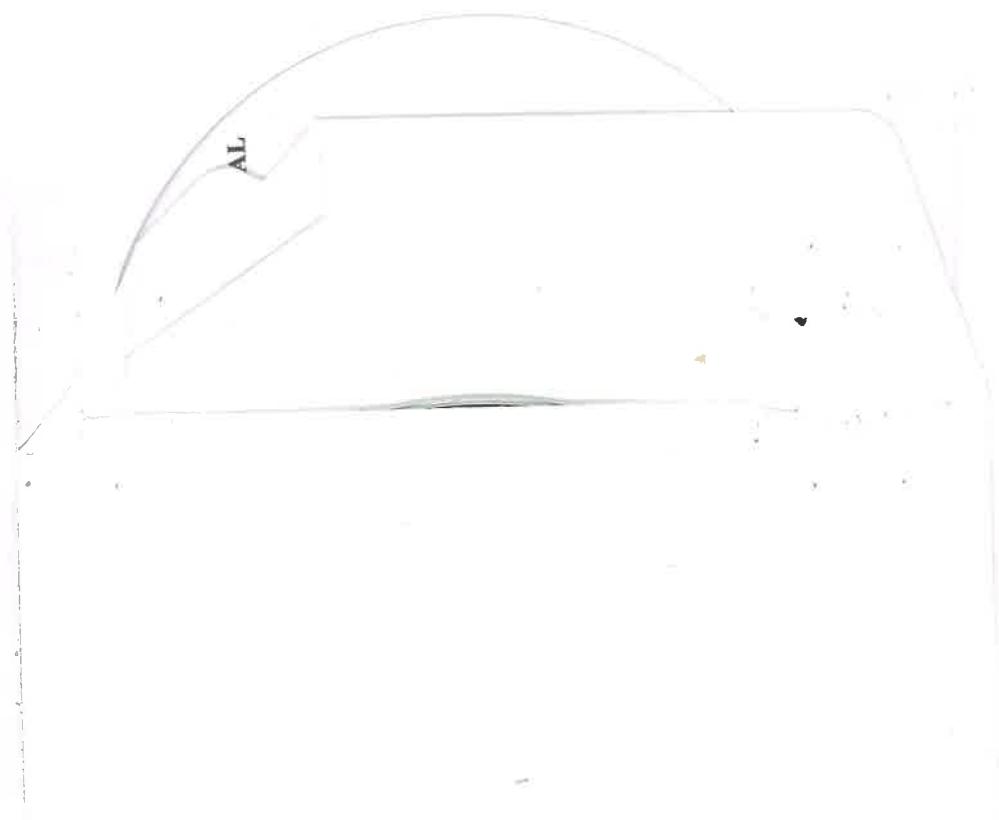
Jefe de la Sección de Tesorería.



24

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
DOCUMENTO DIGITAL (CD)

PROYECTO	"PANAMA DESIGN DISTRICT"
PROMOTOR	STATE TOWN CORP.



29

VERIFICACIÓN DE CONSULTORES

Geraldo Molinar <gmolinar@anamgobpa.onmicrosoft.com>

Lun 10/06/2024 9:46

Para:Alisson Castrejón <acastrejon@miambiente.gob.pa>;Angelic Giselle Abad Ospino <aabad@miambiente.gob.pa>;

Jennifer Dominguez Degracia <jdominguez@miambiente.gob.pa>

CC:Juan De Dios Abrego <jabrego@miambiente.gob.pa>;Melvys Vega Q. <mvega@miambiente.gob.pa>

 5 archivos adjuntos (2 MB)

Verificación de Registro para consultores-Persona Jurídica GRUPO MORPHO - PANAMA DESING DISTRICT.doc;
SCAN0302.PDF; SCAN0303.PDF; SCAN0304.PDF; SCAN0305.PDF;

Buenos días compañeras, por medio de la presente les solicitamos muy respetuosamente nos hagan la verificación de los consultores ambientales para el proyecto CAT I denominado PROYECTO PANAMA DESING DISTRICT del promotor STATE TOWN CORP.

VERIFICACIÓN DE REGISTRO PARA CONSULTORES – PERSONA JURÍDICA

Consultor Jurídico (Nombre)	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización	ESTADO DE REGISTRO		
			Actualizado	No Actualizado	Inhabilitado
GRUPO MORPHO, S. A.	IRC-005-2015	DEIA-ARC-056-2023	✓		
Consultores principales responsables del EsIA					
ALICIA VILLALOBOS	IRC-098-2008	DEIA-ARC-036--2023	✓		
OLGA BATISTA	DEIA-IRC-070-2021	-----	✓		
ARANTXA RODRIGUEZ	DEIA-IRC-072-2020	-----	✓		

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADO:

Nombre de Estudio de Impacto Ambiental EsIA: PANAMA DESING DISTRICT”.

Categoría: I

El proyecto se ubica en la Finca 23863 código de ubicación en el corregimiento de San Francisco, Distrito y Provincia de Panamá.

PROMOTOR

Promotora: STATE TOWN, CORP.

REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA PROMOTORA

Nombre: GABRIEL DIEZ MONTILLA

Cédula: 8-398-813

Observaciones: La consultora ambiental personas naturales Arantxa Rodríguez con registro DEIA-IRC-072-2020 no forman parte del equipo de consultores ambientales de la empresa consultora Ambiental persona jurídica Grupo Morpho, S.A., con registro IRC-005-2015, por lo que, firma como persona natural responsables en el EsIA.

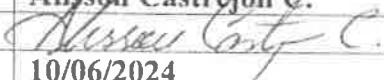
Consultores Ambientales Inscritos durante su última actualización en la Empresa Consultora.

Consultores	Registro de Inscripción	Último Registro de Actualización
Alicia Villalobos	IRC-098-2008	DEIA-ARC-036-2023
Olga Batista	DEIA-IRC-070-2021	-----
Adrián Mora	IRC-002-2019	DEIA-ARC-087-2020-no actualizado
Gonzalo Menéndez	IAR-041-1998	DEIA-ARC-2305-2023
Jorge Faisal Mosquera	IRC-018-2007	DEIA-ARC-006-2021

El representante legal de la empresa consultora ambiental GRUPO MORPHO, S.A., con registro IRC-005-2015, es el señor MANRIQUE CHAVARRIA HIDALGO con cédula E-8-128315.

Departamento de Gestión de Impacto Ambiental

Gestor de Impacto Ambiental (responsable de la Verificación)

Nombre	Alisson Castrejón C.
Firma	
Fecha de Verificación	10/06/2024



Departamento de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental

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

Nombre	GERALDO MOLINAR
Firma	
Fecha de Verificación	10/06/2024

DIRECCION REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
FORMULARIO EIA-001

27

RECEPCIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO: Panama Ilesing District
PROMOTOR: State Tour Corp.
CATEGORÍA: I
FECHA DE RECEPCIÓN: DÍA 10 MES: junio AÑO: 2024

DOCUMENTOS		SI	NO	OBSERVACIÓN
1	UN (1) ORIGINAL IMPRESO DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	✓		
2	DOS (2) COPIAS EN FORMATO DIGITAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	✓		
3.	SOLICITUD DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL NOTARIADA Y EN PAPEL SIMPLE 8 ½ X 13 o 14	✓		
4	CERTIFICADO DE REGISTRO PÚBLICO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA PROPIEDAD DE LAS FINCA (S), TERRENOS, ETC, DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO, CON UNA VIGENCIA NO MAYOR DE SEIS (6) MESES.	✓		paz 199
4.1	DOCUMENTOS QUE VALIDEN LA TENENCIA DEL PREDIO, ANUENCIAS, AUTORIZACIONES Y CONTRATOS. (EN CASO QUE EL TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LA(S) FINCA (S) SEA DISTINTO QUE EL PROMOTOR).			
5	CERTIFICADO DE PAGO PAZ Y SALVO A NOMBRE DEL PROMOTOR EXPEDIDO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIGENTE.	✓		
6	RECIBO DE COBRO ORIGINAL EN CONCEPTO PAGO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, PARA LA CATEGORÍA I. (B/. 350.00). (RESOLUCIÓN No. 0333-2000 DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2000.)	✓		
7	FOTOCOPIA DE CÉDULA DE IDENTIDAD AUTENTICADA DEL PROMOTOR DEL PROYECTO. (PERSONA NATURAL O JURÍDICA).	✓		
8	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.	✓		paz 197
9	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ORDENADO, MANTIENE LA INTEGRIDAD DEL DOCUMENTO YA SEA ENGARGOLADO U ORGANIZADO EN CARPETAS DE ANILLAS AL MOMENTO DE LA ENTREGA.	✓		
10	PLANOS, FOTOGRAFÍAS IMÁGENES, ENTRE OTROS ESTÁN LEGIBLES, DOBLADOS Y CON SU RESPECTIVA NUMERACIÓN.	✓		
11	FIRMAS NOTARIADAS DE CONSULTORES AMBIENTALES INCritos, ACTUALIZADOS Y HABILITADOS.	✓		
12	COPIA RESOLUCIÓN DE INSCRIPCIÓN O ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO DE CONSULTORES.			

Entregado por:

Nombre: Olga BautistaCédula: 8-822-2181Firma: Olga Bautista

Recibido por: (Ministerio de Ambiente)

Técnico: Gald m.

28

DIRECCION REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
RECEPCIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
FORMULARIO EIA-001

PROYECTO: "PANAMA DESIGN DISTRICT"

PROMOTOR: STATE TOWN CORP.

CATEGORÍA: I

FECHA DE ENTRADA: 10 DE JUNIO DE 2024

DOCUMENTOS		SI	NO	OBSERVACIÓN
1	UN (1) ORIGINAL IMPRESO DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	X		Sin observación
2	DOS (2) COPIAS EN FORMATO DIGITAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.	X		Sin observación
3.	SOLICITUD DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL NOTARIADA Y EN PAPEL SIMPLE 8 ½ X 13 o 14	X		Sin observación
4	CERTIFICADO DE REGISTRO PÚBLICO ORIGINAL DE EXISTENCIA DE LA PROPIEDAD DE LAS FINCA (S), TERRENOS, ETC, DONDE SE DESARROLLARÁ EL PROYECTO, CON UNA VIGENCIA NO MAYOR DE SEIS (6) MESES.	X		Sin observación
4.1	DOCUMENTOS QUE VALIDEN LA TENENCIA DEL PREDIO, ANUENCIAS, AUTORIZACIONES Y CONTRATOS. (EN CASO QUE EL TITULAR DEL DERECHO DE PROPIEDAD DE LA(S) FINCA (S) SEA DISTINTO QUE EL PROMOTOR).	X		Sin observación
5	CERTIFICADO DE PAGO PAZ Y SALVO A NOMBRE DEL PROMOTOR EXPEDIDO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, VIGENTE.	X		Sin observación
6	RECIBO DE COBRO ORIGINAL EN CONCEPTO PAGO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, PARA LA CATEGORÍA I. (B/. 350.00). (RESOLUCIÓN No. 0333-2000 DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2000.)	X		Sin observación
7	FOTOCOPIA DE CÉDULA DE IDENTIDAD AUTENTICADA DEL PROMOTOR DEL PROYECTO. (PERSONA NATURAL O JURÍDICA).	X		Sin observación
8	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.	X		Sin observación
9	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL ORDENADO, MANTIENE LA INTEGRIDAD DEL DOCUMENTO YA SEA ENGARGOLADO U ORGANIZADO EN CARPETAS DE ANILLAS AL MOMENTO DE LA ENTREGA.	X		Sin observación
10	PLANOS, FOTOGRAFÍAS IMÁGENES, ENTRE OTROS ESTÁN LEGIBLES, DOBLADOS Y CON SU RESPECTIVA NUMERACIÓN.	X		Sin observación
11	FIRMAS NOTARIADAS DE CONSULTORES AMBIENTALES INCritos, ACTUALIZADOS Y HABILITADOS.	X		Sin observación
12	COPIA RESOLUCIÓN DE INSCRIPCIÓN O ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO DE CONSULTORES.	-	-	Sin observación

Entregado por:

STATE TOWN CORP.

Recibido por: (Ministerio de Ambiente)

Técnico: MAYSIRIS MENCHACA

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL
CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I

Artículo 25. DECRETO EJECUTIVO No. 2 DE 27 DE MARZO DE 2024

Que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 2023, que reglamenta el Capítulo III del Título II del Texto Único de Ley 41 de 1998, sobre el Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.

Formato FA-003

PROYECTO: "PANAMA DESIGN DISTRICT"
PROMOTOR: STATE TOWN CORP.
EXPEDIENTE: DRPM-IF-100-2024
FECHA DE ENTRADA: 10 DE JUNIO DE 2024.
REALIZADO POR CONSULTORES: GRUPO MORPHO, S.A. IRC-005-2015 / ACT. 2017 persona jurídica cuyo representante legal MANRIQUE CHAVARRÍA representante legal, en conjunto con la señora ALICIA M. VILLALOBOS E. con Registro IRC-098-2008, señora OLGA BATISTA con Registro IRC-070-2021 y la señora Arantxa Rodríguez con Registro IRC-072-2020
REVISADO POR MINISTERIO DE AMBIENTE: MAYSIRIS MENCHACA

	TEMA	SI	NO	OBSERVACIÓN
1.0	ÍNDICE	X		
2.0	RESUMEN EJECUTIVO (máximo 5 páginas)	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 inversión.	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 representados 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			
4.3.2.1	Construcción, 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		
4.3.2.2	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 o esquema de ordenamiento territorial (EOT) y plano de <u>anteproyecto</u> vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar. <u>De no contar con el uso de suelo o EOT ver artículo 9 que modifica el artículo 31.</u>	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			
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 del 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 desplazamiento	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 (máximo, mínimo y promedio anual)	X		
5.6.2.2	Caudal ecológico, cuando se varíe el régimen de una fuente hídrica.	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 con la legislación correspondiente.	X		
5.7	Calidad de aire	X		
5.7.1	Ruido	X		
5.7.3	Olores Molestos	X		
5.8	Aspectos Climáticos			
5.8.1	Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica.			
6	DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO			
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		
6.1.2	Inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por Ministerio de Ambiente e incluir información de las especies exóticas, amenazadas, endémicas y en 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			
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.			
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.			
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 CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	X		
8.1	Análisis 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 e identificar 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.			
8.4	Valorización de los impactos ambientales y socioeconómicos, a través de metodologías reconocidas (cuantitativa y cualitativa), que incluya sin limitarse a ello: carácter, intensidad, 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 determinan 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 al ambiente, que puede generar la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases.	X		
9	PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA)			
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		
9.2	Plan de resolución de posibles conflictos generados o potenciados por la actividad, obra o proyecto.			
9.3	Plan de prevención de Riesgos Ambientales	X		

9.4	Plan de Rescate y Reubicación de Fauna y Flora			
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			
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 de los profesionales de apoyo debidamente notariados, identificando el componente que elaboró como especialista e incluir copia simple de cédula.	X		
12	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	X		
13	BIBLIOGRAFÍA	X		
14	ANEXOS	X		
14.1	Copia de la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental. Copia de cédula del promotor.	X		
14.2	Copia de paz y salvo, copia del recibo de pago para los trámites de evaluación emitido 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 (6) 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, para el desarrollo de la actividad, obra o proyecto.	X		

SEGÚN TIPO DE PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD	SI	NO	OBSERVACIÓN
PROYECTOS HIDROELECTRICOS Certificación de conducencia remitida por la ASEP (Copia autenticada).		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

32

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
INFORME DE REVISIÓN DE CONTENIDOS MÍNIMOS DEL ESTUDIO DE
IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I, DRPM-SEIA-088-2024
FORMATO-SEIA-FA-007

FECHA DE INGRESO:	10 DE JUNIO DE 2024
FECHA DE INFORME:	12 DE JUNIO DE 2024
PROYECTO:	“PANAMA DESIGN DISTRICT”
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	STATE TOWN CORP.
CONSULTORES:	GRUPO MORPHO, S.A. IRC-005-2015 / ACT. 2017 persona jurídica cuyo representante legal MANRIQUE CHAVARRÍA representante legal, en conjunto con la señora ALICIA M. VILLALOBOS E. con Registro IRC-098-2008, señora OLGA BATISTA con Registro IRC-070-2021 y la señora Arantxa Rodríguez con Registro IRC-072-2020.
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO SAN FRANCISCO, DISTRITO PANAMÁ Y PROVINCIA DE PANAMÁ

BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

el proyecto **PANAMA DESIGN DISTRICT**, el cual consiste en la lotificación para ocho (8) lotes, y contempla también la desinstalación y demolición de la estructura existente, movimiento de tierra, construcción de infraestructura vial, que incluye: sistema sanitario, sistema de acueducto, sistema pluvial, sistema eléctrico y telecomunicaciones. Esta infraestructura se complementará con la construcción de puentes viales para la interconexión de los lotes. El proyecto cuenta con un área aproximada de 33,430.60 m², y se desarrollará en la finca 23863 con código de ubicación 8708, ubicada en el área de Punta Pacífica, corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá. Esta finca cuenta actualmente con un Fideicomiso administrado por la empresa Global Financial Funds Corp. El promotor del proyecto cuenta con las autorizaciones por parte de esta empresa Fiduciaria, indicadas en el Artículo Cuarto del poder firmado entre la empresa Fiduciaria y Fideicomitente.

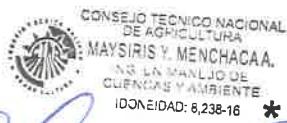
FUNDAMENTO DE DERECHO: Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023 y demás normas concordantes y complementarias.

VERIFICACION DE CONTENIDO: Que conforme a lo establecido en los artículos 55 y 56 del Título V del Capítulo I de la revisión y procedimiento de evaluación de los Estudios de Impacto Ambiental del Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023 y en Fase administrativa, dispuesto en el artículo 60 del Título V del Capítulo II Decreto Ejecutivo

No.1 de 1 de marzo de 2023, se inició el procedimiento administrativo para la evaluación de Estudios de Impacto Ambiental.

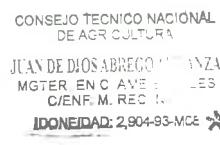
Que luego de revisado el Listado de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado “**PANAMA DESIGN DISTRICT**” se detectó que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en los Artículos 25 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

RECOMENDACIONES: Por lo antes expuesto, se recomienda **ADMITIR** el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I del proyecto denominado “**PANAMA DESIGN DISTRICT**”.




MAYSIRIS MENCHACA

Técnica Evaluador




JUAN DE DIOS ABREGO

Jefe de la Sección Evaluación de Impacto




MARCOS RUEDA MANZANO

Director Regional, encargado

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
PROVEIDO DRPM-SEIA-088-2024
FORMATO-SEIA-FA-008

EL SUSCRITO DIRECTOR REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA,
ENCARGADO DEL MINISTERIO DE AMBIENTE, EN USO DE SUS FACULTADES
LEGALES, Y

C O N S I D E R A N D O:

Que la sociedad STATE TOWN CORP.; persona jurídica registrada en (Mercantil) Folio No. 838305 (S) Registro Público de Panamá, a través de su Representante legal el señor GABRIEL DIEZ MONTILLA, varón, con nacionalidad panameña, portadora de la cédula de identidad personal No. 8-398-813 propone realizar el proyecto denominado “**PANAMA DESIGN DISTRICT**”.

Que, en virtud de lo antedicho y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la Ley 41 del 1 de julio de 1998, en fecha 10 de junio de 2024 la sociedad STATE TOWN CORP.; persona jurídica registrada en (Mercantil) Folio No. 838305 (S) Registro Público de Panamá, a través de su Representante legal la señora GABRIEL DIEZ MONTILLA, mujer, con nacionalidad panameña, portadora de la cédula de identidad personal No. 8-398-813 propone realizar el proyecto denominado “**PANAMA DESIGN DISTRICT**”, ubicado en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de la empresa GRUPO MORPHO, S.A. IRC-005-2015 / ACT. 2017 persona jurídica cuyo representante legal MANRIQUE CHAVARRÍA representante legal, en conjunto con la señora ALICIA M. VILLALOBOS E. con Registro IRC-098-2008, la señora Arantxa Rodríguez con Registro IRC-072-2020, señora OLGA BATISTA con Registro IRC-070-2021, debidamente inscrita en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que conforme a lo establecido en el artículo 60 del Título V del Capítulo II del Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, se inició el procedimiento administrativo para la evaluación de Estudios de Impacto Ambiental (EsIA), Fase de admisión y se procedió a verificar que el Estudio de Impacto Ambiental, cumpliera con los contenidos mínimos establecido en el artículo 55 del citado reglamento; así como en los artículos 25 y 56 del Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023.

Que luego de revisado el documento se evidenció que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 25 del Título III del Capítulo III y lo establecido en los artículos 55 y 56 del Título V del Capítulo I de la revisión y procedimiento de evaluación de los Estudios de Impacto Ambiental del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 y el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023.

Que luego de revisado el Registro de Consultores Ambientales se evidenció que los consultores se encuentran registrados y habilitados ante el Ministerio de Ambiente, para realizar Estudios de Impacto Ambiental.

Que el Informe de Revisión de los Contenidos Mínimos **DRPM-SEIA-088-2024**, con fecha de 12 de junio de 2024, recomienda **ADMITIR** la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado “**PANAMA DESIGN DISTRICT**”; por considerar que el mismo, cumple con los contenidos mínimos.

QUE DADAS LAS CONSIDERACIONES ANTES EXPUESTAS, EL SUSCRITO DIRECTOR REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA, ENCARGADO DEL MINISTERIO DE AMBIENTE

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: ADMITIR la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado “**PANAMA DESIGN DISTRICT**” cuyo promotor es la empresa **STATE TOWN CORP.**

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

FUNDAMENTO DE DERECHO: Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023 y demás normas concordantes y complementarias.

Dada en la ciudad de Panamá, a los doce (12) días, del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024).

CÚMPLASE,


MARCOS RUÉDA MANZANO
Director Regional, encargado





Solicitud de verificacion de coordendas del proyecto "PANAMA DESIGN DISTRICT"

Desde Maysiris Menchaca <mmenchaca@anamgobpa.onmicrosoft.com>

Fecha Mar 25/06/2024 13:58

Para GEOVERIFICACION-EIA CATEGORIA 1 <geoverificacion@miambiente.gob.pa>

CC Juan De Dios Abrego <jabrego@miambiente.gob.pa>; Geraldo Molinar <gmolinar@anamgobpa.onmicrosoft.com>

2 archivos adjuntos (1 MB)

COORDENDAS DESING DISTRIC.docx; Coordenadas de PDD.xlsx;

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMULARIO EIA-1605

VERIFICACIÓN DE COORDENADAS

FECHA: 25 DE JUNIO DE 2024

PROYECTO: "PANAMA DESIGN DISTRICT"

PROMOTOR: STATE TOWN CORP.

CATEGORÍA: I EXPEDIENTE: DRPM-IF-100-2024

PROVINCIA: PANAMA

DISTRITO: PANAMA

CORREGIMIENTO: ANCÓN, DISTRITO PANAMÁ Y PROVINCIA DE PANAMÁ

TÉCNICO EVALUADOR SOLICITANTE: MAYSIRIS MENCHACA

DIRECCIÓN REGIONAL DE: PANAMA METROPOLITANA

Observaciones:

El Proyecto "PANAMA DESIGN DISTRICT" consiste en la lotificación para ocho (8) lotes, y contempla también la desinstalación y demolición de la estructura existente, movimiento de tierra, construcción de infraestructura vial, que incluye: sistema sanitario, sistema de acueducto, sistema pluvial, sistema eléctrico y telecomunicaciones. Esta infraestructura se complementará con la construcción de puentes viales para la interconexión de los lotes.

El proyecto cuenta con un área aproximada de 33,430.60 m², y se desarrollará en la finca 23863 con código de ubicación 8708, ubicada en el área de Punta Pacífica, corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá.

Coordenadas de ubicación del Polígono del proyecto *Datum: WGS84

COORDENADAS		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	664,036.77	993,523.93
2	664,034.51	993,523.58
3	663,977.40	993,510.84
4	663,907.07	993,490.15
5	663,901.04	993,481.20
6	663,914.98	993,381.82
7	663,927.65	993,322.63
8	663,955.55	993,175.36
9	664,000.88	993,204.82
10	663,984.51	993,312.80
11	664,065.98	993,325.56



12	664,057.62	993,378.51
----	------------	------------





RV: Solicitud de verificacion de coordendas del proyecto "PANAMA DESIGN DISTRICT"

Desde GEOVERIFICACION-EIA CATEGORIA 1 <geoverificacion@miambiente.gob.pa>

Fecha Mié 03/07/2024 13:47

Para Maysiris Menchaca <mmenchaca@anamgobpa.onmicrosoft.com>

CC Geraldo Molinar <gmolinar@anamgobpa.onmicrosoft.com>

0 4 archivos adjuntos (5 MB)

COORDENADAS DESING DISTRIC.docx; Coordenadas de PDD.xlsx; GEOMATICA-EIA-CAT I-0409-2024-PANAMA DESIGN DISTRICT.pdf; DRPM_IF_100_2024.pdf;

Buenas tardes

Se adjunta mapa y nota de respuesta de la solicitud PANAMA DESIGN DISTRICT.

Saludos cordiales

De: Maysiris Menchaca <mmenchaca@anamgobpa.onmicrosoft.com>

Enviado: martes, 25 de junio de 2024 13:58

Para: GEOVERIFICACION-EIA CATEGORIA 1 <geoverificacion@miambiente.gob.pa>

Cc: Juan De Dios Abrego <jabrego@miambiente.gob.pa>; Geraldo Molinar <gmolinar@anamgobpa.onmicrosoft.com>

Asunto: Solicitud de verificacion de coordendas del proyecto "PANAMA DESIGN DISTRICT"

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA SECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

FORMULARIO EIA-1605

VERIFICACIÓN DE COORDENADAS

FECHA: 25 DE JUNIO DE 2024

PROYECTO: "PANAMA DESIGN DISTRICT"

PROMOTOR: STATE TOWN CORP.

CATEGÓRÍA: I EXPEDIENTE: DRPM-IF-100-2024

PROVINCIA: PANAMA

DISTRITO: PANAMA

CORREGIMIENTO: ANCÓN, DISTRITO PANAMÁ Y PROVINCIA DE PANAMÁ

TÉCNICO EVALUADOR SOLICITANTE: MAYSIRIS MENCHACA

DIRECCIÓN REGIONAL DE: PANAMA METROPOLITANA

Observaciones:

El Proyecto "PANAMA DESIGN DISTRICT" consiste en la lotificación para ocho (8) lotes, y contempla también la desinstalación y demolición de la estructura existente, movimiento de tierra, construcción de infraestructura vial, que

incluye: sistema sanitario, sistema de acueducto, sistema pluvial, sistema eléctrico y telecomunicaciones. Esta infraestructura se complementará con la construcción de puentes viales para la interconexión de los lotes. El proyecto cuenta con un área aproximada de 33,430.60 m², y se desarrollará en la finca 23863 con código de ubicación 8708, ubicada en el área de Punta Pacífica, corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá.

Coordinadas de ubicación del Polígono del proyecto *Datum: WGS84

COORDENADAS		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	664,036.77	993,523.93
2	664,034.51	993,523.58
3	663,977.40	993,510.84
4	663,907.07	993,490.15
5	663,901.04	993,481.20
6	663,914.98	993,381.82
7	663,927.65	993,322.63
8	663,955.55	993,175.36
9	664,000.88	993,204.82
10	663,984.51	993,312.80
11	664,065.98	993,325.56
12	664,057.62	993,378.51



Panamá vulnerable, construyendo su resiliencia.
¡Adaptandonos al cambio!

Maysiris Menchaca |

Panama Metro - Evaluacion Ambiental

(507) 500-0855 ext. 6323 | |

mmenchaca@anamgobpa.onmicrosoft.com

Dirección: Calle Diego Domínguez, Edif. 804 Albrook, Ancón, Panamá, Rep. de Panamá

Página Web: www.miambiente.gob.pa |

Ubícanos en nuestro Mapa Web: |

Síguenos en

Favor recordar su responsabilidad con el medio ambiente antes de imprimir este documento.

Please remember your responsibility with the environment before printing this document.





MINISTERIO DE
AMBIENTE

**MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCION DE INFORMACION AMBIENTAL**
Tel. 500-0855 – Ext. 6048/6811

GEOMATICA-EIA-CAT I-0409-2024

De: Alex O. De Gracia C.
Director de Información Ambiental

Fecha de solicitud: 25 DE JUNIO DE 2024

Proyecto: "PANAMA DESIGN DISTRICT"

Categoría: I Técnico Evaluador solicitante: Maysiris Menchaca
Provincia: PANAMÁ Dirección Regional de: PANAMÁ METROPOLITANA
Distrito: PANAMÁ
Corregimiento: SAN FRANCISCO

Observaciones (hallazgos o información que se debe aclarar):

En respuesta a la solicitud del día 25 de junio de 2024, vía correo electrónico, donde se solicita generar una cartografía que permita determinar la ubicación del proyecto de Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, denominado **PANAMA DESIGN DISTRICT**, le informamos lo siguiente:

Con los datos proporcionados se generó un (1) polígono con una superficie (3 ha + 3,392.38 m²), el mismo se ubica FUERA de los límites del SINAP y Uso Propuesto – Ley 21.

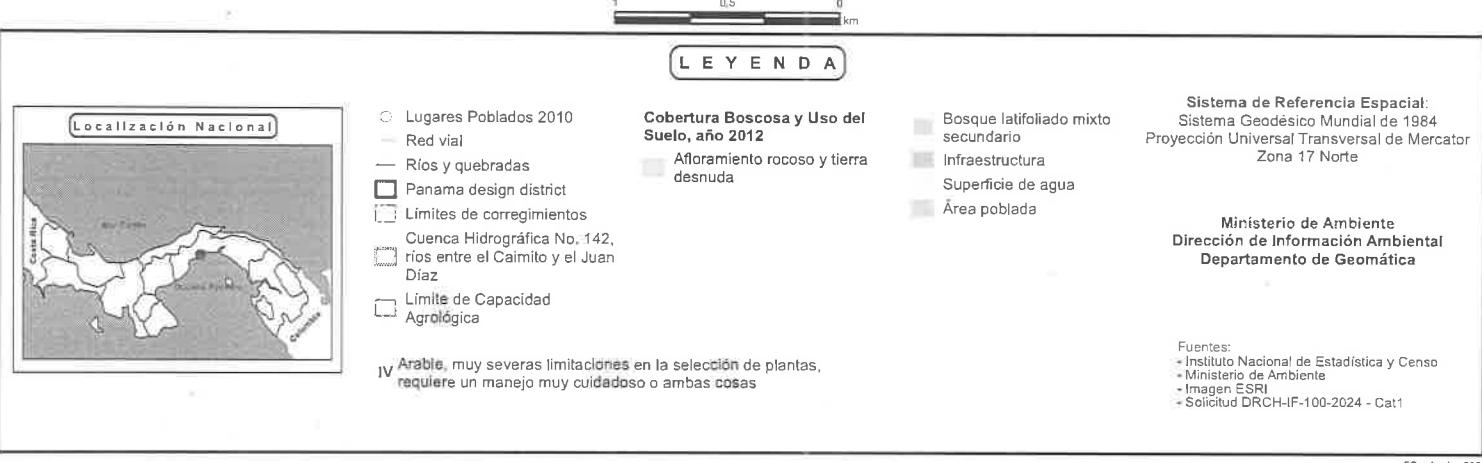
De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, año 2012, el polígono se ubica en la categoría de “Área poblada (100.000%), y según la Capacidad Agrológica, se ubican en el Tipo IV (Arable, muy severas limitaciones en la selección de plantas, requiere un manejo muy cuidadoso o ambas cosas).

Técnico responsable: Fátima González
Fecha de respuesta: 02 DE JULIO DE 2024

Adj; Mapa
aodgc/fg

CC: Departamento de Geomática.

PROVINCIA DE PANAMÁ, DISTRITO DE PANAMÁ, CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO VERIFICACIÓN DE COORDENADAS DEL PROYECTO "PANAM DESIGN DISTRICT"



DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

Edificio 501, Ave. Ascanio Villalaz
Altos de Curundú, Ancón, Panamá

Panamá, 08 de agosto de 2024
DRPM-607-2024

Señor
GABRIEL FRANCISCO DIEZ MONTILLA
Representante Legal
STATE TOWN CORP.
E. S. D.

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN METROPOLITANA

Hoy 6 de 9 de 2024, siendo las
2:19 de la tarde Notifiqué
personalmente a Gabriel Diez Montilla
de la presente Resolución
por escrito Gabriel Diez Montilla
Notificado Quien Notifica
8-398-8113 Cédula

Estimado señor Diez Montilla:

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted, de acuerdo con lo establecido en el artículo 62 de acuerdo con el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023; para solicitarle la primera información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado **PANAMA DESIGN DISTRICT**, promovido por la sociedad **STATE TOWN CORP.**; al respecto se realizan las siguientes observaciones:

1. En el contenido **2.0 RESUMEN EJECUTIVO** El área del proyecto donde se realizará la lotificación fue **intervenida** por el antiguo desarrollo del proyecto **“Faros de Panamá”** aprobado mediante la Resolución-IA-085-06. El cual contemplaba la construcción de un complejo hotelero y residencial en ese sitio. (Página 13 EsIA). Aportar resolución de desistimiento de la resolución -IA-085-06 del proyecto **“Faros de Panamá”**, debido a que el proyecto a desarrollar, se encuentra inmerso en un polígono que consta con viabilidad ambiental.

Por lo descrito anteriormente, queremos informarle que tendrá un plazo no mayor de quince (15) días hábiles para presentar la documentación e información correspondiente, de no presentarse la documentación e información solicitada dentro del plazo otorgado para tal efecto, se tomará la decisión correspondiente, según lo establecido en el artículo 62 del Decreto Ejecutivo No.1 del 1 de marzo de 2023.

Sin otro particular.

Atentamente,


EDGAR R. NATERON N.
Director Regional, encargado

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
EDGAR RICARDO NATERON NÚÑEZ
MGER. EN C. AMBIENTALRE
GENF. M. REC. NAT
ESTADO DE PANAMÁ

EN/JDA/Mm

Panamá, 05 de septiembre de 2024.

Ministro
JUAN CARLOS NAVARRO
Ministro de Ambiente
Ministerio de Ambiente
E. S. D.

Por este medio, yo, Gabriel Diez Montilla, con cédula de identidad personal N° 8-398-813, en condición de representante legal del proyecto “PANAMA DESIGN DISTRICT”, me notifico por escrito de notar - Arbm - 607 - 2024 del 8 de agosto de 2024.

De igual forma autorizo a Olga Patricia Batista con cédula 8-822-2181 para que retire y gestione todo lo concerniente a la documentación retirada del proyecto antes mencionado.

Agradeciendo su cordial atención,

Gabriel Diez Montilla
Representante Legal
State Town Corp.



La suscrita, Norma Marlenis Velasco C., Notaria Pública Tercera del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

CERTIFICO:

Que la (s) firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s) como suya (s) por los firmantes, por consiguiente, dicha (s) firma (s) es (son) auténtica (s).

06 SEP 2024

Panamá

Testigo

Licda. NORMA MARLENIS VELASCO C.
Notaria Pública Tercera

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Olga Patricia
Batista

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 06-OCT-1988
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: F. DONANTE TIPO DE SANGRE: B+
EXPEDIDA: 28-JUL-2016 EXPIRA: 28-JUL-2026



8-822-2181



Olga Batista

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTALACTA DE REUNIÓN
DEL EsIA CATEGORÍA I, DEL PROYECTO PANAMA DESIGN DISTRICT

FECHA DE REUNIÓN	18 DE SEPTIEMBRE DE 2024	
PROYECTO:	“ PANAMA DESIGN DISTRICT ”	
CATEGORÍA:	I	
PROMOTOR:	STATE TOWN CORP.	
PARTCIPANTES:	Promotor:	Ada Díaz
	Consultor ambiental	Grupo Morpho: Manrique Chavarría Alicia Villalobos Olga batista
	Director Regional	Edgar Naterón
	Sección de impacto ambiental	Juan de Dios Abrego Maysiris Menchaca
	Asesoría legal	Yenilsa Girón
	Sección Verificación y Desempeño Ambiental	Euriciel Díaz
EXPEDIENTE:	DRPM-IF-100-2024	

I. ALCANCE DE LA REUNIÓN:

Explicar bajo el marco legal la presentación de documento solicitado en la nota DRPM-607-2024 del 08 de agosto de 2024 notificada el 06 de septiembre 2024, de la primera información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado “ PANAMA DESIGN DISTRICT ”, promovido por la sociedad STATE TOWN CORP.

II. DESARROLLO DE LA REUNIÓN:

En horas de la mañana (8:30 am) en las instalaciones de la Dirección Regional, se sostuvo reunión con el promotor del proyecto “PANAMA DESIGN DISTRICT”, representada por la señora Ada Díaz, en conjunto con su equipo consultor técnico; también participó personal técnico de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, de la Sección Verificación y Desempeño Ambiental, abogado de la Oficina de Asesoría Legal y el Director Regional en cargado, con el fin de exponer y dar respuesta oportuna a la solicitud a la primera información aclaratoria del proyecto en evaluación.

III. ASUNTOS TRATADOS:

Se explicó el alcance de lo indicado de la primera nota aclaratoria DRPM-607-2024 del 08 de agosto de del proyecto en mención. (Nota aclaratoria adjunta en el expediente administrativo).

En la nota aclaratoria se solicita lo siguiente:

1. *En el contenido 2.0 RESUMEN EJECUTIVO El área del proyecto donde se realizará la lotificación fue intervenida por el antiguo desarrollo del proyecto “Faros de Panamá” aprobado mediante la Resolución-IA-085-06. El cual contemplaba la construcción de un complejo hotelero y residencial en ese sitio.*

(Página 13 EsIA). Aportar resolución de desistimiento de la resolución -IA-085-06 del proyecto “Faros de Panamá”, debido a que el proyecto a desarrollar, se encuentra inmerso en un polígono que consta con viabilidad ambiental.

Los representantes de la empresa consultora y del promotor, solicitaron aportar información en base a la documentación legal que mantiene la empresa promotora en cuanto a la compra y venta del lote y otros. Además indicaron que la sociedad promotora del proyecto el **Faros Panamá**, esta disuelta y se ha hecho imposible contactarlos.

Dentro de los puntos indicados para continuar el proceso de evaluación de impacto ambiental del proyecto **“PANAMA DESIGN DISTRICT”**, fueron los siguientes:

La Sección de Impacto Ambiental, debe emitir un memorando solicitando estatus actual del proyecto **Faros Panamá**, a la Sección Verificación y Desempeño Ambiental.

Además el promotor debe responder la nota aclaratoria en el tiempo estipulado de 15 días hábiles, a la Dirección Regional y sea remitida a la Oficina de Asesoría legal de la Dirección Regional, para que emita criterio legal.

Una vez se tenga respuesta de la Sección Verificación y Desempeño Ambiental y Oficina de Asesoría Legal de la Dirección Regional, | se continuará con el proceso de evaluación de Impacto ambiental del proyecto **“PANAMA DESIGN DISTRICT”**.

IV. CONCLUSIÓN:

El promotor debe de presentar respuesta aclaratoria en el tiempo establecido, se debe enviar memorando a la Sección Verificación y Desempeño Ambiental en consulta de estatus del proyecto Faros Panamá, realizar la consulta legal formalmente una vez el promotor entregue la respuesta aclaratoria, para poder continuar con el proceso de evaluación de impacto ambiental del proyecto **“PANAMA DESIGN DISTRICT”**.



MAYSIRIS MENCHACA

Técnica Evaluadora



JUAN DE DIOS ABREGO

Jefe de la Sección Evaluación de Impacto
Ambiental

DIRECCIÓN REGIONAL PANAMÁ METROPOLITANA
MEMORANDO
DRPM-278-2024

PARA: ING. EURICIEL DIAZ
Jefa Sección de Verificación y Desempeño Ambiental



DE: ING. JUAN DE DIOS ABREGO
Jefe de Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

ASUNTO: Solicitud de vigencia del proyecto el “**Faros de Panamá**” aprobado mediante la Resolución-IA-085-06

FECHA: 18 de septiembre de 2024

Por este medio, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental consulta si el Estudio de Impacto Ambiental, proyecto denominado “**FAROS DE PANAMÁ**” aprobado mediante la Resolución-IA-085-06 se encuentra vigente, con el objetivo de corroborar dentro del proceso de evaluación de impacto ambiental, que se lleva a cabo para el Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado **PANAMA DESIGN DISTRICT**, promovido por la sociedad **STATE TOWN CORP.**, se encuentra inmerso en un polígono que cuenta con viabilidad ambiental otorgada por el Ministerio de Ambiente para el proyecto el **Faros de Panamá**, según lo descrito por el promotor en este **EIA**, en evaluación.

Por lo antes mencionado, informamos que el Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado **PANAMA DESIGN DISTRICT**, promovido por la sociedad **STATE TOWN CORP.**, consiste en la adecuación de un terreno previamente intervenido en donde se busca realizar actividades de movimiento de tierra, construcción de infraestructura vial, construcción de sistema sanitario, sistema de acueducto, sistema pluvial, sistema eléctrico y telecomunicaciones. Todo esto, para la lotificación de ocho (8) lotes que se desarrollaran a futuro, bajo otra herramienta de gestión ambiental.

*Recibido: 00/00/00
Enviado: 18/09/24 8*

1

El proyecto se llevará a cabo en la finca 23863, ubicada en el área de Punta Pacífica, corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá. Esta finca cuenta actualmente con un Fideicomiso administrado por la empresa Global Financial Funds Corp. El promotor del proyecto cuenta con las autorizaciones por parte de esta empresa Fiduciaria, tal como se indica en Numeral Cuatro del PODER firmado el 13 de mayo de 2024 entre Global Financial Funds Corp. (Fiduciaria) y State Town Corp.

Además, informamos que dentro del proceso de evaluación, se realizó nota aclaratoria DRPM-607-2024 con fecha del 8 de agosto de 2024, notificada el 6 de septiembre de 2024, al proyecto **PANAMA DESIGN DISTRICT DRPM-607-2024**.

Sin otro particular.


ENIDA M.
vq.

Ave. Ascanio Villalaz, Edificio 501, Altos de Curundú, Ancón, Panamá, (507) 500-0908, www.miambiente.gob.pa

Panamá, 20 de septiembre 2024

52

INGENIERO
EDGAR NATERÓN
DIRECTOR
DIRECCIÓN REGIONAL PANAMÁ METROPOLITAMA
E. S. D.

Gabriel M.
DEA. 25SEP'24 10:45AM
C-2607-24

Estimado Ingeniero Naterón:

Por este medio, yo, Gabriel Diez Montilla, de nacionalidad panameña, mayor de edad, con cédula número 8-398-813, en mi calidad de Representante Legal de la empresa STATE TOWN CORP., inscrita en el folio N°838305, de la sección Mercantil del Registro Público, promotor del proyecto “PANAMA DESIGN DISTRICT”, ubicado en el corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá, hago entrega de la respuesta a la Nota de Aclaratoria DRPM-607-2024 de 8 de agosto de 2024, referente al estudio antes mencionado.

Atentamente,


Gabriel Diez Montilla
Representante Legal
State Town Corp.



AMPLIACIÓN DE INFORMACIÓN N°1

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I - PROYECTO
PANAMÁ DESIGN DISTRICT
PROMOTOR: STATE TOWN CORP.



CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO, DISTRITO DE PANAMÁ,
PROVINCIA DE PANAMÁ

ELABORADO POR: GRUPO MORPHO, S.A.

PROMOTOR: STATE TOWN CORP.

INDICE

I. INTRODUCCIÓN	3
II. DESGLOSE DE ASPECTOS SOLICITADOS PARA SER AMPLIADOS.....	3
III. ANEXOS	8
ANEXO A: MEMORIAL PARA SOLICITUD DE DESISTIMIENTO DEL PROYECTO FAROS DE PANAMÁ	8
ANEXO B: ESCRITURA DE REMATE DE LA FINCA 23863.....	11
ANEXO C: ESCRITURA DE FIDEICOMISO	20
ANEXO D: OFICIO 1279- CONCURSO DE ACREDITORES.....	51

PROMOTOR: STATE TOWN CORP.

I. INTRODUCCIÓN

El presente documento responde a la solicitud de ampliación del Estudio de Impacto Ambiental “PANAMA DESIGN DISTRICT”, de la cual STATE TOWN CORP., fue notificado el 06 de septiembre de 2024, por medio de la nota DRPM-607-2024 del 08 de agosto de 2024.

II. DESGLOSE DE ASPECTOS SOLICITADOS PARA SER AMPLIADOS

1. En el contenido **2.0 RESUMEN EJECUTIVO** El área del proyecto donde se realizará la lotificación fue **intervenida** por el antiguo desarrollo del proyecto “**Faros de Panamá**” aprobado mediante la Resolución-IA-085-06. El cual contemplaba la construcción de un complejo hotelero y residencial en ese sitio. (Página 13 EsIA). Aportar resolución de desistimiento de la resolución -IA-085-06 del proyecto “**Faros de Panamá**”, debido a que el proyecto a desarrollar se encuentra inmerso en un polígono que consta con viabilidad ambiental.

Respuesta:

Se hace la observación de que la Resolución de Desistimiento solicitada, no la puede tramitar el actual promotor STATE TOWN CORP., debido a que no es el promotor del proyecto FAROS DE PANAMÁ.

El proyecto FAROS DE PANAMÁ, fue aprobado mediante al Resolución IA-085-06. Han transcurrido casi veinte (20) años desde su aprobación, de los cuales aproximadamente quince (15) años el proyecto ha estado paralizado y en estado abandono por parte de HOGALIA PANAMA CO INC. Esta sociedad mantiene restricciones de enajenar producto de una Proceso Civil por Concurso de Acreedores desde el año 2016 y se encuentra suspendida por falta de pago de tasa única desde el año 2023.

PROMOTOR: STATE TOWN CORP.

HOGALIA PANAMA CO INC, antiguo propietario y promotor, inició con los trabajos descritos en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado. Sin embargo, no completó el proyecto, y antes de su paralización, únicamente llevó a cabo los trabajos de fundaciones y muros, así como acondicionamiento de oficinas temporales y salas de venta dentro de este polígono.

La empresa HOGALIA PANAMA CO INC., promotora del proyecto FAROS DE PANAMA, no ejecutó un Plan de Cierre o Abandono. Además, no se han presentado informes de seguimiento por más de quince años.

HOGALIA PANAMA CO INC., actualmente no cuenta con representación física ni legal en la República de Panamá y se desconoce el paradero de sus miembros. En estos momentos, la sociedad se encuentra en estado de insolvencia debido a que no se ha levantado la orden de embargo y depósito judicial de todos sus bienes, resultado del Concurso de Acreedores.

Entre los múltiples procesos ejecutivos iniciados en contra de HOGALIA PANAMA CO INC, se llevó a cabo el embargo y posterior remate de la finca 23863. Esta propiedad fue adjudicada en Subasta Pública a la empresa STATE TOWN CORP, actual propietaria y promotora del proyecto PANAMA DESIGN DISTRICT, mediante el Auto 1842 del 18 de noviembre de 2014, emitido por el Juzgado Quinto del de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial.

En el año 2020, mediante la Escritura 2,062 del 27 de febrero de 2020 se transfirió la finca 23863 por parte de STATE TOWN CORP, en Fideicomiso de garantía a la empresa Global Financial Funds Corp.

La empresa STATE TOWN CORP, actual propietaria del Terreno (finca 23863), presentó al Ministerio de Ambiente el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, para el proyecto

PROMOTOR: STATE TOWN CORP.

PANAMA DESIGN DISTRICT. Este se desarrollará sobre la misma huella donde el anterior propietario y promotor había iniciado la ejecución de su proyecto, denominado FAROS DE PANAMÁ.

STATE TOWN CORP, adquirió el terreno con el fin de desarrollar su propio proyecto, y por lo tanto, no autorizará bajo ninguna circunstancia al anterior propietario y promotor para que continúe con el proyecto denominado FAROS DE PANAMÁ. En consecuencia, retira cualquier autorización o facultad que la Ley pudiera haberle conferido al anterior propietario del bien.

Conforme a la Legislación ambiental vigente, no existe normativa que impida que un propietario de una finca realice otro estudio de impacto ambiental para desarrollar un proyecto diferente, con otro promotor, indistintamente si el anterior se encuentre vigente o no, es decir, que al no existir sustento legal que expresamente lo señale, pueden coexistir más de un Estudio de Impacto Ambiental a ser ejecutado sobre un mismo terreno. La facultad del propietario de realizar obras está consagrada en el Artículo 339 del Código Civil de la República de Panamá el cual señala:

“El dueño de un terreno lo es del suelo y subsuelo. Puede realizar en él las obras, plantaciones y excavaciones que estime conveniente con sujeción a las servidumbres que determine la ley. En relación con las minas y otras riquezas naturales a las que tenga derecho la Nación, se estará a lo que establece el Código de Minas, el Código Fiscal y el Código Administrativo.”

A pesar de que no existe fundamento legal que impida la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental para el proyecto PANAMA DESIGN DISTRICT, la empresa STATE TOWN CORP, en su ánimo de dueño, solicitó mediante un memorial presentado ante la Secretaría General el 09 de septiembre de 2024, el cierre del Estudio de Impacto Ambiental aprobado para el proyecto FAROS DE PANAMA, el cual iba a ser ejecutado por el

PROMOTOR: STATE TOWN CORP.

anterior propietario y promotor, la sociedad HOGALIA PANAMA CO INC. Esta solicitud fue realizada en virtud de su calidad de propietario del bien inmueble donde se ubica la herramienta de gestión ambiental, al declarar de manera expresa e irrevocable el retiro de la autorización a HOGALIA PANAMA CO INC, para desarrollar el Proyecto en la finca 23863.

Por otro lado, es importante recalcar, que el proyecto FAROS DE PANAMÁ, carece de representación legal en el país. Como resultado, no han podido ser notificados, causando que todas las denuncias presentadas a lo largo de los años por temas ambientales y de sanidad pública no prosperen, ya que no existe una empresa física, ni representación legal en el país que pueda asumir la responsabilidad correspondiente.

Es importante destacar, que al no contar con la autorización del actual propietario, HOGALIA PANAMA CO INC, quien fue anterior propietario de la finca 23863 y promotor del proyecto FAROS DE PANAMA, se encuentra imposibilitado para ejecutar las obras aprobadas a través la herramienta ambiental. Esto constituye un vicio de nulidad absoluta, conforme a lo establecido en el Artículo 52 de la Ley 38 del 31 de Julio del 2000 “Que aprueba el estatuto orgánico de la Procuraduría de la Administración, regula el Procedimiento Administrativo General y dicta disposiciones especiales”. Según está normativa, se incurre en un vicio de nulidad absoluta en los actos administrativos dictados, en los siguientes casos:

- *Cuando su contenido sea imposible o sea constitutivo de delito*

Los hechos anteriormente expuestos, dejan claro que HOGALIA PANAMA CO INC, antiguo propietario y promotor del proyecto FAROS DE PANAMA no está en condiciones de llevar a cabo la ejecución del proyecto, dada su falta de autorización, falta de liquidez por tener sus bienes y cuentas bancarias en depósito judicial y los vicios de nulidad que

PROMOTOR: STATE TOWN CORP.

afectan a los actos administrativos. Esto confirma la imposibilidad de HOGALIA PANAMA CO INC avanzar con el desarrollo del proyecto FAROS DE PANAMA.

También se hace la reiteración que no hay un fundamento legal que me imposibilite aprobar un Estudio de Impacto Ambiental, porque exista otro aprobado en ese sitio.

La aprobación del Estudio de Impacto Ambiental para el proyecto PANAMA DESIGN DISTRICT permitirá sanear los contantes problemas ambientales y de salud pública causados por el abandono del proyecto FAROS DE PANAMA, lo cual, facilitará el seguimiento ambiental, mediante la presentación de informes de seguimiento de manera periódica y sus respectivos monitoreos ambientales.

PROMOTOR: STATE TOWN CORP.

60

III. ANEXOS**ANEXO A: MEMORIAL PARA SOLICITUD DE DESISTIMIENTO DEL
PROYECTO FAROS DE PANAMÁ**



PROMOTOR: STATE TOWN CORP.

**AMPLIACIÓN DE INFORMACIÓN N°1
PROYECTO PANAMÁ DESIGN DISTRICT**

Fecha: Septiembre 2024

Página 11 de 64

ANEXO B: ESCRITURA DE REMATE DE LA FINCA 23863

6
1009

SOLICITUD

HONORABLE MINISTRO DE JUAN CARLOS NAVARRO, MINISTERIO DE AMBIENTE, CIUDAD DE PANAMÁ, REPUBLICA DE PANAMÁ:

Quien suscribe, **GABRIEL FRANCISCO DIEZ MONTILLA**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, empresario, con cédula número ocho-trescientos noventa y ocho-ochocientos trece (8-398-813), con número de teléfono nro. **265-0310**, Representante Legal de la sociedad **STATE TOWN, CORP**, bajo folio **838305** la cual se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá, con Ruc: **2632151-1-838305 dv:07**, en nuestra calidad de **Fideicomitentes y Apoderados Especiales de GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP**, sociedad anónima inscrita al Folio 306511 comparezco ante su honorable Ministerio a fin de solicitar que se declare el Cierre del Estudio de Impacto Ambiental Categoría II emitido para el **PROYECTO LOS FAROS DE PANAMA** Otorgado a **HOGALIA PANAMA CO. INC.**.

FUNDAMENTAMOS LA PRESENTE SOLICITUD EN LOS SIGUIENTES HECHOS:

PRIMERO: En virtud del Proceso Ejecutivo Hipotecario iniciado contra **HOGALIA PANAMA CO. INC**, se decretó el embargo y posterior remate de la finca 23863.

SEGUNDO: Mediante el Auto 1842 del 18 de noviembre de 2014, emitido por el Juzgado Quinto de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial, se adjudicó la finca 23863 a **STATE TOWN CORP** a título de compra en subasta pública.

TERCERO: Mediante la Escritura Pública No. 2,062 del 27 de febrero de 2020, **STATE TOWN CORP** transfirió la finca 23863 en fideicomiso de garantía a **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP**.

CUARTO: En nuestra condición de propietarios del terreno, solicitamos al Ministerio de Ambiente la aprobación de un Estudio de Impacto Ambiental para el proyecto denominado **PANAMÁ DESIGN DISTRICT**, conforme a lo dispuesto en el Artículo 339 del Código Civil de la República de Panamá, el cual establece:

"ARTÍCULO 339: El dueño de un terreno lo es del suelo y del subsuelo. Puede realizar en él las obras, plantaciones y excavaciones que estime convenientes, con sujeción a las servidumbres que determine la ley. En relación con las minas y otras riquezas naturales a las que tenga derecho la Nación, se estará a lo que establecen el Código de Minas, el Código Fiscal y el Código Administrativo."

QUINTO: El antiguo propietario, **HOGALIA PANAMA CO. INC**, había obtenido la aprobación de un estudio de impacto ambiental, categoría II, para el proyecto denominado **LOS FAROS DE PANAMÁ**, mediante la Resolución IA-085-06, para ser ejecutado sobre la finca 23863.

SEXTO: En nuestra calidad de propietarios actuales de la finca en la que se iba a desarrollar el proyecto **LOS FAROS DE PANAMA**, no hemos otorgado ni otorgaremos autorización alguna para la realización de dicho proyecto.

francis

SÉPTIMO: Que es un requisito sine qua non para la aprobación de un Estudio de Impacto ambiental la anuencia o autorización del propietario, tal y como es retirado en el artículo 6 y 11 del Decreto Ejecutivo 2 del 27 de mayo de 2024, por lo que, el PROMOTOR anterior, no se encuentra cumpliendo con dicho requisito, ya que, nosotros no consentimos ni autorizamos dicho Proyecto.

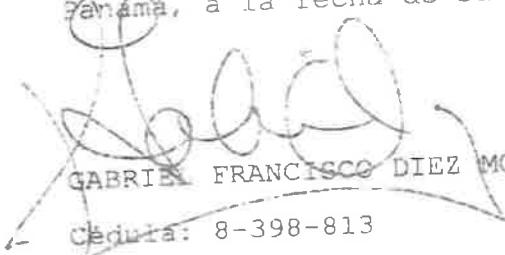
SOLICITUD:

Solicitamos al Ministerio de Ambiente que, en virtud de nuestro interés legítimo como propietarios del bien inmueble, se declare el cierre del Estudio de Impacto Ambiental aprobado para el proyecto LOS FAROS DE PANAMÁ, debido a la falta de autorización del propietario para la ejecución del mismo sobre la finca 23863 y a fin de que podamos ejercer nuestros derechos legamente consagrados.

PRUEBAS:

1. Copia del Oficio No. 2161 del 19 de Diciembre de 2014
2. Copia del Certificado de Registro Público donde consta el propietario de la Finca 23863.
3. Copia de Poder otorgado a STATE TOWN CORP
4. Copia del Certificado de Vigencia de la Sociedad State Town.
5. Copia de Acuse de recibido de Nuestra Solicitud de Estudio de Impacto Ambiental para el Desarrollo del Proyecto PANAMA DESIGN DISTRICT.

Panamá, a la fecha de su presentación.


GABRIEL FRANCISCO DIEZ MONTILLA
Cédula: 8-398-813

Representante Legal/ Apoderado Especial

Le suscribió, Norma Marlenis Velasco C., Notaria Pública Tercera del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

CERTIFICO:

Que la (s) firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s) como suya (s) por los firmantes, por consiguiente, dicha (s) firma (s) es (son) auténtica (s).

Panamá

05 SEP 2024

Licda NORMA MARLENIS VELASCO C.
Notaria Pública Tercera

63
1012



JUZGADO QUINTO DE CIRCUITO DE LO CIVIL
DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE PANAMÁ

Oficio N°2161
Panamá, 19 de diciembre de 2014

DIRECTOR
REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ
E. S. D.

Respetado Director:

Para las anotaciones de rigor, remito a usted; copia debidamente autenticada del Auto No 1842 de 18 de noviembre de 2014; proferido dentro del Proceso Ejecutivo Hipotecario que le sigue **CLEARVIEW TWO, S.á.r.l. contra HOGALIA PANAMA, CO. INC.**;

De su consideración;

LCDO. GILBERTO FIGUEROA
JUEZ QUINTO DE CIRCUITO DE LO CIVIL
DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE PANAMÁ
SUPLENTE ESPECIAL

Maximiliano Quinteno
8-395-999



92077530/2014 (0)

22/12/2014 01:09:51 PM
Registro Público de Panamá

1294

1013

**JUZGADO QUINTO DE CIRCUITO DE LO CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO
JUDICIAL DE PANAMA. Panamá, dieciocho (18) de noviembre de dos
mil catorce (2014).-**

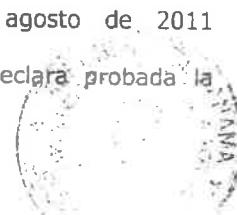
AUTO No 1842

VISTOS:

Mediante Auto No 1554 de 19 de septiembre de 2014, este Tribunal acoge el incidente de recusación promovido por la firma forense **PIZARRO LAW FIRM**, quienes apoderan los intereses de la sociedad **HOGALIA PANAMA, CO. INC.** Y separa de conocimiento a la Juez Cuarta de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, del Proceso Ejecutivo Hipotecario que le sigue **CLEARVIEW TWO, S.á.r.l.** contra **HOGALIA PANAMA, CO. INC.**; siendo así éste Despacho asume conocimiento del precitado proceso.

El mencionado proceso, tiene su génesis cuando **CAIXA DE AFORROS DE VIGO OURENSE E PONTEVEDRA (CAIXANOVA)**. presentó a través de sus apoderados legales, proceso Ejecutivo Hipotecario de Bien Inmueble en contra de **HOGALIA PANAMA, CO INC.** por lo cual, el Juzgado Cuarto de Circuito Civil, mediante Auto No 1399/Exp.361-09 de 20 de noviembre de 2009 (fs.80-82), decreta embargo a favor de la sociedad demandante y sobre la Finca No 23863, inscrita al tomo 573, folio 304, actualizado al rollo 23657, Documento 5, de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, propiedad de HOGALIA PANAMA, CO, INC., sociedad debidamente registrada a la ficha No 476012,Documento 733762, de la Sección de Personas Mercantiles del Registro Público de Panamá, hasta la cuantía de **B/.12,155,508.68**. Igualmente se procedió a citar a **INGENIEROS CIVILES ASOCIADOS PANAMÁ, S.A.**, en virtud de la constitución y cesión de la segunda y tercera hipoteca sobre el inmueble, al igual que se hicieron otras consideraciones.

Mediante Auto No 1463/Exp.361-09 de 22 de agosto de 2011 (Cuadernillo de Tercería II Hipoteca; fs. 418-420), se declaró probada la



1300 1014

Tercería Coadyuvante en calidad de Segundo Acreedor Hipotecario presentada por INGENIEROS CIVILES ASOCIADOS PANAMÁ, S.A. contra HOGALIA PANAMA, CO. INC. Y GRUPO MALL EMPRESARIAL, S.L. Hasta la suma de B/.9,838.548.83; con ocasión al proceso ejecutivo hipotecario incoado por CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA (CAIXANOVA) contra HOGALIA PANAMA, CO. INC.

A través de Auto No 2403 de 14 de diciembre de 2010, se declara probada la tercería coadyuvante (acreedor de tercera hipoteca) presentada por INGENIEROS CIVILES ASOCIADOS PANAMÁ, S.A. Dentro del Proceso Ejecutivo Hipotecario promovido por CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA (CAIXANOVA) contra HOGALIA PANAMA, CO. INC. (Cuadernillo de Tercería, III Hipoteca, fs. 145-153)

Mediante Auto No 221/Exp.361-09 de 03 de febrero de 2012, corregido por Auto No 989/Exp. 361-09 de 28 de junio de 2012; se aprobó la cesión de crédito litigioso por medio de la cual CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA (CAIXANOVA), traspasa a MERTON CAPITAL INC., el crédito ejecutivo hipotecario que posee en contra de HOGALIA PANAMA, CO. INC.

Posteriormente, en el Auto No 1070/Exp.361-09 de 18 de julio de 2012, corregido por Auto No 660/Exp.361-09 de 04 de junio de 2013; el tribunal de conocimiento, aprobó la cesión de crédito litigioso por el cual MERTON CAPITAL, INC, traspasa a favor de **CLEARVIEW TWO, S.á.r.l.** El crédito ejecutivo hipotecario que posee en contra de **HOGALIA PANAMA, CO. INC.**

A fin de determinar, el valor del bien inmueble, y así establecer la base del remate, el tribunal de la causa, mediante Resolución de 04 de junio de 2013, determinó practicar diligencia de inspección judicial y avalúo pericial sobre la finca, ello en virtud de lo pactado por las partes en la Cláusula Novena de la Escritura Pública No 12858 del 25 de mayo de 2007 y la Cláusula Séptima

130!

1015

de la Escritura Pública No 11079 de 07 de mayo de 2008 (segunda hipoteca); fecha que fuese cambiada al 27 de junio de 2013.

Así las cosas, entregado los informes, mediante Auto No 1047/Exp.361-09 de 07 de agosto de 2013, se fijó en la suma de B/.123,844,898.56, la suma que servirá de base del remate de conformidad con el avaluo pericial presentado. Dicha resolución fue reconsiderada mediante Auto No 1301/Exp.361.09 de 30 de septiembre de 2013, fijandose nueva fecha para la práctica de una diligencia de avalúo (fs. 736-740), fijada definitivamente para el 03 enero de 2014 (fs.764).

Entregado los informes, el juzgado de conocimiento, profiere el Auto No 1422/Exp.361-09 de 16 de julio de 2014, en la que se fija la base del remate en la suma de B/.73,547.320.00. Y fijandose la fecha de remate para el 04 de septiembre de 2014. Resolución contra la cual se interpusieron sendos recursos de reconsideración, que fuesen negadas mediante Autos No 1564/ Exp.361.09 y 1566/Exp.361-09, ambos de 07 de agosto de 2014.

En ese estado del proceso, asume conocimiento éste Tribunal, en virtud de la recusación mencionada; por lo que una vez aprehendida y como quiera que se cumplieron todos los trámites relativos a ese tipo de procesos, procede el despacho fijar la fecha de remate mediante resolución de 23 de septiembre de 2014, fijandose el día 31 octubre de 2014 para la venta en primer remate del bien objeto de la garantía real, es decir la finca No 23863, inscrita al tomo 573, folio 304, actualizada al rollo 23657, documento 5, Sección de Propiedad del Registro Público, Provincia de Panamá, propiedad de HOGALIA PANAMA CO. INC.

A efecto de la publicación del acto, el aviso de remate fue fijado en lugar público y visible de la Secretaría del Tribunal y en las Secretarías de los Tribunales del Circuito correspondientes. Asimismo el aviso de remate fue Publicado por tres (3) días consecutivos en diario de circulación nacional,



02
2016

62

cumpliéndose con el intervalo de tiempo entre la última publicación y la celebración de la venta judicial.

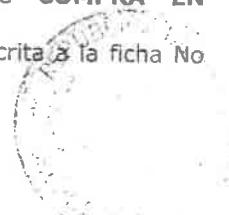
Al llegar el día señalado para la celebración del acto público, se procedió a adjudicarle provisionalmente el bien rematado a **STATE TOWN CORP.** sociedad inscrita a la Ficha No 838305, Documento 2632151, de la Sección de Micropelicula Mercantil del Registro Público, en la suma de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS BALBOAS CON 00/100 (B/.49,032.500.00)**

Toda vez que el remate celebrado cumple con las exigencias previstas en nuestro ordenamiento jurídico, no existiendo causal de nulidad, vicio o pretermisión que invalide lo actuado por el despacho, procedemos a resolver lo que en derecho corresponde, al haber el adjudicatario consignado la totalidad de lo ofertado.

Por tanto, el suscrito **JUEZ QUINTO DE CIRCUITO DE LO CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE PANAMA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, **RESUELVE:**

1-. APROBAR EL REMATE celebrado el día treinta y uno (31) de octubre de dos mil catorce (2014), dentro del Proceso Ejecutivo Hipotecario promovido por **CLEARVIEW TWO, S.á.r.l.** Sociedad privada, de responsabilidad limitada, incorporada bajo las leyes del Gran Ducado de Luxemburgo, representado por RICHARD HAWELL, portador del pasaporte No 703156059 en contra de **HOGALIA PANAMA, CO. INC.** Sociedad debidamente registrada a la Ficha 476012, Documento 733762, de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público.

2-. ADJUDICAR DEFINITIVAMENTE a título de **COMPRA EN SUBASTA PÚBLICA**, a **STATE TOWN CORP.**, sociedad inscrita a la ficha No



13079
68
017

838305, Documento 2632151, de la Sección de Micropelicula Mercantil del Registro Público, en la suma de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS BALBOAS CON 00/100 (B/.49,032.500.00)** el siguiente bien:

1- La Finca Nº23863, inscrita al Tomo, 573, Folio 304, actualizada al Rollo 23657, Documento 5, Sección de Propiedad del Registro Público, provincia de Panamá, de propiedad de HOGALIA PANAMÁ, CO. INC. Sociedad anónima inscrita a la Ficha 476012, Documento 733762, de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, desde el 28 de abril del 2006.

• Cuyos gravámenes hipotecarios son los siguientes.

DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS CON LIMITACIÓN de dominio esta finca a favor de CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA (CAIXANOVA), inscrita a Ficha Nº397757, Asiento Nº92007, Tomo Nº2007.

DADA EN SEGUNDA HIPOTECA Y ANTICRESIS CONDICIONADA con limitación de dominio esta finca a favor de CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA (CAIXANOVA)inscrita a Ficha Nº432030, Asiento Nº93838 y Nº118400, Tomo Nº2008.

DADA EN TERCERA HIPOTECA Y ANTICRESIS CONDICIONADA con limitación de dominio esta finca a favor de INGENIEROS CIVILES ASOCIADOS PANAMÁ, S.A. inscrita a Ficha Nº465895, Asiento Nº181653, Tomo Nº2009. Cedio el credito hipotecario a que se refiere la Segunda Hipoteca descrita anteriormente a la Ficha 432030, Asiento 181527 y Nº 183810, Tomo 2009.

3. **SE ORDENA** al Registro Público, **CANCELAR** la inscripción existente sobre la Finca antes descrita e inscribirla a nombre de **STATE TOWN CORP.**, sociedad inscrita a la ficha No 838305, Documento 2632151, de la Sección de Micropelicula Mercantil del Registro Público.

1301
15
69
L018

4. Se **ORDENA** asimismo, **CANCELAR** el Embargo decretado por el Juárez Cuarto de Circuito de lo Civil, del Primer Circuito Judicial de Panamá, mediante el Auto N° 1399 / Exp.361.09 de 20 de noviembre de 2009.

5. Se **ORDENA** cancelar los gravámenes hipotecarios que pesa sobre esta finca y que constan inscrito a la ficha No 397757, Sigla H, Documento Redi 1142646, de la Sección de Hipotecas y Anticresis del Registro Público, desde el 06 de mayo de 2009. Segunda Hipoteca y Anticresis cedida a Ingenieros Civiles Asociados Panamá, S.A., a la ficha 432030, Asiento 181527 y 183810, Tomo 2009, Documento 1659634 desde el 8 de octubre de 2009; y tercera hipoteca y anticresis a favor de Ingenieros Civiles Asociados Panamá, S.A. a la ficha 465895, Asiento 181653, Tomo 2009, inscrita el 8 de octubre de 2009, de la Sección de Hipotecas y Anticresis del Registro Público.

6. Se **ORDENA** oficiar a quien corresponda, para los fines y efectos legales correspondientes.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Artículos 465, 469, 1708, 1709, 1710, 1715, 1716, 1723, 1726, 1727, 1735, 1745 del Código Judicial.

Notifíquese,

EL JUEZ,

LICDO. JUAN BOSCO MOLINA RIVERA

**LICDA. EVELIN E. ROSAS P.
SECRETARIA JUDICIAL**

Exp. 361-09//OD//

L019

A las 9:31 de la Mañana de hoy 18
 de Noviembre de 20 14, notifico al
 Licdo.(a) Walter Mariano P. Asvat apoderado (a)
 Judicial de TCH. S.A.,
 de la Resolución fechada 18/11/14.

Secretario (a)

M. Chávez
S-185-995
Walter Mariano P. Asvat.

CERTIFICO: Que para notificar a las partes de la
 Resolución anterior, fijo el Edicto = 18-42.
 en lugar público de ese Despacho.

Hoy, 19 de Noviembre de 20 14,
 a las 9:30 de la Mañana.

Secretario (a)



Quien suscribe, Secretario (a) del JUZGADO QUINTO
 DE CIRCUITO CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO
 JUDICIAL DE PANAMA, CERTIFICA: Que todo lo
 anterior es fija copia de su original.

Panamá, 19 de Diciembre de 20 14

Secretario (a)



PROMOTOR: STATE TOWN CORP.

AMPLIACIÓN DE INFORMACIÓN N°1
PROYECTO PANAMÁ DESIGN DISTRICT

Fecha: Septiembre 2024

Página 20 de 64

ANEXO C: ESCRITURA DE FIDEICOMISO



**REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ**

NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Lic. Gilberto Cruz
NOTARIO PÚBLICO QUINTO

Calle 53 Este,
Obarrio,
PH Victoria -Plaza

Tel.: (507) 392-4676
(507) 392-4693
gcruznotariaquinta@gmail.com

COPIA

ESCRITURA N° 887 DE 16 DE febrero DE 20 24

POR LA CUAL: STATE TOWN CORP., en calidad de fideicomitente y beneficiario, GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (en inglés) o FONDOS FINANCIEROS GLOBALES, S. A. (en español), en calidad de fiduciario, y GLOBAL BANK CORPORATION, en calidad de beneficiario y acreedor, hacen ciertas declaraciones y celebran una Enmienda Integral al Fideicomiso de Garantía Irrevocable de Administración identificado como "GFFC-FID-ADM-197-20" y se incorpora a PANAMA DISTRICT HOLDING, S.A., como beneficiario.



REPÚBLICA DE PANAMÁ

12H19
CCDAREPUBLICA de PANAMA
TIMBRE NACIONAL*015928
28.05.2400008.00
NP0132

NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

6022

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE. -----

(887) -----

POR LA CUAL STATE TOWN CORP., en calidad de fideicomitente y beneficiario, **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.** (en inglés) o **FONDOS FINANCIEROS GLOBALES, S. A.** (en español), en calidad de fiduciario, y **GLOBAL BANK CORPORATION**, en calidad de beneficiario y acreedor, hacen ciertas declaraciones y celebran una Enmienda Integral al Fideicomiso de Garantía Irrevocable de Administración identificado como “GFFC-FID-ADM-197-20” y se incorpora a **PANAMA DISTRICT HOLDING, S.A.**, como beneficiario. -----

-----Panamá, 16 de febrero de 2024.-----

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, hoy dieciséis (16) de febrero de dos mil veinticuatro (2024) ante mí, Licenciado **GILBERTO ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ**, Notario Público Quinto del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número ocho- doscientos ochenta y siete- ochenta y nueve (8-287-89), comparecieron personalmente ante mí, **JORGE ENRIQUE VALLARINO MIRANDA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, banquero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho - setecientos diez - mil ochocientos veintiuno (8-710-1821), actuando en nombre y representación de **STATE TOWN CORP.**, sociedad anónima constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita al Folio Número ochocientos treinta y ocho mil trescientos cinco (838305) (S), Asiento Número uno (1) del Sistema de Información Registral (Mercantil) del Registro Público, debidamente facultado para este acto mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha nueve (9) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), y a quien en adelante se le denominará la “Fideicomitente”, por una parte; por otra parte, **DAYANA DEL CARMEN VEGA DIAZ**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, abogada, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos sesenta y uno – ochocientos sesenta y dos (8-461-862), actuando en nombre y representación de **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.** (en inglés) o **FONDOS FINANCIEROS GLOBALES, S. A.** (en español), sociedad constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, cuya inscripción consta al Folio número trescientos seis mil quinientos once (306511) (S), Asiento número uno (1), del Sistema de Información Registral del Registro Público, debidamente autorizada para este acto en virtud de Poder General inscrito al Folio número

trescientos seis mil quinientos once (306511) (S), Asiento número doce (12), del Sistema de Información Registral del Registro Público, la cual en adelante se denominará el “Fiduciario”, quién para efectos legales comparece en calidad de Fiduciario y no a título personal; y, por otra parte, **JORGE ENRIQUE VALLARINO MIRANDA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, banquero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – setecientos diez – mil ochocientos veintiuno (8-710-1821), actuando en nombre y representación de **GLOBAL BANK CORPORATION**, sociedad constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, cuya inscripción consta al Folio número doscientos ochenta y un mil ochocientos diez (281810) (S), Asiento número uno (1), del Sistema de Información Registral (Mercantil) del Registro Público, debidamente autorizado para este acto en virtud de Poder General inscrito al Folio número doscientos ochenta y un mil ochocientos diez (281810) (S), Asiento número veintidós (22), del Sistema de Información Registral del Registro Público, la cual en adelante se denominará “Global” o el “Banco”; y, por otra parte, **GABRIEL DIEZ MONTILLA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, empresario, vecino de la ciudad de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-trescientos noventa y ocho-ochocientos trece (8-398-813), actuando en su calidad de apoderado, en nombre y representación de **PANAMA DISTRICT HOLDING, S.A.**, sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita al Folio No. ciento cincuenta y cinco millones setecientos cuarenta y cuatro mil doscientos noventa y nueve (155747299), Asiento número uno (1) del Sistema de información Registral (Mercantil) del Registro Público, en adelante “PDH”, y, quien junto con el Fideicomitente y el Fiduciario y el Banco se denominarán las “Partes”, personas a quienes conozco y me solicitaron que extendiera esta Escritura Pública para hacer constar lo siguiente: -----

--- **UNO (1)**. Que mediante Escritura Pública número nueve mil quinientos treinta y uno (9,531) de ocho (8) de agosto de dos mil dieciocho (2018), emitida por la Notaría Pública Primera del Circuito de Panamá, el Fideicomitente y Global, junto con PUNTA PAITILLA ENTERPRISES, S.A., sociedad anónima constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita al Folio Número setecientos ochenta y un mil doscientos doce (781212) (S), Asiento Número uno (1) del Sistema de Información Registral (Mercantil) del Registro Público, en calidad de fideicomitente (en adelante “Punta Paitilla”) y MMG TRUST, S.A. sociedad anónima constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita al Folio



REPÚBLICA DE PANAMÁ



12H19
D7AA

REPUBLICA de PANAMA
TIMBRE NACIONAL

015929
23.05.24



00008.00
NP0132

NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

102

Número trescientos cincuenta mil y cuatrocientos once (350411) (S), Asiento Número uno (1) del Sistema de Información Registral (Mercantil) del Registro Público, en calidad de fiduciario (en adelante “MMG Trust”), constituyeron un Fideicomiso de Garantía Convertible a Fideicomiso de Desarrollo Inmobiliario, el cual quedó inscrito al Folio Número treinta millones ciento veintiocho mil novecientos setenta y cinco (30128975), Asiento Número uno (1) del Sistema de Información Registral (Fideicomisos) del Registro Público de Panamá, el cual fue modificado convirtiéndose en un Fideicomiso Irrevocable de Administración mediante Escritura Pública número dos mil sesenta y dos (2,062) de veintisiete (27) de febrero de dos mil veinte (2020), emitida por la Notaria Cuarta del Circuito de Panamá (en adelante el “Fideicomiso”).

--- **DOS (2).** Que en virtud de la enmienda al Fideicomiso antes descrita Punta Paitilla dejó de ser fideicomitente, quedando el Fideicomitente como único fideicomitente, y, MMG Trust fue sustituido en su condición de fiduciario quedando el Fiduciario en tal calidad.

--- **TRES (3).** Que actualmente los únicos activos en el patrimonio del Fideicomiso son: (i) la finca número veintitrés mil ochocientos sesenta y tres (23863), inscrita al Folio número veintitrés mil ochocientos sesenta y tres (23863), Código de Ubicación ocho mil setecientos ocho (8708), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público (en adelante la “Finca”); y, (ii) los fondos depositados en una cuenta bancaria de ahorros abierta a favor del Fideicomiso en el Banco.

--- **CUATRO (4).** Que el Fideicomitente desea construir en la Finca la infraestructura (incluyendo, pero sin limitar, calles, estructuras pluviales, eléctricas y de telecomunicaciones y, en general, servir la Finca), y realizar la lotificación de la misma para (1) la venta del Componente Residencial, según dicho término se define más adelante, y (2) el desarrollo del Componente Comercial, según dicho término se define más adelante. El Fideicomitente realizará los aportes económicos para la construcción y constitución de la infraestructura y la lotificación para la venta del Componente Residencial. (en adelante el “Proyecto”). El Fideicomitente y PDH realizarán los aportes económicos requeridos para el desarrollo del Componente Comercial cuando así lo decidan, sujeto al Acuerdo, según dicho término se define más adelante.

--- **CINCO (5).** Que, para los efectos de la construcción y desarrollo de los componentes del Proyecto, así como para la participación de PDH en el Componente Comercial del mismo, se ha suscrito un Acuerdo Vinculante de Asociación (en adelante el “Acuerdo”), con PDH de fecha seis (6) de febrero de dos mil veinte cuatro (2024).

---- SEIS (6) Que, en virtud de lo antes expuesto, las Partes han decidido celebrar, como por este medio celebran, una Enmienda Integral al Fideicomiso, de conformidad con los términos y condiciones contenidas en las siguientes

----- CLÁUSULAS:

PRIMERA: (DEFINICIONES). Los términos en mayúscula en el presente documento tendrás los significados que se les atribuyen a continuación:

--- “Acuerdo” tiene el significado que se le atribuye en el Quinto considerando del presente documento.

--- “Acuerdo de Accionistas” significa el acuerdo de accionistas respecto del vehículo corporativo que las partes definan de mutuo acuerdo para la participación conjunta en el Componente Comercial cuyos términos y condiciones se encuentran sustancialmente desarrollados en el Anexo I del Acuerdo.

--- “Administrador” significa UDG

--- “Afiliada” significa respecto de una Persona, cualquier Subsidiaria de dicha Persona, la Compañía Tenedora de dicha Persona o cualquier otra Subsidiaria de la Compañía Tenedora de dicha Persona.

--- “Anteproyecto” significa la propuesta preliminar del Proyecto presentado por PDH ante la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá para su aprobación.

--- “Avaluador” o “Avaluadores” significa las compañías aceptables para las Partes para la realización de los avalúos a los que se refiere la cláusula Décima.

--- “Banco” o “GB” tiene el significado que se le atribuye en la comparecencia de este documento.

--- “Beneficiarios” significan los Beneficiarios del Componente Residencial y los Beneficiarios del Componente Comercial.

--- “Beneficiarios del Componente Comercial” Tiene el significado atribuido en el ordinal (i) de la Cláusula Quinta de este Fideicomiso.

--- “Beneficiarios del Componente Residencial” Tiene el significado atribuido en el ordinal (ii) de la Cláusula Quinta de este Fideicomiso.

--- “Compañía Tenedora” de una Persona significa cualquier otra Persona respecto de la cual la primera sea una Subsidiaria.

--- “Componente Comercial” significa un área de la Finca de nueve mil quinientos veinticinco (9,525) metros cuadrados, cuya superficie podrá variar hasta un máximo de dos por ciento (2%), cuyo límite al norte colinda con la servidumbre pública Calle setenta y ocho (78) Sur, al sur limita



NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1026

27

con una servidumbre de acceso, al este con lote resto de la Finca y al oeste limita con la servidumbre pública Calle Punta Darién, tal y como se observa en el croquis en el Anexo II del Acuerdo, sobre el cual se desarrollará un centro comercial.

--- “Componente Residencial” significa un área de la Finca de aproximadamente catorce mil setecientos sesenta y cuatro (14,764) metros cuadrados, habiendo restado el metraje correspondiente a las servidumbres constituidas sobre la Finca, el cual está ubicado en las secciones de terreno restantes de la delimitación de los terrenos destinados al Componente Comercial y al MAC, tal y como se observa en el croquis en el Anexo II del Acuerdo, el cual será lotificado y cuyos Macro Lotes resultantes serán vendidos para proyectos residenciales.

--- “Control” significa (i) la facultad o capacidad de una Persona o grupo de Personas de (i) imponer decisiones en la asamblea general de accionistas, de socios u órganos equivalentes, o nombrar o destituir a la mayoría de los miembros de junta directiva, consejeros, administradores o sus equivalentes de una Persona jurídica; (ii) mantener la titularidad de derechos que permitan ejercer el voto respecto de más del cincuenta por ciento (50%) del capital social de una Persona jurídica; (iii) dirigir la administración, la estrategia o las principales políticas de una Persona jurídica, ya sea mediante la participación en el capital social, por contrato o de cualquier otra forma o ejercer influencia decisoria en la administración de una Persona jurídica.

--- “Comité Ejecutivo” tiene el significado que se le atribuye en el literal a., del acápite II de la Cláusula SEXTA del presente Fideicomiso.

--- “Día Habil” significa un día (que no sea ni sábado ni domingo) en el que los bancos comerciales están autorizados para abrir al público en la Ciudad de Panamá, Panamá.

--- “Dólares” significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

--- “Evento de Incumplimiento” tiene el significado atribuido en la Cláusula DÉCIMA SEGUNDA.

--- “Fecha de Firma” tiene el significado que se le atribuye en el Acuerdo.

--- “Fideicomitente” tiene el significado que se le atribuye en comparecencia del presente documento.

--- “Fideicomiso” tiene el significado que se le atribuye en la Consideración UNO (1) del presente documento.

--- “Fiduciario” tiene el significado que se le atribuye en la comparecencia y en la cláusula Quinta

de este documento.

--- “**Finca**” significa la finca número veintitrés mil ochocientos sesenta y tres (23863), inscrita al Folio número veintitrés mil ochocientos sesenta y tres (23863), según se indica en el ordinal (i) de la Consideración TRES (3) del presente documento.

--- “**Impuesto**” significa cualquier impuesto, tributo, arancel, tasa, contribución, gravamen, derecho u otro cargo o retención de naturaleza similar, sea presente o futuro, incluyendo, sin limitación, penalización, multa, sanción, adición al impuesto o interés relacionado a estos, establecido por cualquier autoridad gubernamental.

--- “**ITBMS**” significa el Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios.

--- “**MAC**” significa el Museo de Arte Contemporáneo con quien el Fideicomiso, tiene celebrado un Contrato de Promesa de Compraventa, obligándose a segregar, vender y traspasar un globo de terreno con una superficie aproximada de tres mil novecientos (3,900) a cuatro mil cien (4,100) metros cuadrados de la Finca.

--- “**Macro Lotes**” significa los lotes que resulten de la segregación de la sección de la Finca que componen el Componente Residencial.

--- “**Máster Plan**” significa, respecto de la Finca, el diseño conceptual de desarrollo urbano integral a ser elaborado por una firma de arquitectura idónea, el cual contiene, entre otros, la delimitación de los Componentes Residencial y Comercial, la infraestructura de servicio de acuerdo con las normativas de uso y las especificaciones técnicas en concordancia con las leyes y regulaciones de la República de Panamá.

--- “**GB**” o “**Banco**” tiene el significado que se le atribuye en la comparecencia de este documento.

--- “**Partes**” tiene el significado que se le atribuye en la comparecencia de este documento.

--- “**PDH**” tiene el significado que se le atribuye en la comparecencia de este documento.

--- “**Persona**” significa cualquier persona natural o jurídica, (o similar), asociación, fundación o corporación sin ánimo de lucro, autoridad gubernamental o cualquier otra entidad.

--- “**Presupuesto de Infraestructura y Desarrollo**” significa el presupuesto para la infraestructura (incluyendo, pero sin limitar, calles, estructuras pluviales, eléctricas, y de telecomunicaciones y, en general, servir la Finca), el cual deberá ser presentado por PDH y aprobado por el Comité Ejecutivo. Este presupuesto será revisado por el Comité Ejecutivo de manera semestral contra la necesidad de flujo del Proyecto.



REPÚBLICA DE PANAMÁ

12H19
E9DAREPUBLICA de PANAMA
★ TIMBRE NACIONAL ★015931
23.05.24

≈ 00008.00

NP0132

L028

NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

--- “Proyecto” significa, en relación con la Finca, la construcción de la infraestructura (incluyendo, pero sin limitar, calles, estructuras pluviales, eléctricas y de telecomunicaciones y, en general, servir la Finca) y lotificación de la misma para (1) la venta del Componente Residencial y (2) el desarrollo del Componente Comercial. El Proyecto será incorporado al régimen de propiedad horizontal bajo la modalidad de propiedad horizontal originaria y propiedad horizontal derivada.--

--- “REIT” significa la sociedad de inversión inmobiliaria registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores de la Repúblicas de Panamá y cuyas cuotas de participación estén listadas en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., en las cuales el Comité Ejecutivo decida participar.---

--- “Subsidiaria” significa una entidad de la cual una Persona tiene Control directo o indirecto o es dueña directa o indirectamente de más del cincuenta por ciento (50%) del capital que vota o derecho similar de propiedad y Control para este propósito significa el poder para dirigir la administración y políticas de la entidad ya sea a través de la propiedad del capital que vota, por contrato o de otra manera. -----

--- “UDG” significa URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A., el Administrador del Proyecto según se establece en literal b., acápite II de la Cláusula SEXTA y conforme lo indicado en la sub-cláusula 3(b) del Acuerdo. -----

Los términos en mayúscula a los que no se haya atribuido una definición en el presente documento tendrán los significados atribuidos en el Acuerdo. -----

---- Cualquier otro término en mayúscula en el presente documento al que no se haya definido tendrá el significado que se le haya atribuido en el Acuerdo. -----

SEGUNDA: (CONSTITUCIÓN Y ADHESIÓN). El Fideicomitente ha constituido este Fideicomiso Irrevocable de Administración y Garantía al amparo de las disposiciones de la Ley uno (1) del cinco (5) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), modificada por la Ley veintiuno (21) de diez (10) de mayo de dos mil diecisiete (2017), identificado en los registros del Fiduciario como Global Financial Funds Corp. ADM - ciento noventa y siete – veinte “ADM – 197 – 20”. -----

TERCERA: (FINALIDAD DEL FIDEICOMISO) Declara el Fideicomitente que este Fideicomiso tiene como fines u objetivos establecer un patrimonio separado e independiente con el fin de garantizar, respaldar y satisfacer a los Beneficiarios, conforme dicho término se define más adelante, el cumplimiento de las siguientes obligaciones (en adelante las “Obligaciones Garantizadas”): -----

---- (a) Facilitar la recaudación, administración y custodia de los fondos que se reciban de parte del

1020

Fideicomitente para la construcción de la infraestructura necesaria para la lotificación, segregación y venta de los Macro Lotes del Componente Residencial y el desarrollo del Componente Comercial, de acuerdo con las directrices aprobadas y conforme a las instrucciones escritas del Comité Ejecutivo;

- (b) Facilitar la recaudación, administración, custodia y entrega de los fondos que se deriven de las promesas de compraventa y compraventas de los Macro Lotes, así como garantizar la segregación y transferencia de los mismos a los respectivos compradores, según las instrucciones que reciba del Comité Ejecutivo, una vez los mismos queden servidos y hayan sido pagados en su totalidad y, una vez perfeccionada cada compraventa de los Macro Lotes, entregar los fondos correspondientes al respectivo Beneficiario, luego de hacer los pagos correspondientes según lo establecido en la Cláusula Sexta; y
- (c) Facilitar la participación de PDH en el desarrollo del Componente Comercial según los términos y condiciones establecidos en el Acuerdo y sus documentos accesorios y complementarios.
- (d) Garantizar la entrega de los lotes que sean vendidos y pagados en su totalidad a los respectivos compradores, así como el pago de los respectivos beneficios a los demás Beneficiarios.

CUARTA: (LOS BIENES FIDEICOMITIDOS) Declara el Fideicomitente que este Fideicomiso se ha constituido sobre los siguientes bienes (en adelante, los "Bienes Fideicomitidos"):

- (i) La suma de que actualmente se encuentra depositada en la cuenta bancaria de ahorros abierta a favor del Fideicomiso en el Banco, de conformidad con los registros del mismo, la cual será utilizada para las necesidades de fondos del Componente Residencial;
- (ii) La suma de QUINIENTOS DÓLARES (US\$500.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que será depositada por el Fideicomitente en la cuenta fiduciaria que será abierta por el Fiduciario en el Banco dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del presente documento y que será utilizada para el flujo de los fondos del Componente Comercial;
- (iii) La Finca;
- (iv) Todos los dineros que se generen de las promesas de compraventa y venta de los Macro Lotes derivados del Componente Residencial de la Finca, incluyendo los abonos y desembolsos de las cartas promesas de pago emitidas por los bancos que financien a los promitentes compradores, así como cualquier otro pago, todos los cuales deberán ser depositados en un cien por ciento (100%)



REPÚBLICA DE PANAMÁ

12H19
5913REPUBLICA de PANAMA
*TIMBRE NACIONAL*015932
23.05.24≈00008.00
NP0132

L030

NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

en la Cuenta Componente Residencial, según dicho término se define más adelante. Para tales efectos, el Fideicomitente deberá establecer en los Contratos de Promesa de Compraventa y/o de Compraventa de los Macro Lotes, dicha condición para que los promitentes compradores y/o compradores hagan los pagos correspondientes en la Cuenta Componente Residencial;

--- (v) Los derechos derivados de las pólizas de seguro que cubran los riesgos relacionados con el Proyecto, incluyendo la Póliza CAR, obligándose el Fideicomitente a obtener el respectivo endoso a favor del Fiduciario con prontitud y diligencia;

--- (vi) los intereses y demás réditos que generen los Bienes Fideicomitidos;

--- (vii) Todos aquellos otros bienes, ya sean muebles o inmuebles, corporales o incorporales o derechos de cualquier otra naturaleza que de tiempo en tiempo sean cedidos o traspasados en fideicomiso por el Fideicomitente, Global, PDH o por terceras personas al Fiduciario bajo este Fideicomiso, con la aprobación del Fiduciario, para que queden afectos a los términos de este Fideicomiso, o aquellos que sean adquiridos por el Fiduciario en cumplimiento de los fines y objetivos del presente Fideicomiso; y

--- (viii) Todos los otros bienes que de otra forma resulten incorporados al presente Fideicomiso. - Queda entendido que los Bienes Fideicomitidos constituyen, para todos los efectos legales, un patrimonio separado, independiente y distinto a los bienes propios de las Partes y no podrán ser secuestrados, ni embargados, salvo por obligaciones incurridas en la ejecución del presente Contrato de Fideicomiso o por disposición de la Ley.

Todos los aportes de dinero que el Fideicomitente, deba hacer a este Fideicomiso serán realizados en fondos de libre e inmediata disposición mediante transferencia bancaria, con excepción del Aporte Inicial para la apertura de las Cuentas Fiduciarias, el cual podrá ser realizado por medio de cheque emitido a favor del Fiduciario.

QUINTA: (DESIGNACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS) Declara el Fideicomitente que serán beneficiarios del presente Fideicomiso, en los términos, condiciones y medidas que se indican en este Contrato, las siguientes personas:

--- (i) Beneficiarios de los Macro Lotes: Aquellas personas naturales o jurídicas que sean suscriban contratos de promesa de compraventa o de compraventa de los Macro Lotes, en cuanto al traspaso de la propiedad de los respectivos lotes de terreno (en adelante los "Beneficiarios de los Macro Lotes"), una vez que hayan aportado la totalidad del precio de venta pactado.;

--- (ii) Beneficiario del Componente Residencial: Lo será la Fideicomitente, con respecto a la totalidad de los montos que se reciban en concepto del pago del precio de los Macro Lotes para la Venta luego de que se hagan los pagos contemplados en el ordinal (ii) del acápite III. de la Cláusula Sexta, en adelante el “**Beneficiario del Componente Residencial**”; -----

--- (iii) Beneficiarios del Componente Comercial: Lo serán: -----
----- (a) El Banco; y -----
----- (b) PDH, a quien en conjunto con el Banco se les denominará los “**Beneficiarios del Componente Comercial**”. -----

Los beneficios de los Beneficiarios del Componente Comercial quedan sujetos a que se hayan cumplido con las Obligaciones Garantizadas contempladas en el literal c) de la Cláusula Tercera relacionadas con el Componente Comercial y sujeto a las instrucciones que reciba el Fiduciario del Comité Ejecutivo. -

SEXTA: (ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS)

I. En General. El Fiduciario quedará investido de los derechos inherentes al dominio de los Bienes Fideicomitidos, pudiendo ejercer todos los derechos que establece la ley en su calidad de propietario a título fiduciario, pero sujeto a los fines del presente Fideicomiso y a las acciones y obligaciones que impone la Ley uno (1) de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), modificada por la Ley veintiuno (21) de diez (10) de mayo de dos mil diecisiete (2017), y este Contrato de Fideicomiso. -----

II. Comité Ejecutivo y sus Funciones. El desarrollo y construcción de la infraestructura del Proyecto, la comercialización y gestión venta del Componente Residencial y la construcción y desarrollo del Componente Comercial podrán darse de manera paralela, independientemente de que la totalidad del Componente Residencial se haya o no vendido en su totalidad. -----

---- a. **Comité Ejecutivo:** Para el desarrollo del Proyecto se integró un Comité Ejecutivo del Proyecto (el “**Comité Ejecutivo**”), de conformidad con el Acuerdo compuesto por un representante de GB y un representante de PDH. Los miembros iniciales han sido designados en la Sección 3.a del Acuerdo y cualquier cambio deberá ser notificado a EL FIDUCIARIO por las Partes. -----

Se requerirá del voto afirmativo de los representantes de ambas Partes en el Comité Ejecutivo para las siguientes decisiones: -----

- i. Todo lo relativo al Anteproyecto. -----
- ii. Para aquellas decisiones relativas al desarrollo, construcción, promoción y comercialización del Componente Comercial. -----



REPÚBLICA DE PANAMÁ



12H19
75C5

REPUBLICA de PANAMA
★ TIMBRE NACIONAL ★

015933
23.05.24



≈00008.00

NP0132

NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

L032

---- iii. La aprobación del Máster Plan, así como cualesquiera cambios modificaciones al concepto aprobado en el mismo.

---- iv. Aprobar las desviaciones o variaciones al Presupuesto de Infraestructura y Desarrollo por encima del tres por ciento (3%).

---- v. Aprobar a los inversionistas que tengan intereses de participar en el Componente Comercial (aprobación esta que no será arbitrariamente negada por ninguna de las Partes).

---- vi. Girar instrucciones por escrito al Fiduciario para debitar de la Cuenta del Componente Residencial, aquellos abonos que deban ser devueltos a un comprador.

Solo se requerirá el voto afirmativo del representante de GB para:

---- i. Decisiones relativas a la selección del REIT en la cual se invierte el Componente Residencial.

---- ii. Desarrollo, construcción, promoción, comercialización y venta del Componente Residencial.

Las decisiones que tome el Comité Ejecutivo se plasmarán en un acta, la cual deberá ser firmada por los miembros del Comité Ejecutivo que participaron en la reunión o, en caso de ausencia, sus respectivos suplentes.

---- b. **Administración.** Con fecha seis (6) de febrero de dos mil veinticuatro (2024), el Fiduciario contrató a URBAN DEVELOPMENT GROUP, S.A. (UDG) (en adelante el “Administrador”) como el administrador del Proyecto, para que sea responsable de la administración, gestiones de contabilidad, desarrollo y comercialización.

III. Cuentas Fiduciarias.

(i) Establecimiento de las Cuentas Fiduciarias. Además de la Cuenta Componente Residencial la cual ya está establecida, a más tardar, cinco (5) días hábiles contados a partir de la Fecha de Firma del presente Contrato, el Fiduciario establecerá una cuenta adicional para el Componente Comercial (ambas las “Cuentas Fiduciarias”):

---- a) La Cuenta del Componente Residencial. El Fiduciario, en su capacidad de fiduciario del Fideicomiso y no a título personal, tiene abierta con el Banco una cuenta bancaria de ahorros, en la cual están depositados los fondos correspondientes a los abonos hechos por el MAC, en virtud del contrato de promesa de compraventa de lote. Dicha cuenta será utilizada para el flujo de los fondos del Componente Residencial y, en la misma también se depositarán los fondos requeridos para cumplir con el Presupuesto de Infraestructura y Desarrollo. Esta cuenta se mantendrá abierta hasta que culmine la ejecución del Componente Residencial, utilizándose para depositar el cien por

L033

ciento (100%) del precio de venta de los Macro Lotes para la venta, así como cualesquiera otras sumas de dinero que se reciban producto del Componente Residencial (la “**Cuenta Componente Residencial**”); y -----

----- b) **La Cuenta del Componente Comercial.** El Fiduciario, en su capacidad de fiduciario y no a título personal, abrirá y mantendrá abierta en todo momento durante la vigencia de este Fideicomiso, una cuenta bancaria de ahorro con el Banco, en la cual se depositarán (i) la suma de QUINIENTOS DÓLARES (US\$500.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, del Aporte Inicial, (ii) Los fondos que se reciban como aporte directo del Fideicomitente o PDH, destinados al desarrollo del Componente Comercial del Proyecto (la “**Cuenta Componente Comercial**”). -----

Las Cuentas Fiduciarias serán cuentas de ahorro que serán abiertas en el Banco y estarán sujetas a los términos de este Fideicomiso y a los términos que, de tiempo en tiempo, fije dicho Banco para dicho tipo de cuenta. Los rendimientos que generen las Cuentas Fiduciarias, los cuales serán conforme a las políticas internas que el Banco aplique a las cuentas del Fiduciario, serán depositados en las respectivas Cuentas Fiduciarias y el Fiduciario dispondrá de ellos conforme lo establecido para cada Cuenta Fiduciaria y formarán parte del Patrimonio Fideicomitido. -----

Sólo el Fiduciario y las personas que éste designe tendrán firmas autorizadas en las Cuentas Fiduciarias. Ni el Fideicomitente, ni el Banco, ni el Comité Ejecutivo, ni el Administrador, ni los Beneficiarios tendrán firma autorizada en las Cuentas Fiduciarias y no podrán disponer de los fondos que se encuentren depositados en las Cuentas Fiduciarias; sin embargo, a las personas designadas por el Comité Ejecutivo se les habilitará el acceso por banca en línea a las Cuentas Fiduciarias con el único y exclusivo propósito de consultar los movimientos en las mismas. Solamente el Fiduciario podrá disponer de los fondos que se encuentren depositados en las Cuentas Fiduciarias de acuerdo con los términos previstos en el presente Fideicomiso. -----

Queda entendido que el Fiduciario podrá abrir otras cuentas fiduciarias en caso de que así lo considere necesario para efectos del cumplimiento de los fines u objetivos del presente fideicomiso.

(ii) **Distribución de Fondos.** Los fondos depositados en las Cuentas Fiduciarias serán utilizados por el Fiduciario, de la siguiente manera: -----

----- (a) **Cuenta Componente Residencial:** -----

El Fiduciario utilizará las sumas recibidas por la venta de cada Macro Lote, en el siguiente orden



REPÚBLICA DE PANAMÁ



12H19
F3FA

REPUBLICA de PANAMA
★ TIMBRE NACIONAL ★

015934
23.05.24



≈00008.00

NP0132

NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

L034

de prioridad para: -----

----- (1) pagar todos los honorarios y/o comisiones del Fiduciario, sus agentes y asesores, así como todos los gastos relacionados con la constitución y mantenimiento del presente Fideicomiso;

----- (2) una vez cancelados los montos indicados en el ordinal uno (1) anterior, para pagar todos los gastos, costos e Impuestos que generen el Patrimonio Fideicomitido que forme parte del Componente Residencial del Proyecto, incluyendo, sin que ello sea limitativo, todos los permisos necesarios para la construcción de la infraestructura del Proyecto.

----- (3) una vez cancelados los montos indicados en los ordinales uno (1) y dos (2) anteriores, para pagar todos los honorarios, gastos, Impuestos, comisiones y otros gastos asociados al perfeccionamiento de la compra venta de los Macro Lotes;

----- (4) una vez cancelados los montos indicados en los ordinales uno (1), dos (2) y tres (3) anteriores y, en el evento de que se requieran fondos para cubrir costos y gastos derivados de sobrecostos o imprevistos de construcción de la infraestructura del Proyecto, siempre que haya fondos suficientes y hasta donde alcancen, para hacer pagos de conformidad con las instrucciones que por escrito reciba el Fiduciario de parte del Comité Ejecutivo, por medio del Administrador; y

----- (5) una vez cancelados los montos indicados en los ordinales uno (1), dos (2), tres (3) y cuatro (4) anteriores, el Fiduciario distribuirá al Beneficiario del Componente Residencial, todas las sumas remanentes en la Cuenta Componente Residencial producto de las ventas de lotes y los intereses que dichos fondos hayan generado.

---- (b) Cuenta Componente Comercial: -----

Las sumas que reciban el Fiduciario de parte del Fideicomitente y/o PDH, serán depositadas en la Cuenta Componente Comercial y utilizadas en el siguiente orden de prioridad para: -----

----- (1) pagar todos los honorarios y/o comisiones del Fiduciario, sus agentes y asesores, así como todos los gastos relacionados con la constitución y mantenimiento del presente Fideicomiso;

----- (2) una vez cancelados los montos indicados en el ordinal uno (1) anterior, para pagar todos los Impuestos que genere el presente Fideicomiso, así como de parte de la Finca o el macro lote destinado al Componente Comercial, incluyendo todos los permisos necesarios para construcción;

----- (3) una vez cancelados los montos indicados en los ordinales uno (1) y dos (2) anteriores, para transferir al Administrador o al proveedor/contratista que este indique, las sumas solicitadas para cubrir la totalidad de los costos de construcción del Componente Comercial, siempre que haya

fondos suficientes y hasta donde alcancen, de conformidad con las instrucciones que por escrito reciba el Fiduciario de parte del Comité Ejecutivo, por medio del Administrador; y -----

----- (4) una vez cancelados los montos indicados en los ordinales uno (1), dos (2) y tres (3), cualesquiera montos excedentes, serán entregados a la entidad o entidades que indique el Comité Ejecutivo.

Parágrafo: Queda entendido y convenido que el Comité Ejecutivo podrá girar instrucciones por escrito al Fiduciario para debitar de la Cuenta del Componente Residencial, aquellos abonos que deban ser devueltos a un Comprador del Componente Comercial, que no haya podido cumplir con su respectivo contrato de promesa de compraventa. -----

SÉPTIMA: (DEBERES Y FACULTADES DEL FIDUCIARIO)

a) Deberes. Sujeto a las instrucciones y limitaciones establecidas en el presente Fideicomiso, el Fiduciario tendrá, entre otros, los siguientes deberes: -----

----- (i) Mantener la propiedad a título fiduciario de la Finca; -----

----- (ii) Proceder con la desafectación de los Macro Lote para que el Fideicomitente pueda proceder a la venta de estos, de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Ejecutivo, por medio del Administrador, suscribiendo las escrituras públicas correspondientes a favor de los compradores y recibiendo los pagos correspondientes al precio de venta. La desafectación y la compraventa antes indicadas deberán ocurrir en la misma escritura pública; -----

----- (iii) Suscribir, en caso de que aplique, los respectivos formularios para el pago de los impuestos de ganancias de capital y transferencia de bienes inmuebles correspondientes a las ventas de los Macro Lotes, según le instruya el Comité Ejecutivo por medio del Administrador; -----

----- (iv) Realizar las distribuciones de beneficios a favor de los Beneficiarios que apliquen, sujeto a las instrucciones que reciba del Comité Ejecutivo por medio del Administrador; -----

----- (v) Mantener las Cuentas Fiduciarias, así como abrir aquellas otras cuentas bancarias y contables de orden que considere necesarias para cumplir con los fines y objetivos del presente Fideicomiso, para el depósito de los dineros que formen parte de los Bienes Fideicomitidos; -----

----- (vi) Administrar el Patrimonio Fideicomitido de conformidad con lo términos y condiciones establecidos en el presente contrato, sujeto a las instrucciones del Comité Ejecutivo por medio del Administrador; -----

----- (vii) Autorizar la incorporación de la Finca del Proyecto al régimen de Propiedad Horizontal, así como del Componente Comercial, en caso de que aplique, según las instrucciones que reciba a



REPÚBLICA DE PANAMÁ



12H20
5D88

REPUBLICA de PANAMA
★ TIMBRE NACIONAL ★

015935
23.05.24



≈00008.00
NP0132

NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

L036

tales efectos del Comité Ejecutivo por medio de Administrador.

----- (viii) Utilizar los fondos producto de la venta de los Macro Lotes que conforman el Componente Residencial según lo establecido en el presente Fideicomiso.

----- (ix) Llevar, por sí o por medio de terceros, la contabilidad de este Fideicomiso de manera estrictamente separada a la del resto de los activos del Fiduciario o de otros fideicomisos que administre.

----- (x) Aquellos otros deberes establecidos en el presente Contrato y en la Ley.

----- (xi) Vender, Ceder o Traspasar el área de la Finca en donde se desarrollará el Componente Comercial, sujeto a las instrucciones del Comité Ejecutivo por medio del Administrador;

b) Facultades. Sujeto a las limitaciones establecidas en este contrato, el Fiduciario tendrá, la propiedad exclusiva a título fiduciario de los Bienes Fideicomitidos, y podrá disponer de ellos para cumplir con los fines y objetivos de este Fideicomiso, siempre dentro de los parámetros establecidos en este Contrato. En este sentido, y sin que ello sea interpretado como una limitación a los poderes antes descritos, el Fiduciario tendrá, entre otros, amplios poderes y facultades para: (i) celebrar todo tipo de contratos, convenios y otorgar escrituras públicas; (ii) otorgar poderes, delegar responsabilidades y nombrar agentes, mandatarios o representantes; (iii) recibir y administrar los Bienes Fideicomitidos; (iv) recibir e imputar pagos; (v) pagar comisiones, gastos, indemnizaciones e Impuestos; (vi) contratar servicios de asesoría legal y contabilidad; (vii) contratar seguros; y (viii) determinar su año fiscal, de ser requerido.

OCTAVA: (DERECHOS DEL FIDUCIARIO) Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley uno (1) de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), según quedó modificada por la Ley veintiuno (21) de dos mil diecisiete (2017), son derechos del Fiduciario los siguientes:

----- (i) Deducir de los Bienes Fideicomitidos los fondos que sean necesarios para sufragar los gastos razonables e inherentes a la administración, conservación y/o disposición de los bienes objeto del presente Fideicomiso.

----- (ii) Utilizar los Bienes Fideicomitidos para pagar los Impuestos de cualquier naturaleza que graven este Fideicomiso o dichos bienes. En ningún caso quedará comprometido, por tal concepto, el patrimonio personal del Fiduciario.

----- (iii) Actuar con base en los documentos que el Fiduciario razonablemente creyese ser auténticos y estar firmados o ser presentados por la persona autorizada para ello.

- (iv) Actuar a través de mandatario(s) o apoderado(s) en lo que sea necesario o conveniente, a su entero juicio y discreción, para ejecutar los poderes y responsabilidades del Fiduciario y como tal, constituir apoderados judiciales para incoar y seguir hasta su conclusión cualquier acción o medida judicial o extrajudicial que le pudiera corresponder, o de otra manera, iniciar y seguir hasta su conclusión toda y cualquier acción que le pueda corresponder al dueño o titular de los Bienes Fideicomitidos. -----
- (v) No ser responsable por ninguna acción que tome u omita tomar actuando de buena fe y que razonablemente creyese estar dentro de los poderes y autorizaciones conferidas mediante el presente instrumento de Fideicomiso; -----
- (vi) Solicitar, a cargo del Fideicomiso, opiniones escritas de asesores legales o contables; quedando entendido que el Fiduciario no será responsable por ninguna acción tomada, o dejada de ser tomada, de buena fe en base a dichas opiniones. -----
- (vii) No ser responsable por hechos o actos de las partes, de terceros o de autoridades que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso. -----
- (viii) No podrá ser obligado a realizar gasto alguno con cargo a su propio patrimonio o incurrir en responsabilidades financieras distintas de las que asume en su carácter fiduciario en el cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso. -----
- (ix) El Fiduciario no tendrá obligación de acatar instrucciones del Fideicomitente, del Comité Ejecutivo, del Administrador, del Banco ni de cualquier otra persona si en la opinión razonable del Fiduciario, el cumplimiento de dichas instrucciones: (1) resultaría en la violación de alguna ley, reglamento u orden judicial o de cualquier otra autoridad; (2) violaría los términos y condiciones de este Fideicomiso; (3) expondría al Fiduciario a responsabilidad u obligación personal o le acarrearía algún perjuicio; o (4) requeriría que el Fiduciario incurra en gastos si no existen fondos suficientes en el Fideicomiso para hacerle frente a los mismos. -----
- (x) Recibir de las Partes toda la información y requisitos para el cumplimiento de su debida diligencia para la prevención del lavado de activos, del financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva, así como de terceros relacionados con la compra de los Macro Lotes, a su entera satisfacción previo a la firma de cualquier documento relacionado, incluyendo los contratos de promesa de compraventa de los Macro Lotes. -----

NOVENA: (OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE)



REPÚBLICA DE PANAMÁ

12H20
1EF4REPUBLICA de PANAMA
★ TIMBRE NACIONAL ★015936
23.05.24≈00008.00
NP0132

NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

L030

Sin perjuicio del resto de obligaciones establecidas en el presente Contrato, el Fideicomitente, durante toda la vigencia de este Fideicomiso, se obliga expresamente a:

- a) Pagar y mantener al día cualesquiera honorarios, comisiones, gastos, Impuestos ya sea municipales o nacionales, tasas, pólizas, servicios y cualesquiera otros gastos referentes o relacionados a los Bienes Fideicomitidos, debiendo entregar los correspondientes comprobantes de pago al Fiduciario. En caso de que no los entregue, el Fiduciario, podrá debitarse dichos montos de los Bienes Fideicomitidos.
- b) Firmar los documentos que el Fiduciario les solicite y que pueda requerir razonablemente para permitirle cumplir con las obligaciones del presente Fideicomiso.
- c) Proporcionar información que requiera el Fiduciario para dar cumplimiento a cualquier requerimiento de una autoridad nacional o extranjera en cumplimiento de acuerdos firmados y cualquier otra disposición o convenio de similar naturaleza que entre en vigencia de tiempo en tiempo), en la medida en que los mismos fueran aplicables al Fideicomiso (cuya determinación por parte del Fiduciario será concluyente, salvo error manifiesto); en cuyo caso el Fiduciario queda por este medio plena e irrevocablemente autorizado para realizar los reportes requerido bajo tales normas.
- d) Entregar cuando así lo solicite el Fiduciario, y sujeto a las disposiciones de la Clausula Décima, un avalúo actualizado de todos y cada uno de los Bienes Fideicomitidos traspasados al Fiduciario bajo este Fideicomiso.
- e) Recopilar, ya sea de manera directa o por medio de personas autorizadas, toda la información y requisitos para el cumplimiento de su debida diligencia para la prevención del lavado de activos, del financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva, de terceros relacionados con la compra de los Macro Lotes, a entera satisfacción del Fiduciario. - Además, el Fideicomitente, se obliga a entregar a requerimiento del Fiduciario y en todo caso a no más tardar cinco (5) días hábiles contados a partir de tal requerimiento, toda la documentación e información necesaria para la realización y/o actualización de la debida diligencia y el esclarecimiento de transacciones y/o procedencia de fondos objeto de este fideicomiso, en cumplimiento de las políticas del Fiduciario y de las disposiciones legales y reglamentarias, nacionales e internacionales sobre prevención de Blanqueo de Capitales, Financiamiento del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción, así como aquellas otras

actividades ilícitas que se requieran en el futuro. Las Partes convienen en que dada las implicaciones que puede conllevar para el Fiduciario la omisión por parte del Fideicomitente en el cumplimiento de lo anterior, el Fiduciario queda expresamente facultado para suspender el procesamiento de instrucciones o solicitudes recibidas del Fideicomitente y la ejecución del presente Fideicomiso, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario, hasta tanto dicha documentación haya sido completa y satisfactoriamente aportada. Lo anterior es sin perjuicio de que el Fiduciario reporte este hecho a las autoridades competentes y aplique otras medidas que prevé la ley. Si pese a lo anterior, la información solicitada no es recibida en forma completa y satisfactoria en un plazo de treinta (30) días calendario contados a partir del requerimiento, el Fiduciario podrá renunciar a su cargo, sin responsabilidad alguna para el Fiduciario, siguiendo lo establecido en la cláusula que para ese efecto consta en el presente contrato y en su defecto en la ley. -----

DÉCIMA: (AVALÚOS). El Fiduciario se reserva el derecho de efectuar o solicitar los avalúos que sean convenientes o necesarios de los Bienes Fideicomitidos, con una frecuencia mínima de cada tres (3) años. Estos avalúos deberán ser realizados por un valuador independiente aceptable al Fiduciario. En el evento que el Fiduciario exija o reclame el avalúo y el mismo no sea suministrado por el Fideicomitente, el Fiduciario podrá ordenar la confección de este y en este caso la suma o sumas que en ello invierta el Fiduciario deberán ser reembolsadas por el Fideicomitente dentro de un plazo de treinta (30) días calendarios, de lo contrario queda el Fiduciario autorizado para descontarlo el Patrimonio Fideicomitido.-----

DÉCIMA PRIMERA: (VENTA DE LOS MACRO LOTES) Para efectos de la venta de los Macro Lotes para la Venta, el Fiduciario procederá a desafectar cada Macro Lote al momento de su venta para que el Fideicomitente proceda a venderlo, entendiéndose que ambos actos, la desafectación por parte del Fiduciario y la venta por parte del Fideicomitente deberán constar en la misma escritura pública. — Acuerdan las Partes que, en cualquier momento durante la vigencia del presente Fideicomiso, el Fideicomitente tendrá derecho a que el Fiduciario le transfiera directamente, o a una entidad mercantil o a una estructura fiduciaria, la parte de la Finca destinada al Componente Comercial o la totalidad de las fincas que resulten del desarrollo del Componente Comercial, de conformidad con las instrucciones del Comité Ejecutivo. Queda entendido que en estos casos el Fideicomitente, la entidad mercantil o estructura fiduciaria deberán sufragar todos los Impuestos, así como todos los gastos de transferencia que sean requeridos para materializar el traspaso. -----



REPÚBLICA DE PANAMÁ

12H20
7F 13REPUBLICA de PANAMA
★ TIMBRE NACIONAL ★015837
23.05.2400008.00
NP0132

92

NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

L040

DÉCIMA SEGUNDA: (EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO) El incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones garantizadas por medio del presente Fideicomiso, así como de cualesquiera de los términos y condiciones establecidos en este instrumento constituirá un “Evento de Incumplimiento”. -----

Una vez LA FIDUCIARIA reciba de parte del Comité Ejecutivo por medio del Administrador, una notificación de que ha ocurrido un Evento de Incumplimiento, LA FIDUCIARIA lo notificará por escrito al Fideicomitente, a efectos de que el mismo con la aprobación del Comité Ejecutivo presente a LA FIDUCIARIA, en un plazo no mayor a treinta (30) días calendario, contados a partir de la fecha en la cual fueron notificados de la existencia del Evento de Incumplimiento, un plan y cronograma con las acciones a ejecutar para subsanar el Evento de Incumplimiento. En el evento de que el Fideicomitente, no presente el plan y cronograma de subsanación aprobado por el Comité Ejecutivo, dentro del plazo antes señalado, o las acciones que presente para subsanar el Evento de Incumplimiento, sean consideradas como insuficientes por el Comité Ejecutivo, éstos le notificarán por escrito al Fiduciario de tal decisión, en cuyo caso el Fiduciario procederá a disponer de los bienes fideicomitidos de acuerdo con las instrucciones que emita el Comité Ejecutivo. -----

DÉCIMA TERCERA: (LIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO)

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley uno (1) de mil novecientos ochenta y cuatro (1984) según quedó modificada por la Ley veintiuno (21) de dos mil diecisiete (2017): -----

---- (i) El Fiduciario sólo será responsable por las pérdidas y daños directos causados por culpa grave o dolo en el desempeño de sus funciones conforme al presente Fideicomiso. El Fiduciario no responderá frente al Fideicomitente, PDH, ni el BANCO ni frente a terceros bajo ningún concepto, de daños especiales, indirectos o consecuentes (incluyendo en éstos, sin implicar limitación alguna, el lucro cesante o cualquier pérdida de negocios o ahorros anticipados); -----

---- (ii) El Fiduciario no es parte y no está vinculado por los términos y condiciones del Acuerdo, ni los entendimientos, acuerdos o contratos relacionados con las obligaciones del Fideicomitente, por tanto, no será responsable por el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las partes en dichos contratos ni de que la distribución de los Bienes Fideicomitidos se haga acorde con las estipulaciones de dichos documentos; -----

---- (iii) Nada de lo estipulado en el presente Fideicomiso podrá interpretarse en el sentido de que EL FIDUCIARIO garantiza de manera alguna: (a) el cumplimiento de las obligaciones asumidas

por las partes en los contratos relacionados con las Obligaciones Garantizadas por el Fideicomitente; (b) la validez, exigibilidad, eficacia de dichos contratos relacionados con las Obligaciones Garantizadas; (c) la correcta y exitosa ejecución del Proyecto o de la venta de los Macro Lotes, ni (d) en caso de ejecución, de la venta de la Fincas, lotes o Macro Lotes que se originen de la misma.

----- (iv) El Fiduciario no responderá ante terceros sobre cualesquiera reclamaciones relativas a la vicios ocultos ni saneamiento en casos de evicción con respecto a la infraestructura, los Macro Lotes o fincas del Componente Comercial;

----- (v) El Fiduciario no responderá ante terceros sobre las fincas, mejoras declaradas o no, su construcción, terminación, calidad de la obra y demás aspectos técnicos relacionados con dichas mejoras;

----- (vi) En virtud de lo anterior, el Fideicomitente acepta que el Fiduciario, sus Subsidiarias, Afiliadas y sociedades relacionadas, y sus respectivos directores, dignatarios, funcionarios, agentes, empleados, mandatarios y asesores, no responderán ante reclamación alguna relativa a la venta de las fincas y, en consecuencia, el Fiduciario, sus Subsidiarias, Afiliadas y sociedades relacionadas, y sus respectivos directores, dignatarios, funcionarios, agentes, empleados, mandatarios y asesores, quedarán liberados de toda responsabilidad, acción, reclamo, daño, perjuicio o demanda que pudiere surgir directa o indirectamente por motivo de la venta de las mismas;

----- (vii) El Fideicomitente, el Banco y PDH mantendrán al Fiduciario, a sus Subsidiarias, Afiliadas y sociedades relacionadas, y a sus respectivos sus directores, dignatarios, funcionarios, agentes, empleados, mandatarios y asesores, libres de toda y cualquier pérdida, responsabilidad, acción, reclamo, demanda, indemnización, daño, perjuicio y gasto, incluyendo, sin implicar limitación alguna, honorarios y gastos de abogados, que surjan (a) en relación directa o indirecta con este Fideicomiso, (b) con la ejecución del presente Fideicomiso, (c) con las gestiones y acciones que realice el Fiduciario para la venta de las fincas (pero excluyendo el caso en que el Fiduciario haya actuado mediando culpa grave o dolo de su parte) y/o (d) por virtud de que alguna de las representaciones o garantías otorgadas por el Fideicomitente en este Contrato resulten ser inexactas o falsas. En consecuencia, el Fiduciario tendrá derecho a ser reembolsado por el Fideicomitente, el Banco y PDH por cualquier pérdida o gasto que sufriere o tuviere que hacer,



REPÚBLICA DE PANAMÁ

12H20
F049REPÚBLICA de PANAMA
★ TIMBRE NACIONAL ★015836
23.05.24≈00008.00
NP0132

Ruy

NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

L042

incluyendo aquellos gastos que guarden relación con su defensa, tales como gastos de abogados, constitución de fianzas o cualquier otro;-----

----- (viii) La responsabilidad del Fiduciario no implica garantía sobre el resultado de este Fideicomiso; -----

----- (ix) Las obligaciones del Fiduciario son de medio y no de resultado, por lo tanto, el Fiduciario no puede garantizar que los fines u objetivos del Fideicomiso se cumplan. El alcance de sus obligaciones está enmarcado en actuar de manera diligente y profesional, para que se pueda lograr el cumplimiento de la finalidad del Fideicomiso.-----

DÉCIMA CUARTA: (REPRESENTACIONES Y GARANTÍAS DEL FIDEICOMITENTE)

el Fideicomitente manifiesta y garantiza de manera individual al Fiduciario: -----

----- (i) Que es una sociedad anónima constituida y existente según las leyes de la República de Panamá, con suficiente autoridad y capacidad corporativa para celebrar el presente Contrato de Fideicomiso y cumplir con las obligaciones a su cargo establecidas en este Fideicomiso;-----

----- (ii) Que los Bienes Fideicomitidos aportados tienen origen lícito y se transfieren al Fiduciario libre de todo tipo de gravámenes y restricciones de cualquier naturaleza;-----

----- (iii) Que se obligan a responder frente al Fiduciario por vicios ocultos, obligándose al saneamiento en caso de evicción, responsabilizándose el Fideicomitente también frente a los compradores de los Macro Lotes y cualquier otro inmueble derivado de la Finca; -----

----- (iv) Que tiene la capacidad corporativa para firmar y otorgar la presente escritura pública y para cumplir con las obligaciones contraídas en la misma;-----

----- (v) Que la celebración y el cumplimiento por su parte del presente Fideicomiso han sido debidamente autorizadas por todas las acciones corporativas necesarias y dichas autorizaciones se encuentran vigentes; -----

----- (vi) Que salvo por su inscripción en el Registro Público, todas las autorizaciones, aprobaciones y consentimientos que deben ser obtenidos de una entidad, organismo, autoridad o funcionario gubernamental o de cualquier otra persona (incluyendo, sin limitación, acreedores bancarios), así como todas las notificaciones, inscripciones o registros que deban ser dados o hechos ante alguna de dichas entidades, organismos, autoridades o funcionarios gubernamental u otras personas, en relación con la firma y el otorgamiento por su parte de esta escritura pública, la constitución del Fideicomiso y el traspaso de los Bienes Fideicomitidos, han sido obtenidas, dados o hechos;-----

- (vii) Que ni la firma ni el otorgamiento de este Fideicomiso, ni el cumplimiento de las obligaciones en él contraídas, ni la constitución del mismo ni el traspaso de los Bienes Fideicomitidos (a) contravienen sus respectivos pactos sociales o estatutos, o un acuerdos de accionistas de los que puedan ser parte; (b) contraviene o viola una ley, un derecho o una resolución, sentencia u orden judicial o administrativa que les sea aplicable; (c) constituye una violación de los términos de algún contrato, convenio o acuerdo del que sean partes, o (d) acarrea la terminación, suspensión, cancelación o pérdida de algún permiso, licencia, autorización, registro, concesión o franquicia;
- (viii) Que no existe investigación, reclamo, demanda, litigio o proceso alguno, ante autoridad civil, penal, administrativa o arbitral, o de cualquier otra naturaleza, ni a su leal saber existe amenaza concreta, que (a) afecte o pueda afectar su condición financiera o su capacidad de cumplir con sus obligaciones bajo el presente Fideicomiso; (b) afecte o pueda afectar cualquiera de los Bienes Fideicomitidos, o (c) impida o pueda impedir su firma y otorgamiento del presente Fideicomiso o el cumplimiento de las obligaciones contraídas en este Fideicomiso;
- (ix) Que no existe algún secuestro, embargo u otra medida cautelar en su contra, que (a) afecte o pueda afectar su condición financiera o capacidad de cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato; (b) afecte o pueda afectar cualquiera de los Bienes Fideicomitidos, o (c) impida o pueda impedir la firma y el otorgamiento del presente Fideicomiso o el cumplimiento de las obligaciones que han contraído en este Contrato;
- (x) Que no existe en su contra alguna sentencia, orden, resolución, prohibición, multa o penalidad pendiente que (i) afecte o pueda afectar su condición financiera o su capacidad de cumplir con sus obligaciones bajo el presente Contrato; (ii) afecte o pueda afectar los Bienes Fideicomitidos o (iii) impida o pueda impedir la firma y el otorgamiento del presente Contrato o el cumplimiento de las obligaciones contraídas por cada uno de ellos en este Contrato;
- (xi) Que han presentado de manera veraz y completa, conforme lo requieren las leyes y reglamentos pertinentes de la República de Panamá, todas las declaraciones e informes referentes a Impuestos, ya sean nacionales, municipales o de cualquier otra índole, que recaen sobre él y sobre sus bienes y activos;
- (xii) Que está al día en el pago de todos los Impuestos, ya sean nacionales, municipales o de cualquier otra naturaleza, que recaen sobre él, sus bienes o sus activos o cualquier parte ellos, salvo



REPÚBLICA DE PANAMÁ

12H20
0998REPUBLICA de PANAMA
*TIMBRE NACIONAL*015939
23.05.24

00008.00

NP0132

NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

S/6

y excepto por aquellos impuestos que están siendo disputados de buena fe por los procedimientos apropiados y por los cuales se mantienen reservas adecuadas; y -----

----- (xiii) Que está al día en sus obligaciones con la Caja de Seguro Social, salvo y excepto por aquellas obligaciones que están siendo disputadas de buena fe por los procedimientos apropiados y por las cuales se mantienen reservas adecuadas; -----

DÉCIMA QUINTA: (IRREVOCABILIDAD, TERMINACIÓN Y REFORMAS)

a) Irrevocabilidad. El presente Fideicomiso es irrevocable.

b) Causales de Terminación. El presente Fideicomiso terminará de pleno derecho, sin necesidad de aviso o comunicación, y sin responsabilidad alguna para el Fiduciario, en los siguientes casos: (i) por el cumplimiento de los fines para los cuales fue constituido el presente Fideicomiso; (ii) por el agotamiento o extinción de los Bienes Fideicomitidos; (iii) por así disponerlo el Fideicomitente, el Banco, PDH y el Fiduciario de manera conjunta; y, (iv) por cualesquiera otras causas previstas por la Ley. Terminado el Fideicomiso por alguna de las causales establecidas en este Contrato o en la Ley, cualesquiera Bienes Fideicomitidos del Componente Residencial que el Fiduciario mantuviera aún en su custodia o posesión, deberán ser entregados a los respectivos Beneficiarios de los mismos conforme a las instrucciones del Comité Ejecutivo, por medio del Administrador.

c) Reformas. El presente Contrato podrá ser reformado en cualquier momento, de común acuerdo y por escrito por el Fiduciario, el Fideicomitente, PDH y el Banco.

DÉCIMA SEXTA: (RENDICIÓN DE CUENTAS) El Fiduciario deberá rendir cuenta de su gestión a los Beneficiarios, al menos una vez al año, o a requerimiento razonable de cualquiera de estos y al ocurrir la terminación del presente Fideicomiso. Transcurridos treinta (30) días luego de presentada la rendición de cuentas sin que la misma haya sido impugnada, se tendrá como tácitamente aprobada.

DÉCIMA SÉPTIMA: (NO HAY CAUCIÓN) El Fiduciario no estará obligado a dar caución especial de buen manejo.

DÉCIMA OCTAVA: (REMUNERACIÓN Y GASTOS)

(a) Remuneración. EL FIDUCIARIO recibirá como remuneración por sus servicios la suma anual de DIEZ MIL DÓLARES (US\$10,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más el I.T.B.M.S aplicable.

(b) Gastos. El Fideicomitente se compromete a pagar al Fiduciario, a requerimiento de éste, todos

aquellos costos y gastos razonables y documentados en que incurra el Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios de abogados, asesores, agentes, apoderados, mandatarios, consultores, asesores, evaluadores, casas de valores, bolsas de valores, y otros similares que contrate el Fiduciario; (ii) todos los gastos relativos a la constitución y terminación de este Fideicomiso; (iii) todos los gastos relativos a la administración, conservación, inversión, cobro, liquidación, disposición, venta y traspaso de los Bienes Fideicomitidos; (iv) todos los gastos en que incurra el Fiduciario para hacer valer sus derechos y los derechos de los beneficiarios del presente Fideicomiso; (v) todos los gastos legales, judiciales y de otra naturaleza en que incurra el Fiduciario para defenderse o defender los Bienes Fideicomitidos contra demandas, acciones o pretensiones de cualquier persona; y (vi) todos los Impuestos, derechos de registro y gastos notariales que pudiesen causarse por razón de este Fideicomiso las operaciones, transacciones e ingresos del Fideicomiso.

(c) Cargo a los Bienes Fideicomitidos. En el evento que el Fideicomitente, luego del requerimiento del Fiduciario, no pague oportunamente los honorarios y gastos a los que se refieren las secciones anteriores, el Fiduciario está autorizado a deducir de los Bienes Fideicomitidos, las sumas que se le adeuden o lleguen a adeudar en concepto de comisiones, gastos, honorarios, o similares que le sean aplicables a este Fideicomiso y las transacciones realizadas conforme al mismo.

DÉCIMA NOVENA: (RENUNCIA DE EL FIDUCIARIO) El Fiduciario podrá renunciar a su cargo en cualquier momento sin necesidad de justa causa y sin que de ello se derive responsabilidad alguna para con el Fiduciario, siempre que dé aviso previo y por escrito al Banco y al Fideicomitente con por lo menos treinta (30) días calendario de antelación, a fin de que el Banco y el Fideicomitente, de común acuerdo, nombren a un fiduciario sustituto. Queda expresamente convenido que la renuncia y la correspondiente sustitución del Fiduciario no alterará la vigencia del presente Fideicomiso, por lo cual los Bienes Fideicomitidos continuarán afectos al Fideicomiso, independientemente de quien actúe como fiduciario sustituto, y el presente Fideicomiso subsistirá íntegramente a pesar de dichas circunstancias, ya que el traslado de propiedad de los Bienes Fideicomitidos se hará en atención a los fines de este Fideicomiso y no en atención al Fiduciario. En el evento que el Fideicomitente y el Banco no designen un Fiduciario Sustituto dentro del plazo de treinta (30) días antes mencionado, el Fiduciario tendrá el derecho a designar a un sustituto de su elección, quien deberá ser una entidad fiduciaria debidamente



REPÚBLICA DE PANAMÁ

12H20
6E29REPUBLICA de PANAMA
TIMBRE NACIONAL015840
23.05.2400008.00
NP0132

NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

L046

autorizada para llevar a cabo el negocio fiduciario en la República de Panamá.

VIGÉSIMA: (AGENTE RESIDENTE) Para los efectos de la Ley número uno (1) de cinco (5) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), modificada por la Ley número veintiuno (21) de diez (10) de mayo de dos mil diecisiete (2017), el Agente Residente de este fideicomiso lo es la Lcda. Ivette Flores, Lcda. Oneissa Osorio o Lcdo. Luis Martín, todos con oficinas en Calle cincuenta (50), P.H. Torre Global Bank, Mezzanine, Ciudad de Panamá, República de Panamá, quienes aceptan la designación refrendando este documento. Los honorarios de los Agentes Residentes han sido incluidos dentro de los honorarios del Fiduciario.

VIGÉSIMA PRIMERA: (DOMICILIO) El domicilio del presente Fideicomiso estará en las oficinas principales del Fiduciario, ubicadas en Calle Cincuenta (50), Torre Global Bank, Mezzanine, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

VIGÉSIMA SEGUNDA: (NOTIFICACIONES) A menos que se convenga otra cosa por escrito, los avisos y otras comunicaciones que se requieran de conformidad con las disposiciones del presente contrato y cualquier notificación judicial o extrajudicial, deberán efectuarse por escrito, se darán y considerarán que han sido debidamente dadas a su recibo, mediante entrega personal o por correo electrónico con confirmación de recepción a las siguientes direcciones:

--- AL FIDUCIARIO:

Atención: Dayana del Carmen Vega de Díaz

Dirección: Calle Cincuenta (50), Torre Global Bank, Mezzanine, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Correo Electrónico: dvega@globalbank.com.pa

--- AL FIDEICOMITENTE:

Atención: Marelissa Pérez / José Herrera

Dirección: Torre Global Bank, Santa María Business Center, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Correo Electrónico: marelissa.perez@globalbank.com.pa // jose.herrera@globalbank.com.pa

--- A GLOBAL:

Atención: Marelissa Pérez / José Herrera

Dirección: Torre Global Bank – Santa María Business District Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Correo Electrónico: marelissa.perez@globalbank.com.pa // jose.herrera@globalbank.com.pa

----- A PDH: -----

Atención: Gabriel Diez Montilla / Patricia Lee

Dirección: P.H. Fortune Plaza, Piso dieciocho (18), Oficina UDG

Correo Electrónico: gdiezm@udggroup.com; y plee@udggroup.com:

VIGÉSIMA TERCERA: (ACEPTACIÓN DEL CARGO) Declara el Fiduciario que acepta su designación y los términos del presente Fideicomiso.

VIGÉSIMA CUARTA: (LEY APPLICABLE Y JURISDICCIÓN) Este Fideicomiso se constituye de acuerdo a las leyes de la República de Panamá. Cualquier controversia que surja con relación al presente Fideicomiso se someterá a los tribunales de justicia de la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

VIGÉSIMA QUINTA: (CUMPLIMIENTO IMPERFECTO DE OBLIGACIONES) El hecho de que una de las partes permita, una o varias veces, que la otra incumpla sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta a la pactada o no insista en el cumplimiento exacto de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le corresponda, no se reputará ni equivaldrá a modificación del presente Contrato, ni obstará en ningún caso para que dicha parte, en el futuro, insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de la otra o ejerza los derechos convencionales o legales que sea titular.

VIGÉSIMA SEXTA: (EFFECTOS DE ESTIPULACIÓN NULA) Queda entendido y convenido por las partes que, si alguna cláusula del presente Contrato resultare nula según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará el contrato en su totalidad, sino que se interpretará como si no incluyera dicha cláusula, los derechos y obligaciones de las partes serán interpretados y observados como en derecho proceda.

VIGÉSIMA SÉPTIMA: (ENCABEZAMIENTOS) Las leyendas que aparecen en los respectivos encabezamientos de las cláusulas de este Contrato, se han insertado para la conveniencia y fácil referencia del lector y las mismas no tendrán relevancia alguna en la interpretación del contenido de las referidas cláusulas.

El suscrito Notario hace constar que se agregan al protocolo de la presente escritura pública los siguientes documentos:



REPÚBLICA DE PANAMÁ

12H20
3CE7REPÚBLICA de PANAMA
* TIMBRE NACIONAL *015941
23.05.24\$00008.00
NP0132

100

NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

L048

ACTA DE UNA REUNIÓN EXTRAORDINARIA DE LA
JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD
STATE TOWN CORP.

--- Una reunión extraordinaria de la Junta General de Accionistas de la sociedad STATE TOWN CORP., una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá (en lo sucesivo, la “Sociedad”), tuvo lugar estando todos los participantes en comunicación por medios electrónicos en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día nueve (9) de febrero de 2024, a las 10:00 a.m.

--- La señora ANA MARÍA BURNES CÉSPEDES, Presidente de la Sociedad, actuó como Presidente de la reunión y la señora LARISSA EDILMA CASTAÑEDA, Secretaria de la Sociedad, actuó como Secretaria de la reunión.

--- La Presidente de la reunión verificó que se encontraban presentes o debidamente representados los tenedores de la totalidad de las acciones emitidas en circulación de la Sociedad, quienes aprovecharon para renunciar a su derecho de convocatoria previa, quedando constituido el quorum de reglamentario. Se deja constancia de que los participantes estuvieron directamente en comunicación mediante conferencia telefónica y estando su comparecencia de conformidad con el artículo 203 del Código de Comercio, quienes decidieron celebrar dicha asamblea renunciando al derecho de aviso de convocatoria previa, quedando constituido el quórum reglamentario.

--- La Presidente manifestó que el objeto de la reunión era el autorizar la celebración de una enmienda integral al Fideicomiso de Garantía identificado como “GFFC-FID-ADM-197-20”, constituido mediante la Escritura Pública No.9,531 de 8 de agosto de 2018, de la Notaria Primera del Circuito de Panamá, inscrito al Folio Número 30128975, Asiento 1 del Sistema de Información Registral (Fideicomisos) del Registro Público de Panamá, según el mismo quedó modificado convirtiéndose en un Fideicomiso Irrevocable de Administración mediante Escritura Pública 2,062 de 27 de febrero de 2020, emitida por la Notaria Cuarta del Circuito de Panamá, suscrito entre STATE TOWN CORP., GLOBAL BANK CORPORATION, PUNTA PAITILLA ENTERPRISES, S.A. y MMG TRUST, S.A.

--- Por moción debidamente presentada y unánimemente aprobada, se resolvió:

PRIMERO: Autorizase, la celebración de una enmienda integral al Fideicomiso de Garantía identificado como “GFFC-FID-ADM-197-20”, constituido mediante la Escritura Pública No.9,531

de 8 de agosto de 2018, de la Notaria Primera del Circuito de Panamá, inscrito al Folio Número 30128975, Asiento 1 del Sistema de Información Registral (Fideicomisos) del Registro Público de Panamá, el cual fue modificado convirtiéndose en un Fideicomiso Irrevocable de Administración mediante Escritura Pública 2,062 de 27 de febrero de 2020, emitida por la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá, suscrito entre STATE TOWN CORP., GLOBAL BANK CORPORATION, PUNTA PAITILLA ENTERPRISES, S.A. y MMG TRUST, S.A., para convertirlo en un Fideicomiso de Administración y Garantía entre STATE TOWN CORP., GLOBAL BANK CORPORATION, GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (en inglés) o FONDOS FINANCIEROS GLOBALES S.A. (en español) y PANAMA DISTRICT HOLDING S.A. -----

SEGUNDO: Facultase al señor JORGE ENRIQUE VALLARINO MIRANDA con cédula de identidad personal número 8-710-1821, para que, actuando en nombre y representación de la Sociedad, firme todos los documentos públicos y privados que se requieran, en los términos y condiciones que estime convenientes, para formalizar las operaciones antes descritas y todo aquello que resulte complementario o accesorio a las mismas. -----

No habiendo otro asunto de que tratar, se clausuró la reunión. -----

----- Resto de la página dejado intencionalmente en blanco, siguen páginas de firma -----

(Fdos.) Ilegible ANA MARÍA BURNES CÉSPEDES --- LARISSA EDILMA CASTAÑEDA ---

----- Presidente -----

----- Secretario -----

Yo, LARISSA EDILMA CASTAÑEDA, Secretario de STATE TOWN CORP., por este medio certifico que lo que antecede es fiel copia del acta de la reunión extraordinaria de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, celebrada por medios electrónicos, el nueve (9) de febrero de dos mil veinticuatro (2024). -----

(Fdo.) Ilegible LARISSA EDILMA CASTAÑEDA -----

----- Secretario -----

El Notario hace constar que esta escritura pública se otorgó, en base a minuta elaborada y refrendada por el Licenciado RAFAEL MARQUINEZ DEJUD, abogado en ejercicio, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos noventa-ciento treinta y cuatro (8-790-134), e idoneidad once mil trescientos ochenta y nueve (11389), de la firma de abogados ALEMAN, CORDERO, GALINDO & LEE -----



REPÚBLICA DE PANAMÁ

12H20
9E70REPUBLICA de PANAMA
★TIMBRE NACIONAL★015942
23.05.24

NP0132

00008.00

NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

U050

El Notario advierte a los comparecientes que una copia de esta escritura debe ser inscrita y leída como le fue en presencia de los testigos instrumentales, el señor MANUEL RODRIGUEZ SANCHEZ, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ochonovecientos veinticinco-mil treinta (8-925-1030) y la señora MARJORIE ALVARADO ARAUZ, con cédula de identidad personal número cuatro-setecientos sesenta y cuatro-setecientos uno (4-764-701), mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación, y la firman todos para constancia por ante mí, el Notario que doy fe.

Esta escritura en el protocolo del presente año lleva el número: OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE. ----- (887) -----

(Fdos.)---DAYANA DEL CARMEN VEGA DIAZ---JORGE ENRIQUE VALLARINO MIRANDA-----

-----GABRIEL DIEZ MONTILLA-----

-----IVETTE FLORES-----

-----Agente Residente-----

-----MANUEL RODRIGUEZ SANCHEZ----- MARJORIE ALVARADO ARAUZ-----

-----Licenciado GILBERTO ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ-----

-----Notario Público Quinto del Circuito de Panamá-----

Concuerda con su original esta copia que expido, sello y firmo, en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día dieciséis (16) del mes de febrero de dos mil veinticuatro (2024). -----



LICDO. GILBERTO ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ

Notario Público Quinto



PROMOTOR: STATE TOWN CORP.

**AMPLIACIÓN DE INFORMACIÓN N°1
PROYECTO PANAMÁ DESIGN DISTRICT**

Fecha: Septiembre 2024

Página 51 de 65

103

ANEXO D: OFICIO 1279- CONCURSO DE ACREDITORES

1052



JUZGADO DÉCIMO OCTAVO DE CIRCUITO DEL
PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE PANAMÁ, RAMO CIVIL.

Oficio No.1279-16/60064-16
Panamá, 16 de septiembre de 2016

Licenciado
FERNANDO A. ALFARO A.
DIRECCIÓN GENERAL
DEL REGISTRO PÚBLICO
E. S. D.

Respetado Director:

Para los fines legales pertinentes, y toda vez que este Tribunal, mediante oficio No.1009-16/600064-16 de 19 de agosto de 2016, giró a Usted comunicación del contenido del Auto No.1454 de 19 de agosto de 2016, proferido dentro del Proceso de CONCURSO DE ACREDITORES promovido por **INGENIEROS CIVILES ASOCIADOS PANAMA, S.A.**, en contra de **HOGALIA PANAMÁ CO. INC.** a fin de que se efectuara la anotación correspondiente, recibiéndose, luego de ello, escrito de la parte actora, anexándose documentación de la entidad a su cargo, en la cual se señala que el servicio registral fue suspendido en la entrada P-377121/2016 (o) de fecha 22/08/2016, debido a que: "CITESE LOS BIENES INMUEBLES OBJETO DE LA MEDIDA QUE SE ORDENA EN ESTE PROCESO", tengo a bien comunicarle lo siguiente:

- Que este Tribunal, mediante Auto No.1606 de 07 de septiembre de 2016, adicionó el Auto No.1454 de 19 de agosto de 2016, en el sentido de separar a la concursada de la administración y control de sus bienes pertenecientes a su respectivo patrimonio, así como los que adquiera mientras se encuentre en el estado de concurso, de conformidad a lo establecido por el artículo 1655 del Código Civil.
- Que al separarse la concursada de la administración de sus bienes y encontrarse en estado de incapacidad para disponer de ellos, la correspondiente administración estará a cargo del Curador del concurso, quien se encuentra en posesión de su cargo.

En ese sentido, le reitero nuestra petición, a fin de que interponga sus buenos oficios y se inscriba en la marginal correspondiente, el estado de concurso declarado sobre la sociedad **HOGALIA PANAMÁ CO. INC.**, sobre sus bienes presentes o futuros, es decir, los que adquiera mientras se encuentre en estado de concurso, así como también se abstenga de inscribir títulos emanados de la concursada, en virtud del artículo 1655 de la ley cit.

Se adjunta copia debidamente autenticada de los Autos No.1006 de 07 de septiembre de 2016 y No.1454 de 19 de agosto de 2016, los cuales se explican por si sólos.

Favor remitirnos, a la mayor brevedad posible, respuesta a la presente comunicación.

Atentamente,

Jessibeth Andrewin
Juez Décima Octava de Circuito
del Primer Circuito Judicial de Panamá, Ramo Civil.

A-e

AUTO No.1454-16

EXPÉDIENTE No.60064-16

JUZGADO DÉCIMO OCTAVO DE CIRCUITO DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL
DE PANAMÁ, RAMO CIVIL. Panamá. diecinueve (19) de agosto de dos mil diecisésis
(2016).

VISTOS:

La firma forense **PATTON, MORENO & ASVAT**, actuando en nombre y representación de **INGENIEROS CIVILES ASOCIADOS PANAMA, S.A.**, sociedad anónima, inscrita al Folio No.312530 (S), de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, ha promovido **PROCESO DE CONCURSO DE ACREDITORES** en contra de **HOGALIA PANAMÁ CO. INC.**, sociedad anónima, inscrita al Folio No.476012 (S), de la Sección Mercantil del Registro Público, cuyo presidente y representante legal es el señor **JULIO NOVAL GARCIA**, con pasaporte No.**AAF399132**.

De la lectura del contenido del libelo de la demanda, se atisba que la sociedad actora pretende que se ordene la apertura del Concurso de Acreditores de la sociedad **HOGALIA PANAMÁ CO. INC.** y, en consecuencia, que se reconozca a su favor el crédito total, líquido, exigible, y de plazo vencido, en concepto de capital, intereses, costas, gastos, por la suma de **VEINTITRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO BALBOAS CON 18/100 (B/.23,681,465.18)**. Igualmente, la pretensora requiere que se libre embargo y depósito judicial sobre los bienes embargables de propiedad de la sociedad **HOGALIA PANAMÁ CO. INC.**, reconociéndole su respectivo privilegio dentro del concurso.

En apoyo a su pretensión la demandante aportó las pruebas documentales que constan de foja 15 a 265 del expediente, mismas que servirán para determinar la admisibilidad del presente proceso.

De una pausada revisión de la documentación presentada, se advierte que en contra de la sociedad demandada **HOGALIA PANAMÁ CO. INC.**, se libraron las siguientes ejecuciones a saber:

• **Juzgado Cuarto de Circuito del Primer Distrito Judicial de Panamá,
Ramo Civil:**

-Auto No.1399 de 20 de noviembre de 2009, por la suma
de B/.12,155,508.68 (fs.46-49).

-Auto No.1463 de 22 de agosto de 2011, por la suma de
B/. 9,838,548.83 (fs.52-54).

-Auto No.2403 de 14 de diciembre de 2010, por la suma
de B/.31,994,387.09 (fs.56-64).

• **Juzgado Quinto de Circuito del Primer Distrito Judicial de Panamá,
Ramo Civil:**

-Auto No.82 de 21 de enero de 2015, por las sumas de
B/.16,729.119.79; B/.11,348,004.22; B/.20,955,335.99;
B/.23, 681.465.18; y B/.136,258.33 (fs.122-127 y 268-
273).

- Auto No.1943 de 10 de diciembre de 2014, por la suma
de B/.136,258.33 (fs.182-189).

Véase que se aportó copia del Auto No.82 de 21 de enero de 2015, con la certificación que da cuenta que los saldos insoluto a favor de **INGENIEROS CIVILES ASOCIADOS PANAMÁ, S.A.** y **SEGUROS BANISTMO, S.A.**, por los montos, respectivamente, de B/.23,681.465.18, y B/.136,258.33, en contra de **HOGALIA PANAMA CO., INC.**, no han sido satisfechos.

• **Juzgado Séptimo de Circuito del Primer Distrito Judicial de Panamá,
Ramo Civil:**

- Auto No.967 de 19 de agosto 2009, por la suma de
B/.887,653.16 (fs.132-133).

• **Juzgado Décimo Séptimo de Circuito del Primer Distrito Judicial de Panamá, Ramo Civil:**

- Auto No.1735 de 25 de octubre de 2010, por la suma de
B/.377,024.35 (fs.193-196).

• **Juzgado Undécimo de Circuito del Primer Distrito Judicial de Panamá,
Ramo Civil:**

- Auto No.786-13 de 16 de mayo de 2013, por la suma de
B/.122,276.81 (fs.136-139).

Este auto guarda relación con los Autos No.1943 de 10 de diciembre de 2014 y No.82 de 21 de enero de 2015 (con certificación) proferidos por el Juzgado Quinto de Circuito del Primer Circuito de Panamá, Ramo Civil.

• **Juzgado Octavo de Circuito del Primer Distrito Judicial de Panamá,
Ramo Civil:**

- Sentencia No.65 de 23 de julio de 2012, por la suma de
B/.71,954.86 (fs.220-229).

- Auto No.79 de 5 de enero de 2013, por la suma de
B/.20,641.35 (fs.230-231).

- Sentencia No.69 de 1 de agosto de 2012, por la suma
B/.113,958.99 (fs.246-249)

- Auto No.1053 de 15 de octubre de 2013, por la suma de

B/.11,975.89 (fs.264-265).

• Juzgado Noveno de Circuito del Primer Distrito Judicial de Panamá,
Ramo Civil:

- Sentencia No.63 de 4 de diciembre de 2012, por la
suma de B/.170,931.80 (fs.233-240).

- Auto No.11 de 2 de enero de 2014, por las sumas de
B/.35,186.36, y B/.500.00 (fs.242-244 y 274-276).

El antes mencionado Auto No.11 de 2 de enero de 2016, fue aportado con certificación proferida por el Juzgado Noveno de Circuito del Primer Circuito de Panamá, Ramo Civil, que señala que el monto de B/.206,718.16 a favor de **IGOR NEFEDOV**, en contra de **HOGALIA PANAMA CO., INC.**, no ha sido satisfecho.

Al efecto, el artículo 1787 del Código Judicial, preceptúa que el concurso acreedores de los bienes de un deudor, se formará: por la cesión voluntaria que de ellos haga con tal fin; por haberse librado contra él tres o más ejecuciones siempre que no se hayan presentado bienes suficientes para el pago total; y por haberse declarado al deudor en quiebra, conforme a lo dispuesto por el Código de Comercio.

Vale resaltar que el concurso de acreedores es un proceso universal, que gira en torno a la situación de insolvencia de cualquier deudor, el cual tiene como finalidad, por una parte, la satisfacción y el pago total del crédito a los acreedores y, por la otra, proteger los intereses del deudor. Es así, que el proceso en referencia, produce efectos sobre el deudor y los acreedores, en cuanto a los bienes y derechos afectos al concurso.

En ese orden de ideas, ha quedado acreditado que la sociedad **INGENIEROS CIVILES ASOCIADOS PANAMA, S.A.** mantiene a su favor un crédito contra la sociedad **HOGALIA PANAMA CO. INC.**; sin embargo, se evidencia que no se presentaron bienes suficientes para el pago total de la deuda.

Finalmente, precisa indicar que el crédito a favor de **INGENIEROS CIVILES ASOCIADOS PANAMA, S.A.**, está vinculado al Contrato de Ejecución de Obras, tal como se desprende de la Escritura Pública No.16605 de 29 de septiembre de 2009, de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá, por la cual, "**HOGALIA PANAMA CO. INC.**.. reconoce obligación a favor de **INGENIEROS CIVILES ASOCIADOS PANAMA, S.A.**, y constituye a su favor Tercera Hipoteca y Anticresis sobre la Finca número 23863. para garantizar dicha obligación, y **CAJXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE EPONTEVEDRA**, otorga expresamente su consentimiento." Dicho crédito ascendía a la suma de B/.30,855.446.94.

Así las cosas, y luego de haber efectuado el análisis de los hechos y las pruebas que se acompañaron con la demanda, y toda vez que ha sido acreditado en este proceso que contra la sociedad **HOGALIA PANAMA CO. INC.** fueron libradas más de tres (3) ejecuciones (requisito fundamental para que la actora pueda, al amparo de las normas que rigen la materia, solicitar la declaratoria del concurso), estima esta Juzgadora que se han reunido los requisitos de que trata el artículo 1787 del Código Judicial; y como consecuencia, procederá a dictar el Auto de declaración del concurso, con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 1802 lex cit.

En mérito de lo expuesto, la suscrita **JUEZ DÉCIMO OCTAVA DE CIRCUITO DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE PANAMÁ, RAMO CIVIL**, administrando justicia en nombre de la República y por Autoridad de la ley; **RESUELVE**:

PRIMERO: DECLARA EL CONCURSO DE ACREDITORES de **HOGALIA PANAMÁ CO. INC.**, sociedad inscrita al Folio No.476012 (S), de la Sección Mercantil del Registro Público, cuyo presidente y representante legal es el señor **JULIO NOVAL GARCIA**, con pasaporte **No.AAF399132**, promovido por **INGENIEROS CIVILES ASOCIADOS PANAMA, S.A.**, sociedad anónima, inscrita al Folio No.312530 (S), de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, cuyo presidente y representante legal es el señor **PABLO GARCÍA AGUILAR**.

SEGUNDO: FIJA el día **21 de enero de 2015**, en calidad de "por ahora" y en perjuicio de terceros, como la fecha en que se caracteriza el concurso de acreedores de la sociedad demandada.

TERCERA: ORDENA de conformidad con el artículo 1787 del Código Judicial, la formación del Concurso de Acreedores de los bienes del fallido.

CUARTO: ORDENA Y DISPONE en virtud de la declaratoria de concurso de acreedores decretada, y conforme al artículo 1802 del Código Judicial, las siguientes medidas:

1. **SE DECRETA FORMAL EMBARGO y DEPOSITO JUDICIAL** de todos los bienes muebles e inmuebles, libros, papeles y demás documentos, además de las cuentas bancarias que pertenezcan o formen parte de la concursada, y, como consecuencia **ORDENA** la práctica inmediata, a fin de que los bienes sean inventariados, incautados y colocados en manos del Curador, diligencia que se practicará aún en horas y días inhábiles, de acuerdo al artículo 267 del Código Judicial. Asimismo **DECRETA ALLANAMIENTO** en el domicilio de la concursada ubicado en Calle 50 y Avenida Federico Boyd, Oficinas del Proyecto Los Faros de Panamá", Corregimiento de Bella Vista, Ciudad y Provincia de Panamá, para el recaudo de los bienes.

2. **SE ORDENA EL EMPLAZAMIENTO** por edicto, de todos los interesados en este **CONCURSO DE ACREDITORES**, tanto nacionales como extranjeros, a fin de que, dentro del término de diez (10) días, se presenten a estar en derecho, haciéndose la salvedad a los emplazados que la omisión o el descuido de no acudir oportunamente a este llamado, será a su propio perjuicio. Este término empieza a correr a partir de la última publicación del edicto respectivo en un diario de circulación nacional.
3. **SE ORDENA** la detención de la correspondencia de la parte concursada para que sea puesta a órdenes del Tribunal y entregada al curador del concurso. Por consiguiente, **OFICIESE** a la Dirección General de Correos Nacionales, para que cumpla con la retención ordenada.
4. **SE DECRETA LA ACUMULACION** de todos los procesos civiles que la fallida tenga pendientes, ya sea como demandante o como demandada, en éste o cualquier otro Tribunal y que se hayan iniciado dentro de los cuatro (4) años anteriores a esta declaratoria de este concurso de acreedores.
5. **FIJESE** copias debidamente autenticadas del Edicto Emplazatorio en la Secretaría de este Juzgado, y en todos los sitios públicos de este lugar y; **SE ORDENA** que dicho edicto sea publicado por tres (3) veces en un diario de gran circulación nacional.
6. **SE CONVOCA** a todos los interesados para que concurran a la Junta General de Acreedores, que se celebrará **el día 29 de noviembre de 2016**, a las diez (10:00 a.m.) de la mañana, en los estrados de este Tribunal, ubicado en el Edificio 725, Balboa, planta baja, cerca al Teatro Balboa y frente a Niko's Café, Calle John F. Steven, Corregimiento de Ancón, Distrito y Provincia de Panamá.
7. **HÁGANSE** las publicaciones ordenadas con la anticipación suficiente, de manera que los emplazados interesados, puedan hacerse presentes en la fecha y hora programada para celebrar la Junta General.

QUINTO: **NOMBRAR** al Licenciado **LEONARDO PINEDA PALMA**, con cédula de identidad personal No.8-152-195, como **CURADOR** del concurso de acreedores declarado. **COMPAREZCA** a tomar posesión del cargo para el que ha sido designado, y **PROCEDA** a practicar la diligencia de inventario, avalúo y depósito de los bienes pertenecientes al concursado.

1058

282

SEXTO: ADVERTIR al deudor del concurso, **QUE NO REALICE PAGOS A LA CONCURSADA**, sino al Curador del Concurso; y a los que tengan bienes de la concursada, **SE LES PREVIENE** que los pongan a disposición del Tribunal.

SÉPTIMO: EXPÍDANSE los oficios correspondientes, y **CONFECCIONESE** el Edicto Emplazatorio, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 1803 y 1804, del Código Judicial.

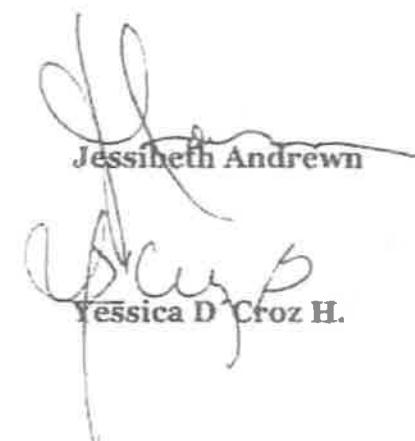
Téngase a la firma forense PATTON, MORENO & ASVAT, como apoderada judicial de la parte demandante, de conformidad y en los términos del poder conferido.

Derecho: Artículos 628, 1786, 1787, 1789, 1791, 1792, 1793, 1802, 1803 y 1804 del Código Judicial.

Notifíquese,

LA JUEZ,

LA SECRETARIA,



Jessiheeth Andrewn



Jessica D'Croz H.

6059

Hoy documentos 19 de Agosto del 2014
Siendo las 3:09 de la Tarde
Notifiqué a Cattan, Medina y Gorriti
de la Resolución que antecede.
Firma para constancia Guillermo J. Gómez
El (La) Secretario (a) Judicial
D. C. G.

Hoy 31 de Sept del 2016
Siendo las 2:10 de la Tarde
Notifiqué a LEONARDO PINEDA
de la Resolución que antecede.
Firma para constancia J. Guile
El (La) Secretario (a) Judicial

Hoy _____ (____) de _____ del _____
Siendo las _____ de la _____
Notifiqué a _____
de la Resolución que antecede.
Firma para constancia _____

El (La) Secretario (a) Judicial

JURADO 15º DE CIRCUITO CIVIL DE PALLARES
Tenemos en cuenta la veracidad de esta copia de su original
16 de Sept
2016

El (La) Secretario (a)

AUTO No.1606-16

EXPEDIENTE No.60064-16

JUZGADO DÉCIMO OCTAVO DE CIRCUITO DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL
DE PANAMÁ, RAMO CIVIL. Panamá, siete (07) de septiembre de dos mil dieciséis (2016).

2334
L060

VISTOS:

Dentro del presente Proceso de Concurso de Acreedores de la sociedad **HOGALIA PANAMÁ CO. INC.**, la firma forense **PATTON, MORENO & ASVAT**, actuando en nombre y representación de **INGENIEROS CIVILES ASOCIADOS PANAMA, S.A.**, ha presentado, ante este Tribunal, escritos visibles a fojas 284 y 317, solicitando lo siguiente:

1. Que se gire oficio al Ministerio Público y al Servicio Nacional de Migración, a fin de comunicar a ambas entidades estatales del contenido del Auto No.1454 de 19 de agosto de 2016, con el objeto de que tomen las medidas legales que correspondan.
2. Que se aclare y adicione el Oficio No.1009-16 de 19 de agosto de 2016, que comunica al Registro Público de Panamá, el contenido del Auto No.1454 de 19 de agosto de 2016, a fin de que efectúe la anotación correspondiente, de modo tal, que conste que la representación del concurso recaerá sobre el Curador designado y que la sociedad fallida se encuentra inhabilitada para la administración de sus bienes, en virtud del defecto de calificación señalado por la entidad registradora.

De una confrontación de la primera petición con el artículo 1802 del Código judicial, que alude a las declaraciones que debe contener todo auto de declaratoria del concurso de acreedores, así como con el resto de las disposiciones que regulan -el concurso-, esta judicatura no encuentra ninguna exhorta legal, tal como si ocurre con la quiebra *per se*, que ampare la solicitud bajo análisis, por lo que conceptúa que no es dable acceder a la misma. Respecto a la restricción impulsada, el Doctor Jorge Fábrega, señala que:

"...El proceso concursal es más benigno que el de quiebra. Por ejemplo: no existe respecto al concursado norma como el Art. 1552 del C. de C. que dispone: El quebrado no podrá ausentarse de su domicilio sin licencia del Juez, quien para otorgarla deberá oír previamente al Juez comisario y a los síndicos. Estará además, obligado a presentarse ante dicho juez o cualquiera otra autoridad que intervenga en la quiebra o en el juicio penal respectivo, siempre que fuere llamado, salvo que por motivos bien fundados, que el juez calificará, estuviese impedido". Fábrega Jorge, Procesos Civiles, página 608, Editora Jurídica Panameña, Panamá, 2002.

En cuanto a la segunda petición, y toda vez que el proceso de concurso de acreedores produce el desapoderamiento del concursado, quien queda incapacitado para administrar sus bienes, así como, también, para disponer de ellos, en virtud de lo establecido por el artículo 1655 del Código Civil, el cual señala que la declaración de concurso incapacita al concursado para la administración de sus bienes y para cualquiera otra que por la ley le corresponda, y que este será rehabilitado en sus derechos terminado el concurso, si de la calificación del

1061340

113

mismo no resultase otra causa que lo impida, el Tribunal estima procedente adicionar el **Auto No. 1454 de 19 de agosto de 2016**, mediante el cual se declaró el concurso y diligencias subsiguientes, de modo tal, que se advierta a la concursada sobre la incapacidad para administrar sus bienes, lo que en todo caso corresponderá al Curador designado, y como consecuencia, se efectúe la comunicación de rigor al Registro Público.

En mérito de lo expuesto, la suscrita **JUEZ DÉCIMO OCTAVA DE CIRCUITO DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE PANAMÁ, RAMO CIVIL**, administrando justicia en nombre de la República y por Autoridad de la ley, dentro del Proceso de Concurso de Acreedores de la sociedad **HOGALIA PANAMÁ CO. INC.**, propuesto por **INGENIEROS CIVILES ASOCIADOS PANAMA, S.A.**, RESUELVE:

PRIMERO: NIEGA la solicitud efectuada por la parte actora, de dirigir oficios al Ministerio Público y Servicio Nacional de Migración, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución.

SEGUNDO: ADICIONA el punto **SEXTO** de la parte resolutiva del Auto **No. 1454 de 19 de agosto de 2016**, de forma tal, que se lea de la siguiente manera:

"**SEPARA** a la concursada de la administración y control de sus bienes pertenecientes a su respectivo patrimonio, así como los que adquieran mientras se encuentre en estado de concurso. **ADVERTIR** al deudor del concurso. **QUE NO REALICE PAGOS A LA CONCURSADA**, sino al Curador del Concurso; y a los que tengan bienes de la concursada, **SE LES PREVIENE** que los pongan a disposición del Tribunal".

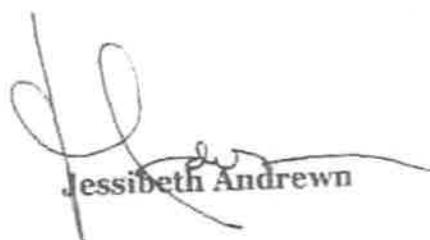
COMUNÍQUESE al Registro Público.

El Auto **No. 1454 de 19 de agosto de 2016**, se mantiene igual en todo lo demás.

Derecho: Artículo 1802 del Código Judicial y Artículo 1655 del Código Civil.

Notifíquese,

LA JUEZ,


Jessibeth Andrewn


Yessica D' Croz H.

LA SECRETARIA,

A-

1062.

114

JUZGADO 15º DE CIRCUITO CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO
JUDICIAL DE PANAMA CERTIFICO
que para notificar a los interesados la resolución anterior se
ha fijado el expediente No. 548

En lugar público de este despacho, hoy 8
de Sept da dos mil 16
a las 2:00 de la tarde
Apres
El (La) Secretario(a)

16 Sept 2016

16 Sept
2016
Apres
El (La) Secretario(a)

L063
115

377121/2016 (2)

13/10/2016 11:53:29 AM

Registro Público de Panamá

Panamá, 25 de octubre de 2016
DG (AL-NOT)-SIR-3670-2016

LICENCIADA
JESSIBETH ANDREWN
JUEZ DÉCIMA OCTAVA DE CIRCUITO
DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL PANAMÁ, RAMO CIVIL
E. S. D.

Señora Juez:

Sirva la presente para informarle que mediante Auto fechado 25 de octubre de 2016, esta Entidad ha calificado defectuoso y suspende la inscripción del Auto N°1454-16 de 19 de agosto de 2016, remitido mediante Oficio N° 1009-16/60064-16 de 19 de agosto de 2016, y del Auto N° 1806-16 de 7 de septiembre de 2016, remitido mediante Oficio N° 1279-16-60064-16 de 16 de septiembre de 2016, dictado dentro del Proceso de Concurso de Acreedores promovido por INGENIEROS CIVILES ASOCIADOS PANAMÁ, S.A. contra HOGALIA PANAMÁ CO. INC.

El contenido del citado auto es del tenor siguiente:

REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ: Panamá, veinticinco de octubre de dos mil dieciséis.

Entrada 377121/2016 (0) y Anexo 377121/2016 (1)

El presente documento se califica como defectuoso por lo siguiente:

- Aclárese la orden dada al Registro Público.
- Debe presentar copia autenticada del Auto donde se decreta la quiebra.

Por los motivos expuestos el Director General, suspende su inscripción.

Fundamento Legal: Artículo 1744, 1756, 1795 del Código Civil—Artículo 15 del Decreto Ejecutivo 106 de 30 de agosto de 1999—NOTIFIQUESE: (Fdo.) Fernando A. Alfaro A., Director General, (Fdo.) Lissette Wilson, Secretaria de Asesoria Legal.

Atentamente,

FERNANDO A. ALFARO A.
Director General
FAAA/lw



1630 2100 877

Tel. Central 501-6000 - Calle 67 A Este, Via España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830-1596 Panamá, República de Panamá - www регистра-публичного.gov.pa

1064

116

REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ: Panamá, veinticinco de octubre de dos mil dieciséis.

Entrada 377121/2016 (0) y Anexo 377121/2016 (1)

El presente documento se califica como defectuoso por lo siguiente:

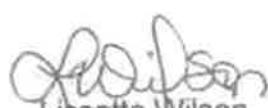
- Aclárese la orden dada al Registro Público.
- Debe presentar copia autenticada del Auto donde se decreta la quiebra.

Por los motivos expuestos el Director General, suspende su inscripción.

Fundamento Legal: Artículo 1744, 1756, 1795 del Código Civil—Artículo 15 del Decreto Ejecutivo 106 de 30 de agosto de 1999—NOTIFIQUESE:



FERNANDO A. ALFARO A.
Director General



Lissette Wilson

Secretaría de Asesoría Legal

Copia para propósitos informativos solamente

1065

117

Panamá, 25 de octubre de 2016
DG (AL-NOT)-SIR-3670-2016

**LICENCIADA
JESSIBETH ANDREW
JUEZ DÉCIMA OCTAVA DE CIRCUITO
DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL PANAMÁ, RAMO CIVIL
E. S. D.**

Señora Juez:

Sirva la presente para informarle que mediante Auto fechado 25 de octubre de 2016, esta Entidad ha calificado defectuoso y suspende la inscripción del Auto N°1454-16 de 19 de agosto de 2016, remitido mediante Oficio N° 10D9-16/60064-16 de 19 de agosto de 2016, y del Auto N° 1606-16 de 7 de septiembre de 2016, remitido mediante Oficio N° 1279-16-60064-16 de 16 de septiembre de 2016, dictado dentro del Proceso de Concurso de Acreedores promovido por INGENIEROS CIVILES ASOCIADOS PANAMÁ, S.A. contra HOGALIA PANAMÁ CO. INC.

El contenido del citado auto es del tenor siguiente:

REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ: Panamá, veinticinco de octubre de dos mil dieciséis.

Entrada 377121/2016 (0) y Anexo 377121/2016 (1)

El presente documento se califica como defectuoso por lo siguiente:

- Aclárese la orden dada al Registro Público.
- Debe presentar copia autenticada del Auto donde se decreta la quiebra.

Por los motivos expuestos el Director General, suspende su inscripción.

Fundamento Legal: Artículo 1744, 1756, 1795 del Código Civil—Artículo 15 del Decreto Ejecutivo 106 de 30 de agosto de 1999—**NOTIFIQUESE:** (Fdo.) Fernando A. Alfaro A., Director General, (Fdo.) Lissette Wilson, Secretaria de Asesoría Legal.

Atentamente,


FERNANDO A. ALFARO A.
Director General
FAAA/lw



DIRECCIÓN REGIONAL PANAMÁ METROPOLITANA
MEMORANDO
DRPM-281-2024

PARA: **YANILSA GIRON**
Jefe de Oficina de Asesoría Legal



DE: **ING. JUAN DE DIOS ABREGO**
Jefe de Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

ASUNTO: Emitir fundamento y el proceder en términos legales, en respuesta aclaratoria presentada al proyecto PANAMA DESIGN DISTRICT.

FECHA: 23 de septiembre de 2024

Por este medio, se remite respuesta aclaratoria recibida en las Oficinas de esta Regional el día 25 de septiembre de 2024, en solicitud en nota DRPM-607-2024 con fecha 08 de agosto de 2024 notificada el día 06 de septiembre de 2024, en el proceso de evaluación de impacto ambiental al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto denominado **PANAMA DESIGN DISTRICT**, promovido por la sociedad **STATE TOWN CORP.**; con el objetivo de emitir fundamento y el proceder en términos legales, en la toma decisión en el proceso de evaluación y análisis de este proyecto.

También se remite el expediente DRPM-IF-100-2024 completo con el documento del EsIA, de la cronología del expedientes administrativo con sus documentos legales.

Esperando su respuesta oportuna.

Sin otro particular.

DIRECCION DE VERIFICACION DEL DESEMPEÑO AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE CONTROL Y VERIFICACIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL

MEMORANDO
DIVEDA-DCVCA-561-2024

PARA: **EDGAR NATERÓN**
Director Regional de Panamá Metropolitana

DE: 
BOLÍVAR SÁNCHEZ BERNAL
Director de Verificación del Desempeño Ambiental

ASUNTO: Respuesta a Memorando DRPM-347-2024

FECHA: 7 de octubre del 2024

Nº de Control: c-1967-24



En atención al Memorando DRPM-347-2024, recibido en nuestro despacho el 7 de octubre de 2024, referente a la vigencia del Estudio de Impacto Ambiental - Categoría II del proyecto denominado "Faro Panamá", aprobado mediante Resolución IA-085-2006, de 24 de agosto de 2006, cuyo promotor es la empresa Hogalia Panamá, S.A., ubicado en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá, le informamos lo siguiente:

- Que el Informe Técnico No. 073-2024, de 3 de octubre del 2024, emitido por la Dirección Regional Panamá Metropolitana, recibido el 7 de octubre de 2024, indica:

"Descripción de Hallazgos:

La Ing. Olga Batista Consultora Ambiental, informó que el proyecto Faro Panamá fue abandonado en el 2009 por el Hogalia Panamá Co, Inc., y el que el nuevo administrador del área de proyecto es State Town Corp.

Dado que el Informe Técnico No. 073-2024, de 3 de octubre del 2024, evidencia que el proyecto fue abandonado, le comunicamos que la Resolución IA-085-2006, de 24 de agosto de 2006, se encuentra **no vigente**.

Cualquier consulta adicional sobre el particular sírvase comunicarse con la Dirección de Verificación del Desempeño Ambiental (DIVEDA) a la extensión 6819 / 6806 / 6019.

Atentamente,

BSB
mfc

E. velasquez

C-2433-24

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCIÓN DE VERIFICACIÓN DEL DESEMPEÑO AMBIENTAL

MEMORANDO
DRPM-186-2024

PARA: EDGAR R. NATERÓN N.
Director Regional

DE: EURICIEL DÍAZ
Jefe de Verificación del Desempeño Ambiental

C.C: Sección de Evaluación

ASUNTO: Concepto de Resolución IA-085-2006, de 24 de agosto de 2006

FECHA: 21 de octubre de 2024

Nº de Control: 2633.24.

En atención al MEMORANDO DRPM-278-2024, recibida en nuestro despacho el 20 de septiembre de 2024, referente al Estudio de Impacto Ambiental - Categoría II del proyecto denominado “*Faros de Panamá*”, aprobado mediante Resolución IA-085-2006, de 24 de agosto de 2006, cuyo promotor es Hogalia Panamá Co, Inc., ubicado en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá, le informamos lo siguiente:

- Que mediante MEMORANDO DIVEDA-DCVCA-561-2024, del 07 de octubre de 2024, recibido el 09 de octubre de 2024, la Dirección de Verificación del Desempeño Ambiental, nos comunica que la Resolución IA-085-2006, de 24 de agosto de 2006, se encuentra no vigente.

Por lo antes expuesto, le informamos que la Resolución IA-085-2006, de 24 de agosto de 2006, se encuentra **no vigente**.

Atentamente,

E.D/ro

e.2755-24

DRPM-186-2024
2024 OCT 21 10:00 AM
MINISTERIO DE AMBIENTE

E.D/ro

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

12
jedm.
DEA: 22OCT'24 8:04AM

MEMORANDO No. DRPM-SEIA-257-2024

PARA: SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Yanilda Girón

Jefa de Sección de Asesoría Legal

ASUNTO: Respuesta al MEMORANDO DRPM-281-2024

FECHA: 21 de octubre de 2024.

En atención al **MEMORANDO No. DRPM -281-2024**, de 23 de septiembre de 2024, en cuanto a la solicitud de la Nota **DRPM-607-2024**, con fecha 08 de agosto de 2024, en la que se remite a la oficina de Asesoría Legal, respuesta aclaratoria por parte del **GABRIEL FRANCISCO DIEZ MONTILLA**, representante legal de la sociedad **STATE TOWN CORP.**, se le reenvía a la Sección de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental para que prosigan con los trámites correspondientes en torno a la vigencia del estudio de impacto ambiental al proyecto denominado **“FAROS DE PANAMÁ”**

Sin otro particular,

EN/ ot

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Informe Técnico de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental
DRPM-SEIA-Nº 130-2024 ✓
FORMATO EIA-FEA-014

I. DATOS GENERALES

PROYECTO:	“PANAMA DESIGN DISTRICT”	
PROMOTOR:	STATE TOWN CORP.	
CATEGORÍA:	I	
CONSULTORES AMBIENTALES:	GRUPO MORPHO, S.A. IRC-005-2015, persona jurídica cuyo representante legal MANRIQUE CHAVARRÍA representante legal, en conjunto con ALICIA M. VILLALOBOS E. Registro IRC-098-2008, ARANTXA RODRÍGUEZ Registro IRC-072-2020 y OLGA BATISTA Registro IRC-070-2021	
LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO:	DEL	CORREGIMIENTO SAN FRANCISCO, DISTRITO PANAMÁ Y PROVINCIA DE PANAMÁ
FECHA DE INSPECCIÓN:	SIN OBSERVACIÓN	
FECHA DE INFORME:	24 DE OCTUBRE DE 2024 ✓	
TÉCNICO EVALUADOR:	MAYSIRIS MENCHACA	

II. OBJETIVOS:

Evaluar si el Estudio de Impacto Ambiental proyecto denominado “**PANAMA DESIGN DISTRICT**” cumple con los siguientes aspectos:

- Requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023 y modificado con el Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024.
- Si el Estudio de Impacto Ambiental hace cargo adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en la normativa ambiental vigente y reglamentaria aplicables a la actividad.
- Si el Plan de Manejo, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativas, a generarse por el desarrollo de la actividad; de allí la sustentabilidad ambiental de la misma.

III. FASE DE RECEPCIÓN:

Que en virtud de lo antedicho y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la ley 41 del 1 de julio de 1998, en fecha 10 de junio de 2024, la sociedad **STATE TOWN CORP.**; persona jurídica registrada en (mercantil) folio No. 838305 (S) registro público de panamá, a través de su representante legal la señor GABRIEL FRANCISCO DIEZ MONTILLA, varón, con nacionalidad panameña, portadora de cédula de identidad personal No. 8-398-813, propone realizar el proyecto denominado “**PANAMA DESIGN DISTRICT**”, ubicado en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de la empresa consultora GRUPO MORPHO, S.A. IRC-005-2015 / ACT. 2017 persona jurídica cuyo representante legal MANRIQUE CHAVARRÍA representante legal, en conjunto con la señora ALICIA M. VILLALOBOS E. con Registro IRC-098-2008, la señora Arantxa Rodríguez con Registro IRC-072-2020, señora OLGA BATISTA con Registro IRC-070-2021, debidamente inscrita en el registro de consultores idóneos que lleva el ministerio de ambiente.

IV. FASE DE ADMISIÓN:

Que en fecha 12 de junio de 2024, mediante Proveído DRPM-SEIA-088-2024; la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, ADMITE la solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto “PANAMA DESIGN DISTRICT” y ORDENA el inicio de la fase de Evaluación y Análisis correspondiente, en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023 y modificado con el Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024.

V. ANALISIS TECNICO:

Después de revisado y analizado el EslA y cada uno de los componentes ambientales del mismo, así como su Plan de Manejo Ambiental, pasamos a revisar algunos aspectos destacables en el proceso de evaluación del Estudio.

Descripción del proyecto:

El proyecto PANAMA DESIGN DISTRICT consta de la adecuación de un terreno previamente intervenido en donde se busca realizar actividades de movimiento de tierra, construcción de infraestructura vial, construcción de sistema sanitario, sistema de acueducto, sistema pluvial, sistema eléctrico y telecomunicaciones. Todo esto, para la lotificación de ocho (8) lotes que se desarrollaran a futuro, bajo otra herramienta de gestión ambiental.

Se contempla también la construcción de puentes viales para la interconexión de los lotes, con las Avenidas principales que rodean el polígono del proyecto.

El proyecto se llevará a cabo en la finca No. 23863, ubicada en el área de Punta Pacífica, corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá. Esta finca cuenta actualmente con un Fideicomiso administrado por la empresa Global Financial Funds Corp.

El promotor del proyecto cuenta con las autorizaciones por parte de esta empresa Fiduciaria, tal como se indica en Numeral Cuatro del PODER firmado el 13 de mayo de 2024 entre Global Financial Funds Corp. (Fiduciaria) y State Town Corp.

El proyecto contará con un área aproximada de 33,430.60 m². Y contará con accesos desde la Calle Punta Darién a través de la prolongación de la Calle 68 y el otro acceso será desde la Calle Federico Velázquez. El uso de suelo contemplado en el polígono del proyecto es: RM3 (Residencial de Alta Densidad) y RTU (Residencial Turístico Urbano), en base a lo indicado en la Certificación de Uso de Suelo No. 646-2023 emitido por la Alcaldía de Panamá.

El sitio donde se realizará la lotificación se encuentra intervenido, por el antiguo desarrollo del proyecto “Faros de Panamá” aprobado mediante la Resolución IA-085-06. El cual contemplaba la construcción de un complejo hotelero y residencial, conformado por un centro comercial con torres de apartamento hotel y oficinas.

Dentro del polígono se ubica actualmente un área con fundaciones para las edificaciones que se conformarían en sitio. Se ubica un muro de contención en todo el perímetro del proyecto. Se evidencia también dentro de la poligonal estructura de las antiguas oficinas, casetas, garitas y área de venta del proyecto.

El proyecto cuenta actualmente con un sistema de canales abiertos, que conducen las aguas procedentes del área de fundaciones; y que son bombeadas hacia una cámara pluvial fuera del polígono del proyecto, a un costado de la Calle Federico Velázquez.

Coordenadas de ubicación del Polígono del proyecto*Datum: WGS84

COORDENADAS		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	664,036.77	993,523.93
2	664,034.51	993,523.58
3	663,977.40	993,510.84

4	663,907.07	993,490.15
5	663,901.04	993,481.20
6	663,914.98	993,381.82
7	663,927.65	993,322.63
8	663,955.55	993,175.36
9	664,000.88	993,204.82
10	663,984.51	993,312.80
11	664,065.98	993,325.56
12	664,057.62	993,378.51

Que las coordenadas aportadas por el promotor fueron enviadas el día 25 de junio de 2024 por vía correo electrónico, al Departamento de Geomática de la Dirección Nacional de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente con el objetivo de verificar la localización geográfica y huella total del proyecto. Donde se recibe en fecha 03 de julio de 2024, por medio de correo electrónico GEOMATICA-EIA-CAT I-0409-2024, del Departamento de Geomática de la Dirección Nacional de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente, *informan que:* Con los datos proporcionados se generó un polígono (3 ha+ 3,392.38 m²). El mismo se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) y Uso Propuesto Ley 21. De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo 2012, se ubica en las categorías de **Área poblada** y según la Capacidad Agrológica, se ubica en el tipo IV (Arable, muy severas limitaciones en la sección de las plantas, requiere un manejo muy cuidadoso o ambas cosas). Localizado en el corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá.

Monto Global de la Inversión: Según lo indicado en el EsIA, el monto de inversión del proyecto es de B/. 2,100.000.00 (Dos Millones Cien Mil Balboas)

DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO

Caracterización del Suelo: Según lo indicado en el EsIA: En base al Informe sobre Investigación Geotécnica Preliminar realizado dentro del proyecto, en el que se llevaron a cabo cuatro (4) perforaciones con equipo mecánico rotativo, dio como resultado que en la estratigrafía del sitio se encontró un estrato compuesto por relleno heterogéneo de gravas a arenas limosas, de consistencia firme a dura, plasticidad baja, contenido natural de humedad baja, color gris oscuro.

Descripción del uso del suelo: Según lo indicado en el EsIA, aledaño al proyecto se ubica en barrio de Boca La Caja, siendo este un asentamiento informal conformado entre residencias, y comercios informales como fondas de comida, cevicherías, capillas, industrias, bibliotecas, entre otras.

Descripción de la colindancia de la propiedad:

Norte: Calle Federico Velázquez.

Sur: X Spark Athletic Center

Este: Mafalda, S.A.

Oeste: Calle Punta Darién

Descripción de la topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno: Según lo indicado en el EsIA, El polígono del proyecto fue intervenido hace muchos años, para el desarrollo de otro proyecto proyectado anteriormente en ese sitio. Se realizaron actividades de excavaciones para el vaciado de las estructuras de cimentación de los edificios que se contemplaban construir allí.

La topografía actual de terreno se considera modificar, específicamente en el área donde se contempla la calle que conectará la lotificación. En nivel actual por donde pasará la calle es de 2.50 msnm y se busca llevarlo a niveles de 7.50 msnm.

Hidrología: Según lo indicado en el EsIA, no existen cuerpos de agua superficial dentro del área del proyecto, tales como quebradas, ojos de agua, lagos, etc. El polígono se ubica a aproximadamente a 300 metros del Océano Pacífico, pero no colinda directamente con este.

El proyecto se encuentra dentro de la cuenca hidrográfica 142 Cuenca de Ríos entre el Caimito y Juan Diaz. Esta cuenca tiene un área de drenaje de 383 km² y su río principal es el Matasnillo con una longitud de 6 km.

Calidad de las aguas superficiales: Según lo indicado en el EsIA, no aplica para este proyecto, porque no se localiza directamente cercanas a cursos de agua.

Desechos sólidos: Los residuos que se generarán en la etapa de construcción serán básicamente inertes, constituidos por: tierras y áridos mezclados, piedras, restos de hormigón, plásticos, maderas, estructuras metálicas, vidrios, en general, todo lo que se produce durante la construcción de obras de este tipo.

El contratista deberá separarlos en primera instancia, luego coordinará con empresas recicadoras para que retiren todos aquellos materiales que puedan ser reusados o reciclados.

Los demás productos de desecho serán dispuestos en lugares autorizados, dependiendo del tipo, siendo la última alternativa un vertedero adecuado y aprobado según la normativa panameña para el tipo de desecho.

Desechos líquidos:

Construcción: Los desechos líquidos que puedan generarse estarán relacionados con las aguas servidas producidas por las necesidades fisiológicas de los trabajadores. Con el fin de tener un manejo adecuado de las mismas, se utilizarán baños portátiles contratados a empresas autorizadas para el manejo y limpieza de estos.

Si se utiliza alguna estructura distinta a las letrinas portátiles, el manejo del agua servida debe ser a través de una empresa especializada en esto, o vertiendo las aguas en el sistema de alcantarillado sanitario, pero en todo caso deberá cumplirse con lo establecido en la norma

Operación: no se contempla la generación de aguas de desecho durante esta etapa.

Calidad del aire: Según lo indicado en el EsIA, El sitio donde se ejecutará el proyecto se encuentra dentro de un sector urbano de alta densidad habitacional de mucho tránsito de vehículos, se han hecho mediciones para determinar las características del entorno.

El 15 de enero de 2024 se hizo un monitoreo de calidad del aire, donde se hizo una verificación de Material Particulado (PM-10). Se obtuvo como resultado promedio en 1 hora un total de 8.5 µg/m³.

Ruido: Según lo indicado en el EsIA, El área del proyecto se encuentra en una zona caracterizada por estar en áreas ruidosas, esto debido principalmente ubicarse en una de las principales vías de la ciudad y estar en un área completamente urbanizada durante muchos años. Se hizo un monitoreo de ruido el día 15 de enero de 2024 para verificar los niveles de ruido con más precisión.

Vibraciones: Según lo indicado en el EsIA, el día 15 de mayo de 2024 se realizó un monitoreo de vibración ambiental para calcular las vibraciones principalmente ocasionadas por la rodadura de vehículos u otras fuentes generadoras de vibraciones cercanas al polígono del proyecto.

El monitoreo de vibración ambiental dio el siguiente resultado: En la estación PM-01, en el eje longitudinal la VPP fue de 0.189 mm/s a una frecuencia de 16.5 Hz, en el eje transversal la VPP fue de 0.260 mm/s a una frecuencia de 13.5 Hz y en el eje vertical la VPP fue de 0.276 mm/s a una frecuencia de 13.8 Hz.

El promotor del Proyecto dará cumplimiento al Decreto Ejecutivo del Ministerio de Salud No. 1 del 15 de enero del 2004 que determina los niveles de ruido para las áreas residenciales e industriales. Se realizaron mediciones de ruido en el polígono.

Es necesario continuar con los monitoreo de calidad de aire (partículas de polvo) y ruido, al momento de la etapa de construcción del proyecto como medida de mitigación de los impactos ambientales a generar, para el Control de la Contaminación Atmosférica en ambientes de Trabajo y Áreas Residenciales o de Habitación.

DESCRIPCIÓN DEL MEDIO BIOLÓGICO

Característica de la flora: Según lo indicado en el EsIA, durante el recorrido efectuado dentro del área de influencia directa del proyecto, se identificaron varias especies forestales, las cuales se mencionan en la siguiente tabla:

Nombre Común	Nombre Científico	Familia	DAP (cm)	Coordenadas
Corotú	<i>Enterolobium cyclocarpum (Jacq.) Griseb.</i>	Fabaceae	98	N 993469.33 E 664042.80
Guácimo	<i>Guazuma ulmifolia Lam</i>	Malvaceae	80	N 993312.54 E 664021.19

Fauna: El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado indica que: Para el levantamiento de la línea base, sobre las especies de fauna dentro del polígono del proyecto, se realizaron recorridos visuales por el proyecto.

El área donde se desarrollará el proyecto ha sido intervenida con anterioridad. Los datos fueron recopilados en campo durante los días de visitas del Equipo Consultor.

Se realizó observación directa e indirecta de las especies de fauna, identificando los ecosistemas para así, poder identificar especies silvestres mediante la visualización de madrigueras, huellas, heces, nidos, o cualquier otro indicio en el sitio.

DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO

Análisis de uso actual del suelo de la zona de influencia del proyecto, obra o actividad: Esta área es una de las de mayor movimiento económico del país, por la diversidad económica, como muestra de ello, dentro del corregimiento se ubican dos de los grandes centros comerciales del país como lo son Multiplaza y Multicentro.

El área de Punta Pacífica es un área que fue planificada y diseñada para ser un sector pujante tanto económica como financieramente. Esta área fue también planificada para el desarrollo inmobiliario de lujo.

Percepción local del proyecto, obra o actividad, (a través del plan de Participación ciudadana): El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado indica que: Primero se identificó el área de influencia directa del proyecto. Para esto se procedió a medir un radio de 250 m desde la parte central del área del proyecto, mostrando así el área donde se aplicaría la participación cuidada, ya que son las áreas más susceptibles a los impactos negativos que generaría el proyecto.

Cercano al proyecto se identificaron los siguientes actores claves:

Junta Comunal de San Francisco

Centro de Salud de Boca La Caja

Instituto Alberto Einstein

El día 28 de mayo de 2024 se hizo entrega de la Volante Informativa en la Junta Comunal de San Francisco, así como al Centro de Salud de Boca la Caja y en el Instituto Alberto Einstein.

Que el día 28 de mayo de 2024, realizaron la aplicación de las volantes y encuesta presentada por el promotor, donde considero sobre los resultados de la misma para el proceso de participación ciudadana desarrollado durante el transcurso del procedimiento de elaboración del EsIA, ponderando las observaciones formuladas por la ciudadanía y comunidad afectada durante el proceso de consulta formal, cumpliendo con el mecanismo establecido para la elaboración de las encuestas para los EsIA categoría I.

Resultados de la Participación Ciudadana: El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado indica lo siguiente:

- Las edades de las personas que fueron consultadas se distribuyen en los siguientes rangos: menor de 18 años 0%, de 18 a los 35 años 20%, de 35 a 50 años 40% y mayores de 50 años se ubica un 40%.

- Se aplicaron un total de 40 encuestas, de los cuales el 40% estaban de paso por el lugar, el 25% eran comerciantes, 3% pertenecen al sector institucional y 32% eran residentes del área
- El 100% de los encuestados vive en la provincia de Panamá en el distrito de Panamá.
- La población encuestada, en su totalidad posee algún nivel de instrucción desde la primaria a la universitaria en las siguientes proporciones: 7% lograron estudios primarios, otro 28% alcanzó estudios secundarios, 0% estudios técnicos y el 65% universitarios.
- Agrupar las consideraciones emitidas por los entrevistados, se refleja que el 22% tenía suficiente información del proyecto y el 45% restante tenía un nivel regular de información, el 20% dijo tener poca información, y el 13%.

El promotor deberá garantizar la seguridad y bienestar de las zonas circundante al proyecto, evitando afectaciones de riegos a la comunidad y considerando las recomendaciones enunciadas por los individuos que fueron entrevistados al momento de aplicar las técnicas de participación ciudadana.

Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto: El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado indica lo siguiente:

La investigación de campo dio como resultado el **No hallazgo** de material arqueológico in situ. La zona fue probablemente impactada en el pasado con la movilización de tierra, se evidencia que su topografía no es la original. El lote donde se va a realizar la construcción ya fue intervenido con anterioridad.

El promotor deberá velar, durante las actividades en fase de construcción, que de si encontrar algún hallazgo de algún objeto con valor histórico reportar de inmediato al Ministerio de Cultura.

Descripción de los tipos de paisaje en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto: El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado indica lo siguiente:

El paisaje se define como la extensión de una superficie captada por el campo visual del observador, donde se definen particularmente los elementos de tipo ambiental- natural o los creados por las actividades antrópicas, así como la interacción de ambos.

En el sitio previsto para desarrollar el proyecto, el entorno está constituido por paisajes completamente antrópicos; hay edificios altos, centros comerciales, escuelas, bancos, complejos de oficinas, restaurantes, entre otras facilidades de esta área urbana.

MEDIDAS DE MITIGACIÓN A APLICAR

Información aportada por el promotor en el EsIA: Se establecen una serie de medidas preventivas, correctoras, mitigadoras y de seguimiento, con el objeto de minimizar los efectos de los impactos ambientales.

Impacto	Medida
Generación de partículas de polvo	
Emisiones de gases	
Aumento del nivel de ruido en el área	Programa de Control de Calidad del Aire y Ruido.
Generación de residuos domésticos	
Generación de residuos por el retiro de las infraestructuras del comercio existente en el área	Programa de Protección de Suelos.
Generación de Aguas residuales	Programa de Protección de Flora y Fauna.
Proliferación de patógenos y vectores sanitarios	Programa de Manejo de Residuos.
Eliminación de la cobertura vegetal.	Programa de Seguridad Ocupacional.
Contaminación por hidrocarburos de la maquinaria a utilizarse.	Programa Socioeconómico y Cultural.
Generación de vibraciones ambientales.	
Generación de erosión	

Accidentes a trabajadores a causa de las actividades	
Generación de empleo	
Cambio en el paisaje	
Aumento en la disponibilidad de viviendas.	
Aumento en el valor de las propiedades aledañas	
Aumento del tráfico	

En el estudio de impacto ambiental en el Plan de Manejo Ambiental (PMA) se encuentra descrito los impactos y las medidas contempladas para la generación de los impactos a generar.

Que en Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente, se realizaron las siguientes acciones técnicas:

Que en fecha 08 de agosto de 2024, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, emitió la nota DRPM-607-2024, a la primera solicitud de información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado “PANAMA DESIGN DISTRICT”, promovido por la sociedad STATE TOWN CORP.; al respecto se realizan las siguientes observaciones:

- En el contenido 2.0 RESUMEN EJECUTIVO El área del proyecto donde se realizará la lotificación fue intervenida por el antiguo desarrollo del proyecto “Faros de Panamá” aprobado mediante la Resolución-IA-085-06. El cual contemplaba la construcción de un complejo hotelero y residencial en ese sitio. (Página 13 EsIA). Aportar resolución de desistimiento de la resolución -IA-085-06 del proyecto “Faros de Panamá”, debido a que el proyecto a desarrollar, se encuentra inmerso en un polígono que consta con viabilidad ambiental.

Que en fecha 06 de septiembre de 2024, se notificó el promotor la sociedad STATE TOWN CORP.; de la primera solicitud aclaratoria la nota DRPM-639-2024 del 09 de septiembre de 2024, al Estudio de Impacto Ambiental del “PANAMA DESIGN DISTRICT”.

Que en fecha 18 de septiembre de 2024, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental emitió el memorando DRPM-SEIA-278-2024, dirigido a la Sección de Verificación y Desempeño Ambiental de esta Regional, consultando lo siguiente:

“... Si el Estudio de Impacto Ambiental, proyecto denominado “FAROS DE PANAMÁ” aprobado mediante la Resolución-IA-085-06 se encuentra vigente, con el objetivo de corroborar dentro del proceso de evaluación de impacto ambiental, que se lleva a cabo para el Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado PANAMA DESIGN DISTRICT, promovido por la sociedad STATE TOWN CORP., se encuentra inmerso en un polígono que cuenta con viabilidad ambiental otorgada por el Ministerio de Ambiente para el proyecto el Faros de Panamá, según lo descrito por el promotor en este EIA, en evaluación. Por lo antes mencionado, informamos que el Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado PANAMA DESIGN DISTRICT, promovido por la sociedad STATE TOWN CORP., consiste en la adecuación de un terreno previamente intervenido en donde se busca realizar actividades de movimiento de tierra, construcción de infraestructura vial, construcción de sistema sanitario, sistema de acueducto, sistema pluvial, sistema eléctrico y telecomunicaciones. Todo esto, para la lotificación de ocho (8) lotes que se desarrollaran a futuro, bajo otra herramienta de gestión ambiental. El proyecto se llevará a cabo en la finca 23863, ubicada en el área de Punta Pacífica, corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá. Esta finca cuenta actualmente con un Fideicomiso administrado por la empresa Global Financial Funds Corp. El promotor del proyecto cuenta con las autorizaciones por parte de esta empresa Fiduciaria, tal como se indica en Numeral Cuatro del PODER firmado el 13 de mayo de 2024 entre Global Financial Funds Corp. (Fiduciaria) y State Town Corp. Además, informamos que dentro del proceso de evaluación, se realizó nota aclaratoria DRPM-607-2024 con fecha del 8 de agosto de 2024, notificada el 6 de septiembre de 2024, al proyecto PANAMA DESIGN DISTRICT DRPM-607-2024... ”. Adjunto al expediente administrativo.

Que en fecha 25 de septiembre de 2024, el promotor la sociedad **STATE TOWN CORP.**; presenta respuesta a la primera solicitud aclaratoria la nota DRPM-639-2024 del 09 de septiembre de 2024, al Estudio de Impacto Ambiental del proyecto “**PANAMA DESIGN DISTRICT**”, las cuales fueron presentadas en tiempo oportuno. Respuesta adjunto en el expediente administrativo.

Que en fecha 23 de septiembre de 2024, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental emitió el memorando DRPM-SEIA-281-2024, dirigido a la Oficina de Asesoría Legal de esta Regional, consultando lo siguiente:

“... Por este medio, se remite respuesta aclaratoria recibida en las Oficina de esta Regional el día 25 de septiembre de 2024, en solicitud en nota DRPM-607-2024 con fecha 08 de agosto de 2024 notificada el día 06 de septiembre de 2024, en el proceso de evaluación de impacto ambiental al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto denominado PANAMA DESIGN DISTRICT, promovido por la sociedad STATE TOWN CORP.; con el objetivo de emitir fundamento y el proceder en términos legales, en la toma decisión en el proceso de evaluación y análisis de este proyecto...”

Que en fecha 09 de octubre de 2024, la Dirección Regional recibió el memorando DIVEDA-DCVCA-561-2024 con fecha 07 de octubre de 2024 por parte del Departamento de Control y Verificación de la Calidad Ambiental de la Dirección de Verificación del Desempeño Ambiental del Ministerio de Ambiente, informando que el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, el proyecto **FAROS DE PANAMÁ**, aprobado bajo la viabilidad ambiental Resolución IA-085-2006, del 24 de agosto de 2006, cuyo promotor es HOGALIA PANAMÁ, S.A., se encuentra **No Vigente**. Además en el Informe Técnico No. 073-2024, del 03 de octubre de 2024, de la Sección de Verificación y Desempeño Ambiental de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana, indica: **Descripción del Hallazgo**: La ing. Olga Batista Consultora Ambiental, informó que el proyecto Faro Panamá fue abandonado en el 2009 por Hogalia Panamá Co, Inc., donde el nuevo administrador del área del proyecto es State Town Corp. Además este informe evidencia que el proyecto abandonado. Adjunto al expediente administrativo.

Que en fecha 21 de octubre de 2024, la Sección Evaluación de Impacto Ambiental, recibe el memorando DRPM-186-2024 del 21 de octubre de 2024 por parte de la Sección de Verificación de Desempeño Ambiental de esta Regional, informando que mediante el memorando DIVEDA-DCVCA-561-2024 con fecha 07 de octubre de 2024 por parte del Departamento de Control y Verificación de la Calidad Ambiental de la Dirección de Verificación del Desempeño Ambiental del Ministerio de Ambiente, informando que el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, el proyecto **FAROS DE PANAMÁ**, aprobado bajo la viabilidad ambiental Resolución IA-085-2006, del 24 de agosto de 2006, cuyo promotor es HOGALIA PANAMÁ, S.A., se encuentra **No Vigente**.

Que luego de la revisión integral de la evaluación y análisis del estudio de impacto ambiental Categoría I, se procede a continuar a la fase de decisión.

V.I. CONCLUSIONES

Una vez revisado el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto “**PANAMA DESIGN DISTRICT**” y la declaración jurada presentada por el representante legal de la sociedad promotora del proyecto, se concluye lo siguiente:

1. El Estudio de Impacto Ambiental presentado cumple con los requisitos mínimos establecidos en el del Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023 y modificado pro el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024 y demás normas concordantes y complementarias.
2. El Estudio de Impacto Ambiental en mención consideró las normativas ambientales vigentes y reglamentarias aplicables a la actividad y el mismo se hace cargo adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en el del Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023 Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024 y demás normas concordantes y complementarias.
3. El Estudio de Impacto Ambiental en su Plan de Manejo, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativas, a generarse por el desarrollo de la actividad; de allí la sustentabilidad ambiental de la misma.

VI. RECOMENDACIONES

Con lo antes expuesto, se recomienda **ACEPTAR** el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto “**PANAMA DESIGN DISTRICT**” además, se sugiere que en adición a las medidas contempladas en el estudio, con los informes complementarios de prospección arqueológica, de monitoreo de calidad de aire y ruido; y la información complementaria aportada en respuesta aclaratoria en el proceso de evaluación y análisis del EsIA, el promotor también debe cumplir con las recomendaciones señaladas en este informe y que las mismas sean incluidas en la parte resolutiva de la Resolución de aprobación.

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.

- a. Tramitar en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana el pago en concepto de Indemnización Ecológica con treinta (30) días hábiles previo inicio de la construcción. El promotor deberá contar con la aprobación de la Resolución de Indemnización Ecológica, en cumplimiento a lo establecido en la Resolución AG-0235-2003 de 12 de junio de 2003.
- b. El promotor deberá informar formalmente ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, el inicio y culminación de la ejecución de cada una de las fases del proyecto. Una vez recibida dicha nota, la Sección correspondiente de esta Regional, deberá verificar y fiscalizar, lo dispuesto en el artículo 88 del Decreto Ejecutivo No.1 del 1 de marzo de 2023 vigente.
- c. Construir una cerca perimetral, la cual servirá de protección y realizar los trabajos de desarrollo del proyecto dentro de la misma.
- d. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada seis (6) meses una vez iniciado la fase de construcción y un (1) informe final; sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta resolución. Estos informes deberán ser elaborados por un Consultor Ambiental, certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD). Cumpliendo con lo establecido en el artículo 89 del Decreto Ejecutivo No.1 del 1 de marzo de 2023 vigente. Una vez presentado los informes ante esta Regional de manera periódica, se deberá aplicar lo establecido en el 88 del Decreto Ejecutivo No.1 del 1 de marzo de 2023 vigente.
- e. Realizar monitoreo de ruido y calidad de aire cada tres (3) meses durante la fase de construcción del proyecto e incluir los resultados en los informes de seguimiento ambiental correspondiente. Los puntos de monitoreo deberán ser representativos considerando el área total del proyecto.
- f. Cumplir con el mantenimiento periódico de las letrinas portátiles en la fase de construcción y presentar constancias en los informes de seguimiento.
- g. Una vez culminadas todas las fases del presente Estudio de Impacto Ambiental, el promotor requiere desarrollar alguna actividad, obra o proyecto que se encuentre incluida en la lista taxativa del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024, el mismo deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente un nuevo Estudio de Impacto Ambiental para el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.
- h. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (Mi Cultura), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- i. El promotor deberá contar con las aprobaciones de las autoridades competentes y cumplir con las recomendaciones de los estudios preliminares y garantizar durante los trabajos de lotificación del proyecto el cumplimiento del diseño y metodología constructiva.
- j. El promotor deberá presentar un Estudio de impacto Ambiental (EsIA) para futuro desarrollo de proyectos, obras o actividades.
- k. Cualquier error u omisión realizados en el diseño de los planos presentados, y estudios previos realizados, serán responsabilidad única y exclusiva del promotor y solidariamente de los profesionales idóneos que efectuaron los mismos.
- l. El promotor del proyecto deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 036-03 de 17 de septiembre de 2003, publicado en la Gaceta Oficial No. 24892 de 22 de septiembre “Por el cual se establece una Política Nacional de hidrocarburos en la República de Panamá y se toman otras medidas”.

- m. Cumplir con la Ley 6 de 11 de enero de 2007, que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional.
- n. El promotor deberá cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente al sistema de recolección de aguas residuales.
- o. Responsabilizarse del Manejo Integral de los Desechos Sólidos que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, en todas las etapas (construcción, operación y abandono) con su respectiva clasificación (peligrosos y no peligrosos), manejo y disposición final; cumpliendo con la ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.
- p. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2000, que reglamenta la salud, la higiene en la industria de la construcción.
- q. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 43-2001 que adopta el Reglamento para la Higiene y Seguridad Industrial para el Control de la Contaminación Atmosférica en ambientes de Trabajo producidas por Sustancias Químicas.
- r. Cumplir con el Decreto No. 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el Reglamento para el Control de Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales o de Habitación, así como también en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.
- s. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en ambiente de trabajo donde se genera vibraciones.
- t. De presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasione afectaciones a la población contigua al mismo, el promotor del proyecto deberá presentar un Plan de resolución de conflictos y actuar siempre mostrando su mejor disposición y buena fe en función de conciliar con las partes involucradas.



CONSEJO TECNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
MAYSIRIS Y. MENCHACA,
ING. EN MANEJO DE
CUENCA Y AMBIENTE
IDONEIDAD: 8.23816 *

Elaborado por:

Ing. MAYSIRIS MENCHACA
Técnico Evaluador

CIENCIAS BIOLÓGICAS
Jhoely S. Cuevas B.
C.T. Idoneidad Nº 1442


Revisado por:

Ing. JHOELY CUEVAS
Jefa de la Sección de Evaluación
de Impacto Ambiental.


Ing. EDGAR R. NATERON N.
Director Regional del Ministerio de
Ambiente en Panamá Metropolitana, encargado

CONSEJO TECNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
EDGAR RICARDO NATERON NUÑEZ
DIRECTOR EN C. AMBIENTALES
C.I.N.F. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 3.454-90-MOB *



DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA

MEMORANDO
DRPM-SEIA-323-2024

PARA: **YANILSA GIRON**
Jefa de Asesoría Legal


CIENCIAS BIOLÓGICAS
Jhoely S. Cuevas B.
C.T. Idoneidad N° 1442

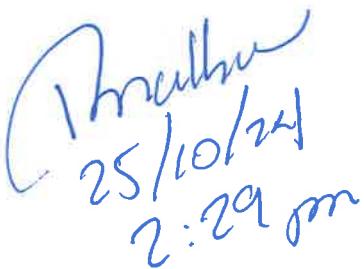
DE: **JHOELY CUEVAS**
Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

ASUNTO: Resolución de Aprobación

FECHA: 25 de octubre de 2024

Por medio de la presente se le remite a su despacho, el expediente **IF-100-2024** del proyecto cat. I denominado “**PANAMA DESIGN DISTRICT**”, promovido por la sociedad **STATE TOWN CORP.**, para su revisión en formatos y aspectos legales de su competencia; el mismo consta con 131 fojas, adicional se envía por correo la resolución de aprobación para su revisión.

J.C.
JC.


25/10/24
2:29 pm

Gastón (B)
DEA: 12NOV'24 12:38PM

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

MEMORANDO No. DRPM-AL-279-24

PARA:

JHOELY CUEVAS

Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

[Signature]
Yanisa Girón

Jefa de Sección de Asesoría Legal

ASUNTO:

Respuesta al MEMORANDO DRPM-SEIA-323-2024

FECHA:

12 de noviembre de 2024.

En atención al MEMORANDO No. DRPM-SEIA-323-2024, del 25 de octubre de 2024, remitimos a la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, la Resolución de aprobación de Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **PANAMA DESIGN DISTRICT**”, cuyo promotor es la sociedad **STATE TOWN CORP.**

Sin otro particular,

EN / ot.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANARESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 120-2024De 12 de NOVIEMBRE de 2024

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **PANAMA DESIGN DISTRICT**”, ubicada en el área de Punta Pacífica, en la **finca 23863**, código de ubicación **8708**, en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá, cuyo promotor es la sociedad **STATE TOWN CORP.**

El suscrito Director Regional encargado, del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, en uso de sus facultades legales y,

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **STATE TOWN CORP.**; persona jurídica registrada en (mercantil) **folio No. 838305 (S)** Registro Público de Panamá, a través de su representante legal el señor **GABRIEL FRANCISCO DIEZ MONTILLA**, varón, con nacionalidad panameña, portadora de cédula de identidad personal **No. 8-398-813**, propone realizar el proyecto denominado “**PANAMA DESIGN DISTRICT**”.

Que en virtud de lo antedicho y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la ley 41 del 1 de julio de 1998, en fecha 10 de junio de 2024, la sociedad **STATE TOWN CORP.**; persona jurídica registrada en (mercantil) **folio No. 838305 (S)** Registro Público de Panamá, a través de su representante legal el señor **GABRIEL FRANCISCO DIEZ MONTILLA**, varón, de nacionalidad panameña, portador de cédula de identidad personal **No. 8-398-813**, propone realizar el proyecto denominado “**PANAMA DESIGN DISTRICT**” ubicado en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de la empresa consultora **GRUPO MORPHO, S.A. IRC-005-2015 / ACT. 2017**, persona jurídica cuyo representante legal **MANRIQUE CHAVARRÍA** representante legal, en conjunto con la señora **ALICIA M. VILLALOBOS E.** con Registro **IRC-098-2008**, la señora **ARANTXA RODRÍGUEZ** con Registro **IRC-072-2020**, señora **OLGA BATISTA** con Registro **IRC-070-2021**, debidamente inscrita en el registro de consultores idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que, el proyecto **PANAMA DESIGN DISTRICT**, consta de la adecuación de un terreno previamente intervenido en donde se busca realizar actividades de movimiento de tierra, construcción de infraestructura vial, construcción de sistema sanitario, sistema de acueducto, sistema pluvial, sistema eléctrico y telecomunicaciones. Todo esto, para la lotificación de ocho (8) lotes que se desarrollaran a futuro, bajo otra herramienta de gestión ambiental.

Que, se contempla también la construcción de puentes viales para la interconexión de los lotes, con las Avenidas principales que rodean el polígono del proyecto.

Que, el proyecto se llevará a cabo en la **finca 23863**, ubicada en el área de Punta Pacífica, corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá.

Que esta finca cuenta actualmente con un Fideicomiso administrado por la empresa **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.**

Que, el promotor del proyecto cuenta con las autorizaciones por parte de esta empresa Fiduciaria, tal como se indica en Numeral Cuatro del PODER firmado el 13 de mayo de 2024 entre **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (FIDUCIARIA) Y STATE TOWN CORP.**

MINISTERIO DE AMBIENTE
RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA- 120 -2024
FECHA 12 DE NOVIEMBRE de 2024

Que, el proyecto contará con un área aproximada de **33,430.60 m²**, y contará con accesos desde la Calle Punta Darién a través de la prolongación de la Calle 68 y el otro acceso será desde la Calle Federico Velázquez.

Que, el uso de suelo contemplado en el polígono del proyecto es: RM3 (Residencial de Alta Densidad) y RTU (Residencial Turístico Urbano), en base a lo indicado en la **Certificación de Uso de Suelo No. 646-2023 emitido por la Alcaldía de Panamá**.

Que, el sitio donde se realizará la lotificación se encuentra intervenido, por el antiguo desarrollo del proyecto **“FAROS DE PANAMÁ”** aprobado mediante la **Resolución IA-085-06**. El cual contemplaba la construcción de un complejo hotelero y residencial, conformado por un centro comercial con torres de apartamento hotel y oficinas.

Que, dentro del polígono se ubica actualmente un área con fundaciones para las edificaciones que se conformarían en sitio.

Que, se ubica un muro de contención en todo el perímetro del proyecto. Se evidencia también dentro del polígono estructura de las antiguas oficinas, casetas, garitas y área de venta del proyecto.

Que, el proyecto cuenta actualmente con un sistema de canales abiertos, que conducen las aguas procedentes del área de fundaciones; y que son bombeadas hacia una cámara pluvial fuera del polígono del proyecto, a un costado de la Calle Federico Velázquez.

COORDENADAS DE UBICACIÓN DEL POLÍGONO DEL PROYECTO*DATUM: WGS84

COORDENADAS		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	664,036.77	993,523.93
2	664,034.51	993,523.58
3	663,977.40	993,510.84
4	663,907.07	993,490.15
5	663,901.04	993,481.20
6	663,914.98	993,381.82
7	663,927.65	993,322.63
8	663,955.55	993,175.36
9	664,000.88	993,204.82
10	663,984.51	993,312.80
11	664,065.98	993,325.56
12	664,057.62	993,378.51

Que las coordenadas aportadas por el promotor fueron enviadas el día 25 de junio de 2024, vía correo electrónico, al Departamento de Geomántica de la Dirección Nacional de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente, con el objetivo de verificar la localización geográfica y huella total del proyecto.

Que, se recibe en fecha 03 de julio de 2024, por medio de correo electrónico **GEOMÁTICA-EIA-CAT I-0409-2024**, del Departamento de Geomántica de la Dirección Nacional de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente, la cual informan que: con los datos proporcionados se generó un polígono (**3 ha + 3,392.38 m²**).

Que, el mismo se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) y Uso Propuesto Ley 21, de acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo 2012, se ubica en las categorías de **Área poblada** y según la Capacidad Agrológica, se ubica en el tipo IV (Arable, muy severas limitaciones en la sección de las plantas, requiere un manejo muy cuidadoso o ambas cosas). Localizado en el corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá.

Que en fecha 12 de junio de 2024, mediante **Proveído DRPM-SEIA-088-2024**; la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional Panamá

Metropolitana del Ministerio de Ambiente, **ADMITE**, la solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **“PANAMA DESIGN DISTRICT”** y **ORDENA** el inicio de la fase de Evaluación y Análisis correspondiente, en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023 y modificado con el Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024.

Que el día 28 de mayo de 2024, realizaron la aplicación de las volantes y encuesta presentada por el promotor, donde considero sobre los resultados de la misma para el proceso de participación ciudadana desarrollado durante el transcurso del procedimiento de elaboración del EsIA, ponderando las observaciones formuladas por la ciudadanía y comunidad afectada durante el proceso de consulta formal, cumpliendo con el mecanismo establecido para la elaboración de las encuestas para los EsIA categoría I.

Que, en Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente, se realizaron las siguientes acciones técnicas:

Que en fecha 08 de agosto de 2024, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, emitió la **nota DRPM-607-2024**, a la primera solicitud de información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado **“PANAMA DESIGN DISTRICT”**, promovido por la sociedad **STATE TOWN CORP.**; al respecto se realizan las siguientes observaciones:

En el contenido 2.0 RESUMEN EJECUTIVO, el área del proyecto donde se realizará la lotificación fue intervenida por el antiguo desarrollo del proyecto **“FAROS DE PANAMÁ”**, aprobado mediante la **Resolución-IA-085-06**, el cual contemplaba la construcción de un complejo hotelero y residencial en ese sitio. (Página 13 EsIA). Aportar resolución de desistimiento de la **resolución -IA-085-06** del **PROYECTO “FAROS DE PANAMÁ”**, debido a que el proyecto a desarrollar, se encuentra inmerso en un polígono que consta con viabilidad ambiental.

Que en fecha 06 de septiembre de 2024, se notificó el promotor la sociedad **STATE TOWN CORP.**; de la primera solicitud aclaratoria la **nota DRPM-639-2024 del 09 de septiembre de 2024**, al Estudio de Impacto Ambiental del **“PANAMA DESIGN DISTRICT”**.

Que en fecha 18 de septiembre de 2024, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental emitió el memorando **DRPM-SEIA-278-2024**, dirigido a la Sección de Verificación y Desempeño Ambiental de esta Regional, consultando lo siguiente:

*“... Si el Estudio de Impacto Ambiental, proyecto denominado **“FAROS DE PANAMÁ”** aprobado mediante la Resolución-IA-085-06 se encuentra vigente, con el objetivo de corroborar dentro del proceso de evaluación de impacto ambiental, que se lleva a cabo para el Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado **PANAMA DESIGN DISTRICT**, promovido por la sociedad **STATE TOWN CORP.**, se encuentra inmerso en un polígono que cuenta con viabilidad ambiental otorgada por el Ministerio de Ambiente para el proyecto el **FAROS DE PANAMÁ**, según lo descrito por el promotor en este EIA, en evaluación.*

*Por lo antes mencionado, informamos que el Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado **PANAMA DESIGN DISTRICT**, promovido por la sociedad **STATE TOWN CORP.**, consiste en la adecuación de un terreno previamente intervenido en donde se busca realizar actividades de movimiento de tierra, construcción de infraestructura vial, construcción de sistema sanitario, sistema de acueducto, sistema pluvial, sistema eléctrico y telecomunicaciones. Todo esto, para la lotificación de ocho (8) lotes que se desarrollaran a futuro, bajo otra herramienta de gestión ambiental.*

*El proyecto se llevará a cabo en la finca 23863, ubicada en el área de Punta Pacífica, corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá. Esta finca cuenta actualmente con un Fideicomiso administrado por la empresa **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP.** El promotor del proyecto cuenta con las autorizaciones por parte de esta empresa Fiduciaria, tal como se indica en Numeral Cuatro del PODER firmado el*

(139)

13 de mayo de 2024, entre **GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (FIDUCIARIA) Y STATE TOWN CORP.** Además, informamos que, dentro del proceso de evaluación, se realizó **nota aclaratoria DRPM-607-2024** con fecha del 8 de agosto de 2024, notificada el 6 de septiembre de 2024, al proyecto **PANAMA DESIGN DISTRICT DRPM-607-2024...**". Adjunto al expediente administrativo.

Que en fecha 25 de septiembre de 2024, el promotor la sociedad **STATE TOWN CORP.**; presenta respuesta a la primera solicitud aclaratoria la **nota DRPM-639-2024 del 09 de septiembre de 2024**, al Estudio de Impacto Ambiental del proyecto "**PANAMA DESIGN DISTRICT**", las cuales fueron presentadas en tiempo oportuno. Respuesta adjunto en el expediente administrativo.

Que, en fecha 23 de septiembre de 2024, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental emitió el **memorando DRPM-SEIA-281-2024**, dirigido a la Oficina de Asesoría Legal de esta Regional, consultando lo siguiente:

"... Por este medio, se remite respuesta aclaratoria recibida en las Oficina de esta Regional el día 25 de septiembre de 2024, en solicitud en nota DRPM-607-2024, con fecha 08 de agosto de 2024 notificada el día 06 de septiembre de 2024, en el proceso de evaluación de impacto ambiental al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, del proyecto denominado PANAMA DESIGN DISTRICT, promovido por la sociedad STATE TOWN CORP.; con el objetivo de emitir fundamento y el proceder en términos legales, en la toma de decisión en el proceso de evaluación y análisis de este proyecto..."

Que en fecha 09 de octubre de 2024, la Dirección Regional recibió el **memorando DIVEDA-DCVCA-561-2024**, con fecha 07 de octubre de 2024, por parte del Departamento de Control y Verificación de la Calidad Ambiental de la Dirección de Verificación del Desempeño Ambiental del Ministerio de Ambiente, informando que el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, el proyecto **FAROS DE PANAMÁ**, aprobado bajo la viabilidad ambiental **Resolución IA-085-2006**, del 24 de agosto de 2006, cuyo promotor es **HOGALIA PANAMÁ, S.A.**, se encuentra "NO VIGENTE".

Que, en el **Informe Técnico No. 073-2024**, del 03 de octubre de 2024, de la Sección de Verificación y Desempeño Ambiental de la Dirección Regional de Panamá Metropolitana, indico: **Descripción del Hallazgo**: La ing. Olga Batista Consultora Ambiental, informo que el proyecto **FARO PANAMÁ**, fue abandonado en el 2009 por **HOGALIA PANAMÁ CO, INC.**, donde el nuevo administrador del área del proyecto es **STATE TOWN CORP.** Además este informe evidencia que el proyecto abandonado. Adjunto al expediente administrativo.

Que en fecha 21 de octubre de 2024, la Sección Evaluación de Impacto Ambiental, recibe el **memorando DRPM-186-2024**, del 21 de octubre de 2024, por parte de la Sección de Verificación de Desempeño Ambiental de esta Regional, informando que mediante **memorando DIVEDA-DCVCA-561-2024**, con fecha 07 de octubre de 2024, por parte del Departamento de Control y Verificación de la Calidad Ambiental de la Dirección de Verificación del Desempeño Ambiental del Ministerio de Ambiente, informando que el Estudio de Impacto Ambiental, **Categoría II, el proyecto FAROS DE PANAMÁ**, aprobado bajo la viabilidad ambiental **Resolución IA-085-2006**, del 24 de agosto de 2006, cuyo promotor es **HOGALIA PANAMÁ, S.A.**, se encuentra "NO VIGENTE".

Que luego de la revisión integral de la evaluación y análisis del estudio de impacto ambiental Categoría I, se procede a continuar a la fase de decisión.

Que luego de la evaluación integral del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado "**PANAMA DESIGN DISTRICT**" la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, mediante **Informe Técnico DRPM-SEIA-No 130-2024**, recomienda su **aprobación**, fundamentándose en que el mismo cumple los requisitos dispuestos en el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, modificado con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la

base de los impactos y riesgos ambientales no significativos a generarse por el desarrollo del proyecto.

RESUELVE:

Artículo 1. APROBAR el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado “**PANAMA DESIGN DISTRICT**”, cuyo promotor es **STATE TOWN CORP.**; con todas las medidas contempladas en el referido estudio, con los informes complementarios de prospección arqueológica, de monitoreo de calidad de aire y ruido; la información complementaria aportada en respuesta a solicitud de nota aclaratoria , el informe técnico respectivo y la presente resolución, las cuales se integran y forman parte de esta resolución.

Artículo 2. ADVERTIR al **PROMOTOR** del proyecto denominado “**PANAMA DESIGN DISTRICT**”, 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**, 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**, que en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, tendrá que:

- a. Tramitar en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana el pago en concepto de Indemnización Ecológica con treinta (30) días hábiles previo inicio de la construcción. El promotor deberá contar con la aprobación de la Resolución de Indemnización Ecológica, en cumplimiento a lo establecido en la Resolución AG-0235-2003 de 12 de junio de 2003.
- b. El promotor deberá informar formalmente ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, el inicio y culminación de la ejecución de cada una de las fases del proyecto. Una vez recibida dicha nota, la Sección correspondiente de esta Regional, deberá verificar y fiscalizar, lo dispuesto en el artículo 88 del Decreto Ejecutivo No.1 del 1 de marzo de 2023 vigente.
- c. Construir una cerca perimetral, la cual servirá de protección y realizar los trabajos de desarrollo del proyecto dentro de la misma.
- d. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada seis (6) meses una vez iniciado la fase de construcción y un (1) informe final; sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta resolución. Estos informes deberán ser elaborados por un Consultor Ambiental, certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).Cumpliendo con lo establecido en el artículo 89 del Decreto Ejecutivo No.1 del 1 de marzo de 2023 vigente. Una vez presentado los informes ante esta Regional de manera periódica, se deberá aplicar lo establecido en el 88 del Decreto Ejecutivo No.1 del 1 de marzo de 2023 vigente.
- e. Realizar monitoreo de ruido y calidad de aire cada tres (3) meses durante la fase de construcción del proyecto e incluir los resultados en los informe de seguimiento ambiental correspondiente. Los puntos de monitoreo deberán ser representativos considerando el área total del proyecto.
- f. Cumplir con el mantenimiento periódico de las letrinas portátiles en la fase de construcción y presentar constancias en los informes de seguimiento.
- g. Una vez culminadas todas las fases del presente Estudio de Impacto Ambiental, el promotor requiere desarrollar alguna actividad, obra o proyecto que se encuentre incluida en la lista taxativa del Decreto Ejecutivo 2 de 27 de marzo de 2024, el mismo deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente un nuevo Estudio de Impacto Ambiental para el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.

- h. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (Mi Cultura), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- i. El promotor deberá contar con las aprobaciones de las autoridades competentes y cumplir con las recomendaciones de los estudios preliminares y garantizar durante los trabajos de lotificación del proyecto el cumplimiento del diseño y metodología constructiva.
- j. El promotor deberá presentar Estudio de impacto Ambiental (EsIA) para futuro desarrollo de proyectos, obras o actividades.
- k. Cualquier error u omisión realizados en el diseño de los planos presentados, y estudios previos realizados, serán responsabilidad única y exclusiva del promotor y solidariamente de los profesionales idóneos que efectuaron los mismos.
- l. El promotor del proyecto deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 036-03 de 17 de septiembre de 2003, publicado en la Gaceta Oficial No. 24892 de 22 de septiembre “Por el cual se establece una Política Nacional de hidrocarburos en la República de Panamá y se toman otras medidas”.
- m. Cumplir con la Ley 6 de 11 de enero de 2007, que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional.
- n. El promotor deberá cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2019, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente al sistema de recolección de aguas residuales.
- o. Responsabilizarse del Manejo Integral de los Desechos Sólidos que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, en todas las etapas (construcción, operación y abandono) con su respectiva clasificación (peligrosos y no peligrosos), manejo y disposición final; cumpliendo con la ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.
- p. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2000, que reglamenta la salud, la higiene en la industria de la construcción.
- q. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 43-2001 que adopta el Reglamento para la Higiene y Seguridad Industrial para el Control de la Contaminación Atmosférica en ambientes de Trabajo producidas por Sustancias Químicas.
- r. Cumplir con el Decreto No. 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el Reglamento para el Control de Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales o de Habitación, así como también en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.
- s. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en ambiente de trabajo donde se genera vibraciones.
- t. De presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasione afectaciones a la población contigua al mismo, el promotor del proyecto deberá presentar un Plan de resolución de conflictos y actuar siempre mostrando su mejor disposición y buena fe en función de conciliar con las partes involucradas.

Artículo 5. ADVERTIR al PROMOTOR, que si decide desistir de manera definitiva del proyecto, obra o actividad, deberá comunicarlo por escrito a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, antes de la fecha en que pretende iniciar la implementación de su Plan de Recuperación Ambiental y de Abandono.

Artículo 6. ADVERTIR al PROMOTOR, que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación al proyecto “PANAMA DESIGN DISTRICT”, de conformidad con el artículo 75 del Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023 y modificado con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024 .

Artículo 7. 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 lo dispuesto en el Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, sus reglamentos y normas complementarias.

Artículo 8. ADVERTIR al PROMOTOR, que la presente resolución empezará a regir a partir de su notificación y tendrá vigencia de dos (2) años, para el inicio de la ejecución del proyecto, contados a partir de la notificación de la misma.

Artículo 9. NOTIFICAR al promotor la sociedad “PANAMA DESIGN DISTRICT”; de la presente resolución.

Artículo 10. ADVERTIR al promotor la sociedad “PANAMA DESIGN DISTRICT”; persona jurídica; que, contra la presente resolución, podrá interponer el recurso de reconsideración dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de su notificación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, demás normas concordantes y complementarias.

Dada en la ciudad de Panamá, a los dos (12) días, del mes de noviembre, del año dos mil veinticuatro (2024).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



CONSEJO TECNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
EDGAR RICARDO NATERÓN NUÑEZ
MGTER EN C AMBIENTALES
C/ENF M REC NAT.
IDONEIDAD 3.454-96-MOB *

CIENCIAS BIOLÓGICAS
Jhoely S. Cuevas B.
C.T. Idoneidad N° 1442

JHOELY CUEVAS
Jefa de la Sección de Evaluación
De Impacto Ambiental

MINISTERIO DE AMBIENTE	
DIRECCIÓN METROPOLITAN	
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	
Hoy <u>13</u> de <u>Noviembre</u> de <u>2024</u> siendo	
<u>8:23</u> de la <u>mañana</u> . Notifíquese	
personalmente a <u>Jhoely Montilla</u>	
de la presente Resolución	
<u>por escrito</u>	<u>Jhoely Montilla</u>
Notificado	Quién Notifica
Cédula <u>8-398-813</u>	Cédula

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: **“PANAMA DESIGN DISTRICT”**
 TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN
 PROMOTOR: **PANAMA DESIGN DISTRICT**

Tercer Plano:

Cuarto Plano: ÁREA: 33,430.60 m².

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I, APROBADO POR
 EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE RESOLUCIÓN
 DRPM-SEIA- 120 - 2024 DE 12 DE noviembre DE 2024.

Jahiel Montilla _____ *por escrito*
 Nombre y apellidos Firma
 (en letra de molde)

8-398-813

No. de Cédula de I.P.

13-11-2024

Fecha

(A2)

Panamá, 25 de octubre de 2024

INGENIERO
EDGAR NATERÓN
DIRECTOR
REGIONAL PANAMÁ METROPOLITANA
MINISTERIO DE AMBIENTE

Por este medio, yo, Gabriel Diez Montilla, con cédula de identidad personal N° 8-398-813, en condición de Representante Legal del proyecto “PANAMA DESIGN DISTRICT”, me notifico por escrito de Resolución DRPM-SEIA-120-2024 del 13 de noviembre de 2024

De igual forma autorizo a Olga Patricia Batista con cédula 8-822-2181 para que retire y gestione todo lo concerniente a la documentación retirada del proyecto antes mencionado.

Agradeciendo su cordial Atención


Gabriel Diez Montilla
Representante Legal
State Town Corp.

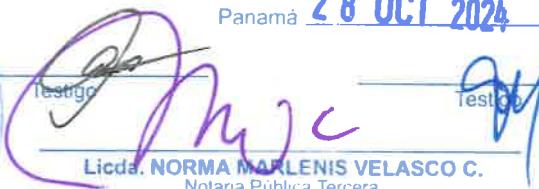
La suscrita, **Norma Marlenis Velasco C.**, Notaria Pública Tercera del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 8-250-338.

CERTIFICO:

Que la (s) firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s) como suya (s) por los firmantes, por consiguiente, dicha (s) firma (s) es (son) auténtica (s).

Panamá 28 OCT 2024




Testigo _____
Licda. **NORMA MARLENIS VELASCO C.**
Notaria Pública Tercera
Testigo _____

143

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Olga Patricia
Batista

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 05-OCT-1988
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: F DONANTE TIPO DE SANGRE: B+
EXPEDIDA: 28-JUL-2016 EXPIRA: 28-JUL-2026

8-822-2181



Olga Patricia Batista