

**MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO  
AMBIENTAL – CATEGORIA II**

**Proyecto:**

**“LOTIFICACIÓN P. H. AURA”**

**Ubicación:**

**CORREGIMIENTO DE ERNESTO CÓRBODA CAMPOS  
DISTRITO DE PANAMÁ  
PROVINCIA DE PANAMÁ**

**Promotor:**

**INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**

**Elaborado por:**

**Ing. Sidney Smith**

**DEIA–IRC–064–2020 / ARC–103–2023 / Act. 2023**

**Ing. Christel Santos**

**DEIA–IRC–058–2020 / ARC–090–2023 / Act. 2023**

**Presentado al:**

**MINISTERIO DE AMBIENTE**

**MAYO 2025**

## MODIFICACIÓN AL PROYECTO “LOTIFICACIÓN P. H. AURA”

### INDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. DATOS DEL PROMOTOR.....	3
3. UBICACIÓN DEL PROYECTO.....	4
4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN A REALIZAR, COMPARÁNDOLA CON EL ALCANCE DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO. ADJUNTAR PLANO QUE ILUSTRE LA PROPUESTA.....	9
5. DESCRIPCIÓN DE FACTORES FÍSICOS, BIOLÓGICOS, SOCIOECONÓMICOS DEL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD. ....	11
6. COORDENADAS DEL ÁREA APROBADA EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, MODIFICACIONES PREVIA, Y DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.....	13
7. CUADRO COMPARATIVO DE LOS IMPACTOS DESCRITOS EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO VERSUS LOS IMPACTOS DE LA MODIFICACION PROPUESTA.....	17
7.1. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.....	17
7.1.1. EVALUACION DE LOS IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO (Etapa de Construcción y Operación).....	21
8. CUADRO COMPARATIVO DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN DESCRITAS EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO VERSUS LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA .....	29
8.1. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.....	30
8.2. ETAPA DE OPERACIÓN .....	44
9. FIRMA DE LOS CONSULTORES AMBIENTALES, SEGÚN ESTABLECE EL ARTÍCULO 22 del Decreto Ejecutivo No. 27 del 27 de Marzo de 2024, que modifica el Art. 84 del Decreto Ejecutivo No. 1 del 1 de marzo de 2023.....	49
10. ANEXOS.....	50

## **1. INTRODUCCIÓN**

El Proyecto **“LOTIFICACIÓN P. H. AURA”** cuyo PROMOTOR es la empresa **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.** estará ubicado en el corregimiento de Ernesto Córdoba Campos, distrito de Panamá, provincia de Panamá. Como parte de los permisos requeridos para su desarrollo y para ejecutar la gestión ambiental del proyecto, se elaboró un Estudio de Impacto Ambiental para la planificación, construcción y operación del proyecto, que fue aprobado mediante **Resolución No. DEIA-IA-057-2023 de 21 de julio de 2023**, y la modificación aprobada por medio de la **Resolución No. DEIA-IAM-005-2024 de 17 de enero de 2024** emitida por la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental del Ministerio de Ambiente. El proyecto **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.** está ubicado en el corregimiento de Ernesto Córdoba Campos, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

El promotor del proyecto presenta esta modificación, la cual incluye:

- Cambio del promotor responsable de cumplir con la totalidad del Estudio de Impacto Ambiental aprobado y de la resolución administrativa correspondiente. El promotor por decisiones administrativa del proyecto decide trasladar la responsabilidad del proyecto a otro promotor para el desarrollo del proyecto.
- Cambio en la titularidad de la propiedad del Estudio de Impacto Ambiental aprobado. El promotor por razones de gestión administrativa del proyecto, se cambiará únicamente el titular de la finca presentado en el EsIA aprobado, al nuevo titular de finca. Esto sin alterar la huella del proyecto, la cual continúa siendo la misma presentada en el Estudio de Impacto Ambiental.

Recapitulando, esta modificación es propuesta para cambiar el promotor del proyecto y cambiar el titular de finca. Considerando que estos cambios, no afectaran el área de influencia directa, ni indirecta del proyecto.

## **2. DATOS DEL PROMOTOR**

El proyecto **“LOTIFICACIÓN P. H. AURA”** tiene como promotor a la Empresa **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S. A.** A continuación, datos generales del promotor:

- a. **Persona a Contactar:** Ing. Dimas Sanjur
- b. **Números de teléfonos:** Cel. 6983-7660

- c. **Correo Electrónico:** dsanjur@pacifichills.com.pa
- d. **Nombre y Registro de los Consultores Ambientales** que realizaron el EsIA y el análisis ambiental de la Modificación:
  - a. **Consultor Ambiental (Persona Natural)**
    - i. **Nombre:** Ing. Sidney Smith
    - ii. **Registro:** IRC-064-2020 / ARC-103-2023 / Act. 2023
  - b. **Consultor Ambiental (Persona Natural)**
    - i. **Nombre:** Ing. Christel Santos
    - ii. **Registro:** IRC-058-2020 / ARC-090-2023 / Act. 2023

### 3. UBICACIÓN DEL PROYECTO

En el EsIA aprobado se presentó la huella del proyecto, con una superficie total de **137,490.174 m<sup>2</sup>** (13.4ha) pertenecientes a la **fincas PH No. 30438899**, con código de ubicación **8723**, ubicados en el corregimiento de Ernesto Córdoba Campos, perteneciente al distrito de Panamá, provincia de Panamá.

La ubicación geográfica corresponde a las coordenadas UTM, en el Sistema WGS84 – Zona 17N, señaladas en la siguiente tabla:

<b>Tabla No. 01</b> <b>Coordenadas del polígono del proyecto.</b> <b>(UTM WGS84 17N)</b>		
<b>Punto</b>	<b>Este</b>	<b>Norte</b>
1	667716.998	1007234.710
2	667729.946	1007273.776
3	667744.719	1007292.228
4	667779.530	1007330.820
5	667791.125	1007365.107
6	667797.801	1007374.405
7	667800.556	1007393.213
8	667808.689	1007432.457
9	667821.992	1007461.563
10	667851.810	1007489.006
11	667865.969	1007512.123
12	667876.406	1007522.170



<b>Tabla No. 01</b> <b>Coordenadas del polígono del proyecto.</b> <b>(UTM WGS84 17N)</b>		
<b>Punto</b>	<b>Este</b>	<b>Norte</b>
13	667878.129	1007538.901
14	667873.701	1007556.452
15	667852.807	1007580.144
16	667838.840	1007598.608
17	667826.436	1007622.816
18	667828.001	1007633.370
19	667836.485	1007658.864
20	667845.296	1007676.066
21	667852.411	1007703.725
22	667854.781	1007724.759
23	667861.059	1007743.618
24	667849.205	1007764.259
25	667839.609	1007762.900
26	6678725.393	1007753.692
27	667811.590	1007731.828
28	667784.935	1007718.068
29	667764.017	1007715.922
30	667746.346	1007730.480
31	667694.320	1007780.721
32	667645.824	1007776.083
33	667496.345	1007748.698
34	667529.196	1007565.274
35	667546.868	1007475.944
36	667531.896	1007453.561
37	667500.707	1007442.504
38	667473.735	1007401.334
39	667541.729	1007306.618
40	667725.610	1007365.952

Fuente: Información presentada en el EsIA aprobado, Enero 2024

<b>Tabla No. 02</b> <b>COMPARATIVO DE COORDENADAS DEL PROYECTO</b> <b>Coordenadas UTM WGS84 17N</b> <b>Servidumbre de Protección Polígono 1 (624.81 m<sup>2</sup>)</b>		
<b>Coordenadas del Proyecto EsIA Aprobado</b>		
<b>No.</b>	<b>Este</b>	<b>Norte</b>
1	667694.3129	1007780.661
2	667709.5149	1007748.5
3	667731.6264	1007729.052
4	667753.2736	1007724.773
5	667746.3455	1007730.48
6	667745.5307	1007731.267
7	667738.3786	1007735.601
8	667726.47	1007747.923
9	667724.019	1007752.041

**Fuente:** Información presentada en el EsIA aprobado, Enero 2024

<b>Tabla No. 03</b> <b>COMPARATIVO DE COORDENADAS DEL PROYECTO</b> <b>Coordenadas UTM WGS84 17N</b> <b>Servidumbre de Protección Polígono 2 (1 ha + 1,653.88 m<sup>2</sup>)</b>		
<b>Coordenadas del Proyecto EsIA Aprobado</b>		
<b>No.</b>	<b>Este</b>	<b>Norte</b>
1	667792.4	1007721.92
2	667800.41	1007722.17
3	667821.73	1007733.75
4	667826.07	1007738.72
5	667833.66	1007691.72
6	667824.75	1007684.45
7	667825.63	1007660.49
8	667819.14	1007641.27
9	667822.26	1007601.83
10	667841.57	1007570.43

<b>Tabla No. 03</b> <b>COMPARATIVO DE COORDENADAS DEL PROYECTO</b> <b>Coordenadas UTM WGS84 17N</b> <b>Servidumbre de Protección Polígono 2 (1 ha + 1,653.88 m<sup>2</sup>)</b>		
<b>Coordenadas del Proyecto EsIA Aprobado</b>		
<b>No.</b>	<b>Este</b>	<b>Norte</b>
11	667851.25	1007562.32
12	667844.49	1007552.67
13	667846.6	1007549.84
14	667847.07	1007525.51
15	667840.47	1007506.9
16	667838.01	1007485.01
17	667831.16	1007470.35
18	667816.54	1007457.18
19	667799.74	1007434.19
20	667793.69	1007414.81
21	667785.71	1007402.43
22	667740.7	1007395.63
23	667729.65	1007377.41
24	667713.5	1007362.05
25	667725.61	1007365.95
26	667719.13	1007267.13
27	667723.8	1007277.28
28	667753.72	1007302.2
29	667779.53	1007330.82
30	667791.13	1007365.11
31	667797.8	1007374.41
32	667800.56	1007393.21
33	667804.11	1007403.97
34	667808.69	1007432.46
35	667821.99	1007461.56
36	667832.69	1007471.41
37	667842.24	1007491.26

<b>Tabla No. 03</b> <b>COMPARATIVO DE COORDENADAS DEL PROYECTO</b> <b>Coordenadas UTM WGS84 17N</b> <b>Servidumbre de Protección Polígono 2 (1 ha + 1,653.88 m<sup>2</sup>)</b>		
<b>Coordenadas del Proyecto EsIA Aprobado</b>		
<b>No.</b>	<b>Este</b>	<b>Norte</b>
38	667860.01	1007520.03
39	667876.92	1007532.71
40	667877.64	1007534.17
41	667878.13	1007538.99
42	667873.7	1007556.45
43	667852.81	1007580.14
44	667838.84	1007598.61
45	667836.29	1007603.58
46	667827.11	1007609.99
47	667825.58	1007629.2
48	667827.78	1007631.89
49	667828	1007633.37
50	667836.49	1007658.86
51	667838.59	1007662.97
52	667852.63	1007725.91
53	667857.1	1007755.25
54	667849.21	1007764.26
55	667847.16	1007764.56
56	667839.61	1007762.9
57	667825.39	1007753.69
58	667811.59	1007731.83

**Fuente:** Información presentada en el EsIA aprobado, Enero 2024

**4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN A REALIZAR, COMPARÁNDOLA CON EL ALCANCE DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO. ADJUNTAR PLANO QUE ILUSTRE LA PROPUESTA.**

Esta modificación es presentada en cumpliendo con lo establecido en su numeral 4 del Artículo 75 del Decreto Ejecutivo No. 1 del 1 de marzo de 2023, diciendo lo siguiente “2. Cambio del promotor responsable de cumplir con la totalidad del Estudio de Impacto Ambiental aprobado y de la resolución administrativa correspondiente; 3. ”, y el Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo de 2024, en su Art. 20, que modifica el Art. 77 – “El promotor que proponga realizar modificaciones a los Estudios de Impacto Ambiental aprobados, conforme a los establecido en el numeral 4 del artículo 75 del presente Decreto”.

**A. CAMBIO DEL PROMOTOR RESPONSABLE DE CUMPLIR CON LA TOTALIDAD DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO Y DE LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA CORRESPONDIENTE.**

Tabla No. 04 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN A REALIZAR Cambio del nombre del EsIA	
EsIA Aprobado	Modificación al EsIA propuesta
El nombre del promotor en el EsIA Aprobado es “ <b>INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S. A.</b> ”. <i>Ver Anexo No. 03 – Registro público de la sociedad del promotor anterior</i>	El nuevo nombre del promotor será “ <b>GREEN NORTH DEVELOPMENT, CORP.</b> ”. <i>Ver Anexo No. 04 – Registro público de la sociedad del nuevo promotor.</i>

*Fuente: Equipo Consultor / Estudio de Impacto Ambiental Aprobado.*

Se presenta los registros públicos de las sociedades de los promotores las cuales tienen el mismo representante legal que sería el Sr **MAURICIO ESSES BIJO** con cédula de identidad personal C.I.P. **8-768-2413**.

## B. CAMBIO EN LA TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO.

El promotor ha decidido realizar el cambio en la titularidad de la Fina No. **30438899**, con código de ubicación No. **8723**, finca perteneciente a la sociedad fiduciaria **ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES, INC.**, debidamente inscrita bajo el Folio No. **61090(S)** del Registro Público.

La titularidad de la finca No. **30438899** siendo la sociedad fiduciaria **ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES, INC.**, que fue presentado en el estudio aprobado, ha sido cambiado por el nuevo titular de la finca No. **30438899**, la sociedad **GREEN NORTH DEVELOPMENT, CORP.**, que ejerce como PROMOTOR del proyecto.

<b>Tabla No. 05</b> <b>DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN A REALIZAR</b> <b>Cambio de Número de Finca</b>	
<b>EsIA Aprobado</b>	<b>Modificación al EsIA propuesta</b>
La finca presentada en el Estudio de Impacto Ambiental Aprobado corresponde a la finca madre No. <b>31703</b> , código de ubicación No. <b>8723</b> , con una superficie aproximada de una superficie de 137,490.174 m <sup>2</sup> (13.7ha), la cual fue modificada a la finca PH No. <b>30438899</b> , código de ubicación No. <b>8723</b> , donde se mantiene el área de influencia directa del proyecto presentada en el EsIA aprobado, ambas mantenían como su titula de la finca la fiduciaria <b>ASSETS TRUST &amp; CORPORATE SERVICES, INC.</b>	El nuevo titular de la finca PH No. <b>30438899</b> , con código de ubicación <b>8723</b> , es la sociedad <b>GREEN NORTH DEVELOPMENT, CORP.</b> , sociedad debidamente inscrita en el registro mercantil <b>Folio No. 155716170</b> . Esto manteniendo el área de influencia directa del proyecto presentada en el Estudio de Impacto Ambiental Aprobado. Este cambio está legalizado por las escrituras públicas número cinco mil quinientos cincuenta y uno. (pág. 3 – 4, Art. Sexto de las escrituras) Ver <i>Anexo No. 06 – Escrituras de traspaso de propietarios de la Finca No. 30438899</i>

*Fuente: Equipo Consultor / Estudio de Impacto Ambiental Aprobado.*

## 5. DESCRIPCIÓN DE FACTORES FÍSICOS, BIOLÓGICOS, SOCIOECONÓMICOS DEL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD.

Se describen la condición actual de los factores físicos, biológicos y socioeconómicos con el avance del desarrollo del proyecto:

### Factores físicos.

El proyecto se desarrollará dentro del área señalada en el EsIA aprobados. Huella que ocupa dentro de la **finca PH No. 30438899**, con código de ubicación **8723**, de la Sección de la Propiedad del Registro Público, a nombre de **GREEN NORTH DEVELOPMENT, CORP.** y con una superficie total **137,490.174 m<sup>2</sup> (13.7ha)**. Ver *Anexo No. 06 – Registro público de la finca No. 30438899*.

Para el sitio del proyecto se mantiene la información presentada en el EsIA Aprobado. Actualmente, se encuentra en la fase de construcción de las infraestructuras y las viviendas, con un avance del desarrollo del proyecto en un **30%**.



**Foto No. 1 – Vista actual del sitio del Proyecto**

Se hace la observación que la construcción de las viviendas fue aprobada mediante la resolución No. **DRPN-SEIA-RES-IA-009-2024** del 16 de abril de 2024 – Proyecto “**PH AURA FASE 1**” y la Resolución No. **DRPN-IA-010-2024** de 22 de abril de 2024 – Proyecto “**P. H. AURA FASE 2**”.

**Factor biológico.**

En el sitio del proyecto, como esta 100% intervenido ya no existen aspectos de flora y fauna en el proyecto. También, el promotor del proyecto ha hecho todos los cumplimientos correspondientes al decreto de aprobación, y ha adquirido su Indemnización Ecológica por medio de la Resolución No. **DRPN-DF-OAL-0041-2023 de 13 de septiembre de 2023**.

**Factor socioeconómico.**

Para este punto del proyecto se mantienen igual a los descritos en la línea base presentada en el EsIA original ya aprobado, por lo que no se requiere una nueva descripción de estos.



## 6. COORDENADAS DEL ÁREA APROBADA EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, MODIFICACIONES PREVIA, Y DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

Las coordenadas del área aprobada, comprenden un área con una superficie de **137,490.174 m<sup>2</sup> (13.7ha)** que fueron presentadas en el Estudio Aprobado, siendo la **Finca PH No. 30438899**, con código de ubicación **8723**, ubicado en el corregimiento de Ernesto Córdoba Campos, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

<b>Tabla No. 06</b> <b>COMPARATIVO DE COORDENADAS DEL PROYECTO</b> <b>Coordenadas UTM WGS84 17N</b> <b>Polígono del proyecto (13.7 ha)</b>				
<b>Coordenadas del Proyecto EsIA Aprobado</b>			<b>Coordenadas del Proyecto Modificación</b>	
<b>No.</b>	<b>Este</b>	<b>Norte</b>	<b>Este</b>	<b>Norte</b>
1	667716.998	1007234.710	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
2	667729.946	1007273.776	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
3	667744.719	1007292.228	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
4	667779.530	1007330.820	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
5	667791.125	1007365.107	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
6	667797.801	1007374.405	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
7	667800.556	1007393.213	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
8	667808.689	1007432.457	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
9	667821.992	1007461.563	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
10	667851.810	1007489.006	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
11	667865.969	1007512.123	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
12	667876.406	1007522.170	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
13	667878.129	1007538.901	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
14	667873.701	1007556.452	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
15	667852.807	1007580.144	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
16	667838.840	1007598.608	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
17	667826.436	1007622.816	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
18	667828.001	1007633.370	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
19	667836.485	1007658.864	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
20	667845.296	1007676.066	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
21	667852.411	1007703.725	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
22	667854.781	1007724.759	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
23	667861.059	1007743.618	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.

<b>Tabla No. 06</b> <b>COMPARATIVO DE COORDENADAS DEL PROYECTO</b> <b>Coordenadas UTM WGS84 17N</b> <b>Polígono del proyecto (13.7 ha)</b>				
<b>Coordenadas del Proyecto EsIA Aprobado</b>			<b>Coordenadas del Proyecto Modificación</b>	
<b>No.</b>	<b>Este</b>	<b>Norte</b>	<b>Este</b>	<b>Norte</b>
24	667849.205	1007764.259	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
25	667839.609	1007762.900	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
26	6678725.393	1007753.692	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
27	667811.590	1007731.828	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
28	667784.935	1007718.068	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
29	667764.017	1007715.922	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
30	667746.346	1007730.480	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
31	667694.320	1007780.721	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
32	667645.824	1007776.083	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
33	667496.345	1007748.698	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
34	667529.196	1007565.274	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
35	667546.868	1007475.944	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
36	667531.896	1007453.561	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
37	667500.707	1007442.504	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
38	667473.735	1007401.334	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
39	667541.729	1007306.618	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
40	667725.610	1007365.952	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.

Fuente: Información presentada en el EsIA aprobado, Enero 2024

<b>Tabla No. 07</b> <b>COMPARATIVO DE COORDENADAS DEL PROYECTO</b> <b>Coordenadas UTM WGS84 17N</b> <b>Servidumbre de Protección Polígono 1 (624.81 m<sup>2</sup>)</b>				
<b>Coordenadas del Proyecto EsIA Aprobado</b>			<b>Coordenadas del Proyecto Modificación</b>	
<b>No.</b>	<b>Este</b>	<b>Norte</b>	<b>Este</b>	<b>Norte</b>
1	667694.3129	1007780.661	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
2	667709.5149	1007748.5	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
3	667731.6264	1007729.052	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
4	667753.2736	1007724.773	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
5	667746.3455	1007730.48	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
6	667745.5307	1007731.267	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
7	667738.3786	1007735.601	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
8	667726.47	1007747.923	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
9	667724.019	1007752.041	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.

Fuente: Información presentada en el EsIA aprobado, Enero 2024

<b>Tabla No. 08</b> <b>COMPARATIVO DE COORDENADAS DEL PROYECTO</b> <b>Coordenadas UTM WGS84 17N</b> <b>Servidumbre de Protección Polígono 2 (1 ha + 1,653.88 m<sup>2</sup>)</b>				
<b>Coordenadas del Proyecto EsIA Aprobado</b>			<b>Coordenadas del Proyecto Modificación</b>	
<b>No.</b>	<b>Este</b>	<b>Norte</b>	<b>Este</b>	<b>Norte</b>
1	667792.4	1007721.92	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
2	667800.41	1007722.17	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
3	667821.73	1007733.75	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
4	667826.07	1007738.72	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
5	667833.66	1007691.72	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
6	667824.75	1007684.45	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
7	667825.63	1007660.49	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
8	667819.14	1007641.27	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
9	667822.26	1007601.83	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
10	667841.57	1007570.43	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
11	667851.25	1007562.32	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
12	667844.49	1007552.67	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
13	667846.6	1007549.84	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
14	667847.07	1007525.51	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
15	667840.47	1007506.9	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
16	667838.01	1007485.01	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
17	667831.16	1007470.35	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
18	667816.54	1007457.18	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
19	667799.74	1007434.19	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
20	667793.69	1007414.81	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
21	667785.71	1007402.43	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
22	667740.7	1007395.63	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
23	667729.65	1007377.41	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
24	667713.5	1007362.05	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
25	667725.61	1007365.95	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
26	667719.13	1007267.13	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
27	667723.8	1007277.28	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
28	667753.72	1007302.2	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
29	667779.53	1007330.82	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
30	667791.13	1007365.11	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
31	667797.8	1007374.41	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
32	667800.56	1007393.21	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
33	667804.11	1007403.97	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.

<b>Tabla No. 08</b> <b>COMPARATIVO DE COORDENADAS DEL PROYECTO</b> <b>Coordenadas UTM WGS84 17N</b> <b>Servidumbre de Protección Polígono 2 (1 ha + 1,653.88 m<sup>2</sup>)</b>				
<b>Coordenadas del Proyecto EsIA Aprobado</b>			<b>Coordenadas del Proyecto Modificación</b>	
<b>No.</b>	<b>Este</b>	<b>Norte</b>	<b>Este</b>	<b>Norte</b>
34	667808.69	1007432.46	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
35	667821.99	1007461.56	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
36	667832.69	1007471.41	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
37	667842.24	1007491.26	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
38	667860.01	1007520.03	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
39	667876.92	1007532.71	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
40	667877.64	1007534.17	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
41	667878.13	1007538.99	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
42	667873.7	1007556.45	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
43	667852.81	1007580.14	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
44	667838.84	1007598.61	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
45	667836.29	1007603.58	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
46	667827.11	1007609.99	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
47	667825.58	1007629.2	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
48	667827.78	1007631.89	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
49	667828	1007633.37	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
50	667836.49	1007658.86	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
51	667838.59	1007662.97	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
52	667852.63	1007725.91	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
53	667857.1	1007755.25	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
54	667849.21	1007764.26	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
55	667847.16	1007764.56	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
56	667839.61	1007762.9	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
57	667825.39	1007753.69	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.
58	667811.59	1007731.83	SE MANTIENE.	SE MANTIENE.

*Fuente: Información presentada en el EsIA aprobado, Julio 2023.*

Se adjuntan planos del proyecto en el **Anexo No. 08 – Planos del Proyecto**

## 7. CUADRO COMPARATIVO DE LOS IMPACTOS DESCRITOS EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO VERSUS LOS IMPACTOS DE LA MODIFICACION PROPUESTA

La modificación al Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto **LOTIFICACION P. H. AURA**, obedece a los cambios en el promotor responsable de cumplir con la totalidad del Estudio de Impacto Ambiental y resolución administrativa; y Cambio en la Titularidad de la propiedad del Estudio de Impacto Ambiental, los cuales no generan nuevos impactos distintos o adicionales a los ya identificados en el Estudio de Impacto Ambiental Categoría II para este proyecto, aprobado mediante la mediante **Resolución No. DEIA-IA-057-2023 de 21 de julio de 2023**, y la modificación aprobada por medio de la Resolución No. **DEIA-IAM-005-2024 de 17 de enero de 2024**.

Los cuadros comparativos de los impactos ambientales por el proyecto se muestran en el siguiente cuadro:

### 7.1. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

Tabla No. 06		
Impactos potenciales Generados por el Proyecto Lotificación PH Aura		
Etapa de Construcción		
Componente	Impactos Potenciales del Proyecto EsIA Aprobado	Impactos Potenciales del Proyecto Modificación
Polvo	Se dará un aumento de partículas sólidas de polvo en aire producto de la tala y desarraigue de la vegetación, movimiento de los equipos y maquinarias sobre el suelo desnudo, suministro de materiales y otras actividades indicadas.	SE MANTIENE
Gases	Habrà una alteración en la composición, calidad y aumento en la cantidad de emisiones fugitivas de gases o partículas en el aire, producto de la descomposición del combustible en los motores de los equipos y maquinarias que se estarán utilizando durante la realización de los trabajos previstos.	SE MANTIENE
Ruido	Se percibirá un aumento en los niveles de frecuencia y duración de ruidos, vibraciones y radiaciones, causados	SE MANTIENE

<p><b>Tabla No. 06</b> <b>Impactos potenciales Generados por el Proyecto Lotificación PH Aura</b></p>		
<p><b>Etapas de Construcción</b></p>		
Componente	Impactos Potenciales del Proyecto EsIA Aprobado	Impactos Potenciales del Proyecto Modificación
	por los equipos y maquinarias que se estarán utilizando durante las actividades previstas.	
Impactos sobre suelo	Las afectaciones sobre el suelo serán producto de las actividades de: tala y desarraigue, movimiento de tierra, suministro de materiales, dotación de los sistemas básicos y otras descritas previamente.	SE MANTIENE
Impactos sobre Agua Superficial	En el área de influencia del proyecto se encuentra el Río María Prieta, pueden producirse afectaciones por erosión, sedimentación, mal manejo de hidrocarburos, desechos sólidos y líquidos durante esta actividad, pero estas serán mitigadas con el control de la disposición de los residuos y la utilización de medidas de contención de derrames y control de erosión y sedimentación. No se producirán impactos sobre las aguas subterráneas en el área del proyecto.	SE MANTIENE
Inundaciones	Los niveles propuestos de la terracería se encuentran por encima del nivel máximo de inundación del Río María Prieta y así debe asegurar el promotor que los niveles sean seguros y asesorados por las recomendaciones de las entidades competentes y de los responsables, por consiguiente, no habrá posibles impactos sobre este factor.	SE MANTIENE
Incendios	Con respecto, a incendios siempre existen posibilidades. Para la ejecución de los trabajos no se tiene programado depósito mayor de combustible más que para generadores eléctricos a motor de diesel, por consiguiente, se considera que no habrá impactos.	SE MANTIENE
Erosión	El terreno en el proyecto será modificado con los trabajos programados. Durante las actividades de movimiento de tierra (cortes y rellenos) y la conformación de taludes, (principalmente durante el periodo de lluvias) se generarán riesgos de erosión, para lo cual se deberán aplicar medidas como drenajes temporales, aplicación de barreras de geotextil o empedrados para evitar afectaciones.	SE MANTIENE
Impacto sobre la Flora	La pérdida de vegetación mixta existente en el polígono del proyecto está programada en el plan de desarrollo propuesto. En el área del proyecto se identificó especie vegetal <i>Terminalia Amazónica</i> como vulnerable.	SE MANTIENE
Impacto sobre la Fauna	No se Identificó fauna en el área de influencia directa. Señalamos que no existen especies de animales silvestres en soltura, ni se identificaron especies amenazadas o en	SE MANTIENE

<b>Tabla No. 06</b> <b>Impactos potenciales Generados por el Proyecto Lotificación PH Aura</b>		
Etapa de Construcción		
Componente	Impactos Potenciales del Proyecto EsIA Aprobado	Impactos Potenciales del Proyecto Modificación
	peligro de extinción. Por lo que se considera que no habrá impactos sobre la escasa fauna existente.	
Impacto sobre la Salud Pública	Los trabajadores podrán recibir impactos por ruidos en la etapa de construcción a causa del uso de maquinarias pesadas.	SE MANTIENE
Vectores	Durante esta etapa se realizarán actividades que por sus características y manejo pueden aumentar el riesgo para la proliferación de vectores.	SE MANTIENE
Educación	No habrá impactos sobre la educación, las edificaciones académicas existentes en los sitios más cercanos al polígono en donde se estará ejecutando el proyecto, no serán afectadas de ninguna forma.	SE MANTIENE
Infraestructura Básica	El área de influencia directa no cuenta con infraestructura básica; por consiguiente, no habrá impactos.	SE MANTIENE
Desecho	Todas las actividades previstas generarán desechos de diferentes índoles, que pueden ser focos de contaminación del ambiente.	SE MANTIENE
Seguridad Pública	Debido a las múltiples actividades que se desarrollan en el proyecto y la variedad de materiales e insumos que se almacenan, traerá un aumento en la seguridad en el área produciendo una mayor atención por parte de las autoridades competentes (Cuerpo de Bomberos y Policía Nacional).	SE MANTIENE
Empleo	Las actividades programadas generarán empleos directos e indirectos (trabajadores manuales, calificados, operadores, seguridad y otros) contribuyendo a disminuir el nivel de desempleo y mejorando la condición económica de familias del área de influencia del proyecto, lo cual es uno de los problemas más importantes en el país.	SE MANTIENE
Comercio	Las actividades programadas producirán un aumento en las ventas de los comercios relacionados con el sector de la construcción.	SE MANTIENE
Plusvalía	La plusvalía actual del terreno es baja, sobre todo si se considera su anterior uso, con la construcción del proyecto, se estará incrementando el valor del terreno, así como también el valor de los terrenos de las áreas aledañas.	SE MANTIENE
Paisajismo	Las actividades previstas traerán consigo un cambio en el paisaje natural del área, pero este se verá compensado con	SE MANTIENE

<b>Tabla No. 06</b> <b>Impactos potenciales Generados por el Proyecto Lotificación PH Aura</b>		
<b>Etapas de Construcción</b>		
<b>Componente</b>	<b>Impactos Potenciales del Proyecto EsIA Aprobado</b>	<b>Impactos Potenciales del Proyecto Modificación</b>
	la urbanización y ordenamiento territorial del proyecto futuro. Dado que el área del proyecto es un terreno sin ningún uso y sin valor paisajístico, se considera que no habrá impacto sobre este factor.	
	El paisaje actual de los terrenos es de bajo valor escénico	SE MANTIENE
Patrimonio arqueológico, Histórico y Cultural.	No hay impactos sobre este componente.	SE MANTIENE

**Fuente:** EsIA Aprobado – Categoría II denominado LOTIFICACIÓN P.H. AURA aprobada., Julio 2023.



### 7.3. EVALUACION DE LOS IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO (Etapa de Construcción y Operación)

Para la cuantificación de los impactos se ha utilizado el método de los Criterios Relevantes Integrados (Ingeniería Caura, 1997). En base a este método se hace una descripción de cada efecto identificado, de acuerdo con los criterios de intensidad, duración, desarrollo, extensión y reversibilidad.

Donde, **C** = Carácter; **Gp** = Grado de Perturbación; **Ia** = Importancia Ambiental; **Ro** = Riesgo de Ocurrencia; **E** = Extensión; **D** = Duración; **Re** = Reversibilidad.

Tabla No. 07																				
Matriz de Evaluación y Clasificación de Impactos. Características Cuantitativas de los Impactos Identificados																				
Etapa de Construcción																				
FUNDAMENTADO EN EL DE No. 1 del 01/03/2023 y el DE No. 2 del 27/03/2024			EsIA Aprobado								Proyecto Modificado									
Factores Ambientales Afectados			Construcción								I	Construcción								I
Factor	Sub factor	Impactos	C	Gp	Ia	Ro	Ex	D	Re	C		Gp	Ia	Ro	Ex	D	Re			
MEDIO FÍSICO	Polvo	Se dará un aumento de partículas sólidas de polvo en aire producto de la tala y desarraigue de la vegetación, movimiento de los equipos y maquinarias sobre el suelo desnudo, suministro de materiales y otras actividades indicadas.	Negativo	Bajo	Baja	Cierta	Moderada	Temporal	Reversible	Mitigable	SE MANTIENE									

Tabla No. 07																				
Matriz de Evaluación y Clasificación de Impactos. Características Cuantitativas de los Impactos Identificados																				
Etapas de Construcción																				
FUNDAMENTADO EN EL DE No. 1 del 01/03/2023 y el DE No. 2 del 27/03/2024			EsIA Aprobado									Proyecto Modificado								
Factores Ambientales Afectados			Construcción								I	Construcción								I
Factor	Sub factor	Impactos	C	Gp	Ia	Ro	Ex	D	Re	C		Gp	Ia	Ro	Ex	D	Re			
	Gases	Habrá una alteración en la composición, calidad y aumento en la cantidad de emisiones fugitivas de gases o partículas en el aire, producto de la descomposición del combustible en los motores de los equipos y maquinarias que se estarán utilizando durante la realización de los trabajos previstos.	Negativo	Bajo	Baja	Cierta	Moderada	Temporal	Reversible	Mitigable	SE MANTIENE									
	Ruido	Se percibirá un aumento en los niveles de frecuencia y duración de ruidos, vibraciones y radiaciones, causados por los equipos y maquinarias que se estarán utilizando durante las actividades previstas.	Negativo	Bajo	Baja	Cierta	Moderada	Temporal	Reversible	Mitigable	SE MANTIENE									
	Impactos sobre suelo	Las afectaciones sobre el suelo serán producto de las actividades de: tala y desarraigue, movimiento de tierra, suministro de materiales, dotación de los sistemas básicos y otras descritas previamente.	Negativo	Bajo	Baja	Cierta	Moderada	Temporal	Reversible	Mitigable	SE MANTIENE									

Tabla No. 07																		
Matriz de Evaluación y Clasificación de Impactos. Características Cuantitativas de los Impactos Identificados																		
Etapas de Construcción																		
FUNDAMENTADO EN EL DE No. 1 del 01/03/2023 y el DE No. 2 del 27/03/2024			EsIA Aprobado								Proyecto Modificado							
Factores Ambientales Afectados			Construcción								Construcción							
Factor	Sub factor	Impactos	C	Gp	Ia	Ro	Ex	D	Re	I	C	Gp	Ia	Ro	Ex	D	Re	I
	Impacto sobre Aguas Superficiales	En el área de influencia del proyecto se encuentra el Río María Prieta, pueden producirse afectaciones por erosión, sedimentación, mal manejo de hidrocarburos, desechos sólidos y líquidos durante esta actividad, pero estas serán mitigadas con el control de la disposición de los residuos y la utilización de medidas de contención de derrames y control de erosión y sedimentación. No se producirán impactos sobre las aguas subterráneas en el área del proyecto.	Negativo	Media	Alta	Cierta	Moderada	Temporal	Reversible	Mitigable	SE MANTIENE							
	Inundaciones	Los niveles propuestos de la terracería se encuentran por encima del nivel máximo de inundación del Río María Prieta y así debe asegurar el promotor que los niveles sean seguros y asesorados por las recomendaciones de las entidades competentes y de los responsables, por consiguiente, no habrá posibles impactos sobre este factor.	Negativo	Bajo	Baja	Posible	Moderada	Temporal	Reversible	Mitigable	SE MANTIENE							

Tabla No. 07																				
Matriz de Evaluación y Clasificación de Impactos. Características Cuantitativas de los Impactos Identificados																				
Etapas de Construcción																				
FUNDAMENTADO EN EL DE No. 1 del 01/03/2023 y el DE No. 2 del 27/03/2024			EsIA Aprobado								Proyecto Modificado									
Factores Ambientales Afectados			Construcción								I	Construcción								I
Factor	Sub factor	Impactos	C	Gp	Ia	Ro	Ex	D	Re	C		Gp	Ia	Ro	Ex	D	Re			
	Incendios	Con respecto, a incendios siempre existen posibilidades. Para la ejecución de los trabajos no se tiene programado depósito mayor de combustible más que para generadores eléctricos a motor de diésel, por consiguiente, se considera que no habrá impactos.	Negativo	Bajo	Baja	Posible	Moderada	Temporal	Reversible	Mitigable	SE MANTIENE									
	Erosión	El terreno en del proyecto será modificado con los trabajos programados. Durante las actividades de movimiento de tierra (cortes y rellenos) y la conformación de taludes, (principalmente durante el periodo de lluvias) se generarán riesgos de erosión, para lo cual se deberán aplicar medidas como drenajes temporales, aplicación de barreras de geotextil o empedrados para evitar afectaciones.	Negativo	Bajo	Baja	Posible	Moderada	Temporal	Reversible	Mitigable	SE MANTIENE									

Tabla No. 07																			
Matriz de Evaluación y Clasificación de Impactos. Características Cuantitativas de los Impactos Identificados																			
Etapas de Construcción																			
FUNDAMENTADO EN EL DE No. 1 del 01/03/2023 y el DE No. 2 del 27/03/2024			EsIA Aprobado									Proyecto Modificado							
Factores Ambientales Afectados			Construcción								I	Construcción							I
Factor	Sub factor	Impactos	C	Gp	Ia	Ro	Ex	D	Re	I	C	Gp	Ia	Ro	Ex	D	Re	I	
MEDIO BIOLÓGICO	Impacto sobre la Flora	La pérdida de vegetación mixta existente en el polígono del proyecto está programada en el plan de desarrollo propuesto. En el área del proyecto se identificó especie vegetal <i>Terminalia Amazónica</i> como vulnerable.	Negativo	Alto	Media	Cierta	Moderada	Permanente	Reversible	Mitigable	SE MANTIENE								
	Impacto sobre la Fauna	No se Identificó fauna en el área de influencia directa. Señalamos que no existen especies de animales silvestres en soltura, ni se identificaron especies amenazadas o en peligro de extinción. Por lo que se considera que no habrá impactos sobre la escasa fauna existente.	Negativo	Bajo	Baja	Cierta	Moderada	Temporal	Reversible	Mitigable									SE MANTIENE
MEDIO SOCIOECONÓMICO	Impacto sobre la Salud Pública	Los trabajadores podrán recibir impactos por ruidos en la etapa de construcción a causa del uso de maquinarias pesadas.	Negativo	Alta	Alta	Cierta	Moderada	Temporal	Irreversible	Mitigable	SE MANTIENE								

Tabla No. 07																		
Matriz de Evaluación y Clasificación de Impactos. Características Cuantitativas de los Impactos Identificados																		
Etapas de Construcción																		
FUNDAMENTADO EN EL DE No. 1 del 01/03/2023 y el DE No. 2 del 27/03/2024			EsIA Aprobado								Proyecto Modificado							
Factores Ambientales Afectados			Construcción								Construcción							
Factor	Sub factor	Impactos	C	Gp	Ia	Ro	Ex	D	Re	I	C	Gp	Ia	Ro	Ex	D	Re	I
	Vectores	Durante esta etapa se realizarán actividades que por sus características y manejo pueden aumentar el riesgo para la proliferación de vectores.	Negativo	Bajo	Baja	Cierta	Pequeña	Temporal	Reversible	Mitigable	SE MANTIENE							
	Educación	No habrá impactos sobre la educación, las edificaciones académicas existentes en los sitios más cercanos al polígono en donde se estará ejecutando el proyecto, no serán afectadas de ninguna forma.	Negativo	Mediano	Mediana	Cierta	Moderada	Temporal	Reversible	Mitigable	SE MANTIENE							
	Infraestructura Básica	El área de influencia directa no cuenta con infraestructura básica; por consiguiente, no habrá impactos.	Negativo	Mediano	Mediana	Cierta	Moderada	Temporal	Reversible	Mitigable	SE MANTIENE							
	Desecho	Todas las actividades previstas generarán desechos de diferentes índoles, que pueden ser focos de contaminación del ambiente.	Negativo	Mediano	Mediana	Cierta	Moderada	Temporal	Reversible	Mitigable	SE MANTIENE							

<b>Tabla No. 07</b> <b>Matriz de Evaluación y Clasificación de Impactos. Características Cuantitativas de los Impactos Identificados</b> <b>Etapas de Construcción</b>																		
FUNDAMENTADO EN EL DE No. 1 del 01/03/2023 y el DE No. 2 del 27/03/2024			EsIA Aprobado								Proyecto Modificado							
Factores Ambientales Afectados			Construcción								Construcción							
Factor	Sub factor	Impactos	C	Gp	Ia	Ro	Ex	D	Re	I	C	Gp	Ia	Ro	Ex	D	Re	I
	Seguridad Pública	Debido a las múltiples actividades que se desarrollan en el proyecto y la variedad de materiales e insumos que se almacenan, traerá un aumento en la seguridad en el área produciendo una mayor atención por parte de las autoridades competentes (Cuerpo de Bomberos y Policía Nacional).	Positivo	Nulo	Baja	Cierta	Moderada	Temporal	Reversible	-----	SE MANTIENE							
	Empleo	Las actividades programadas generarán empleos directos e indirectos (trabajadores manuales, calificados, operadores, seguridad y otros) contribuyendo a disminuir el nivel de desempleo y mejorando la condición económica de familias del área de influencia del proyecto, lo cual es uno de los problemas más importantes en el país.	Positivo	Nulo	Baja	Cierta	Moderada	Temporal	Reversible	-----	SE MANTIENE							

<b>Tabla No. 07</b> <b>Matriz de Evaluación y Clasificación de Impactos. Características Cuantitativas de los Impactos Identificados</b> <b>Etapas de Construcción</b>																		
FUNDAMENTADO EN EL DE No. 1 del 01/03/2023 y el DE No. 2 del 27/03/2024			EsIA Aprobado								Proyecto Modificado							
Factores Ambientales Afectados			Construcción								Construcción							
Factor	Sub factor	Impactos	C	Gp	Ia	Ro	Ex	D	Re	I	C	Gp	Ia	Ro	Ex	D	Re	I
	Comercio	Las actividades programadas producirán un aumento en las ventas de los comercios relacionados con el sector de la construcción.	Positivo	Nulo	Baja	Cierta	Moderada	Temporal	Reversible	-----	SE MANTIENE							
	Plusvalía	La plusvalía actual del terreno es baja, sobre todo si se considera su anterior uso, con la construcción del proyecto, se estará incrementando el valor del terreno, así como también el valor de los terrenos de las áreas aledañas.	Positivo	Nulo	Baja	Cierta	Moderada	Temporal	Reversible	-----	SE MANTIENE							

*Fuente: EsIA Aprobado – Categoría II denominado LOTIFICACIÓN PH AURA aprobada., Julio 2023.*

## A. ETAPA DE OPERACIÓN

Para la etapa de operación se mantiene lo plasmado en el Estudio de Impacto Ambiental, diciendo lo siguiente “En la etapa de operación las actividades que se desarrollarán serán las de entrega formal del proyecto y actividades de mantenimiento de áreas por lo que no se prevén impactos significativo. Se tendrá el área preparada para la etapa de construcción de viviendas que serán objetivo de otros Estudios de Impacto Ambiental.



## **8. CUADRO COMPARATIVO DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN DESCRITAS EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO VERSUS LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**

Como ya se mencionó, la modificación al Estudio de Impacto Ambiental del proyecto “**LOTIFICACIÓN P. H. AURA**”, está justificado obedece a los cambios en el promotor responsable de cumplir con la totalidad del Estudio de Impacto Ambiental y resolución administrativa; y Cambio en la titularidad de la propiedad del Estudio de Impacto Ambiental.

Este cambio no genera impactos distintos o adicionales a los ya identificados en el Estudio de Impacto Ambiental Categoría II para este proyecto, aprobado mediante la Resolución No. **Resolución No. DEIA-IA-057-2023 de 21 de julio de 2023**, y la modificación aprobada por medio de la Resolución No. **DEIA-IAM-005-2024 de 17 de enero de 2024**, por lo que las medidas de prevención, mitigación y compensación presentada para los impactos identificados se mantienen sin cambios o adiciones.

El cuadro comparativo de las medidas de mitigación e implementarse en el proyecto serán presentadas a continuación:

## 8.1. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.

Tabla No. 08				
Medidas de Mitigación – Proyecto Lotificación PH Aura				
EsIA aprobado				Proyecto Modificado Medidas, Periodo y frecuencia de Ejecución
Etapa de Construcción				
Componente ambiental	Impacto	Medida de Mitigación	Periodo y Frecuencia de aplicación	
Protección a la Calidad del Aire	Polvo	<ul style="list-style-type: none"><li>- Circular los equipos, camiones y otros vehículos dentro del sitio de trabajo y en las áreas de influencia indirecta a velocidades moderadas o bajas 25 Km/h.</li><li>- Mantener la humedad dentro del sitio del proyecto, rociando con agua los sectores más propensos a la acumulación de tierra y polvo, especialmente durante el verano y en periodos del invierno en que no llueva por más de tres días. Para esta actividad se deberá utilizar camiones tipo cisterna con mangueras.</li><li>- Evitar el movimiento y tráfico innecesario de equipos y maquinarias, camiones y vehículos.</li><li>- Dotar a los obreros que resulten expuestos de mascarillas con capacidad de filtrar el polvo y lentes de seguridad, al igual que de otros implementos como: cascos, botas, chalecos reflexivos y otros implementos, en cumplimiento de las normas de salud ocupacional y seguridad industrial.</li></ul>	Cumplimiento de estas medidas es Diario.	SE MANTIENE

Tabla No. 08				
Medidas de Mitigación – Proyecto Lotificación PH Aura				
EsIA aprobado				Proyecto Modificado Medidas, Periodo y frecuencia de Ejecución
Etapa de Construcción				
Componente ambiental	Impacto	Medida de Mitigación	Periodo y Frecuencia de aplicación	
		<ul style="list-style-type: none"><li>- Establecer lugares adecuados para el almacenaje, mezcla, descarga y carga de los materiales particulados para minimizar la generación de polvo.</li><li>- Cubrir y confinar los materiales almacenados y aquellos productos del movimiento de tierras para evitar la generación de polvo por la acción del viento y la lluvia.</li><li>- Exigir en los camiones de acarreo de material el uso de lonas para cubrir los materiales.</li></ul>		
		<ul style="list-style-type: none"><li>- Realizar monitoreos de PM10 para determinar el nivel de concentración en el aire del área de influencia directa del proyecto.</li></ul>	Cumplimiento de esta medida es semestral.	SE MANTIENE
Protección a la Calidad del Aire	Gases Tóxicos	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mantener los motores calibrados y en buenas condiciones mecánicas.</li><li>- Colocar los filtros recomendados por los fabricantes.</li><li>- Apagar el motor de la maquinaria y equipo pesado cuando no estén en uso.</li><li>- Mantener en buen estado el equipo para trabajos menores (compresores, compactadores).</li><li>- Mantener un plan de mantenimiento de equipos para maximizar la eficiencia de la combustión y minimizar la emisión de contaminantes.</li></ul>	Cumplimiento de estas medidas es Diario.	SE MANTIENE

<div> <div>Tabla No. 08</div> <div>Medidas de Mitigación – Proyecto Lotificación PH Aura</div> </div>				
EsIA aprobado				<div>Proyecto Modificado</div> <div>Medidas, Periodo y frecuencia de Ejecución</div>
Etapa de Construcción				
Componente ambiental	Impacto	Medida de Mitigación	Periodo y Frecuencia de aplicación	
		<div> <div>- Exigir que los camiones de acarreo de material y demás vehículos de la obra, se apeguen a las rutas de tránsito marcadas para ellos, de esta manera se mejora el tránsito vehicular y se reducen las emisiones de contaminantes atmosféricos.</div> <div>- Prohibir la incineración de desperdicios en el sitio.</div> </div>		
		<div> <div>- Realizar monitoreos de calidad de aire ambiental en área de influencia directa del proyecto.</div> </div>	Cumplimiento de esta medida es semestral.	SE MANTIENE
Protección a la Calidad del Aire	Ruido	<div> <div>- Mantener la maquinaria, equipo y herramientas en buen estado mecánico.</div> <div>- Colocar silenciadores a la maquinaria y equipo pesado, recomendados por los fabricantes.</div> <div>- Dotar de tapones de oídos a los trabajadores directamente expuestos para minimizar los niveles de ruidos nocivos recibidos por su organismo.</div> <div>- Evitar mantener los motores de la maquinaria y el equipo pesado encendidos durante los periodos de descanso.</div> <div>- Proveer de señalización temporal al área de acceso, para evitar accidentes innecesarios y brindar seguridad a la población en general.</div> <div>- Controlar los niveles de ruido y mantener los mismos dentro de los patrones internacionales establecidos.</div> </div>	Permanente mientras dure la construcción	SE MANTIENE

Tabla No. 08				
Medidas de Mitigación – Proyecto Lotificación PH Aura				
EsIA aprobado				Proyecto Modificado
Etapa de Construcción				
Componente ambiental	Impacto	Medida de Mitigación	Periodo y Frecuencia de aplicación	Medidas, Periodo y frecuencia de Ejecución
		<ul style="list-style-type: none"><li>- Restringir el ingreso de vehículos pesados en horas nocturnas.</li><li>- Realizar los trabajos de construcción, siempre que sea posible, en horarios diurnos y asegurar que se implemente la insonorización de equipos y fuentes fijas; así como el apantallamiento acústico perimetral.</li><li>- Evitar los ruidos innecesarios generados por silbatos, bocinas, pitos y frenos de motor.</li><li>- Comunicar y coordinar oportunamente con receptores sensibles el desarrollo de alguna actividad que sea requerida y que produzca altos niveles de ruido.</li><li>- Cumplir con todas las normas, regulaciones y ordenanzas gubernamentales en referencia a control de niveles de ruido aplicables a cualquier trabajo relativo al contrato, incluyendo el Decreto Ejecutivo No. 306 del 2002 y el Reglamento Técnico DGNTI–COPANIT 44–2000.</li><li>- Dotar a los trabajadores de equipos adecuados de protección contra ruido, el cual debe ser el apropiado para los trabajos que realizan, según la Norma DGNTI–COPANIT 44–2000.</li></ul>		
		<ul style="list-style-type: none"><li>- Realizar monitoreos de dosimetría de ruido ocupacional aplicados a los trabajadores del proyecto.</li></ul>	Cumplimiento de estas medidas es semestral	SE MANTIENE

<div> <div>Tabla No. 08</div> <div>Medidas de Mitigación – Proyecto Lotificación PH Aura</div> </div>				
EsIA aprobado				<div> <div>Proyecto Modificado</div> <div>Medidas, Periodo y frecuencia de Ejecución</div> </div>
Etapa de Construcción				
Componente ambiental	Impacto	Medida de Mitigación	Periodo y Frecuencia de aplicación	
		<div> <div>-</div> <div>Realizar monitoreos de vibraciones de cuerpo entero a trabajadores que estén expuestos a vibraciones en el proyecto.</div> </div>		
Protección a Suelo	Contaminación por Hidrocarburos	<div> <div>-</div> <div>Capacitación del personal en el manejo adecuado de sustancias químicas y la norma aplicable.</div> <div>-</div> <div>Realizar acciones efectivas tendientes a evitar el derrame de combustibles y aceites en el suelo. En caso de que ocurra se deberán cubrir el área del derrame con productos con propiedades absorbentes como aserrín, arena u otro material con propiedades similares y posteriormente realizar la recolección del suelo contaminado y depositarlo en un tanque preparado para este tipo de desecho, con bolsa plástica.</div> <div>-</div> <div>Realizar trabajos de mantenimiento o reparación que cualquier equipo o maquinaria requiera en una escala mayor, fuera de las áreas de trabajo, y de preferencia en un taller especializado.</div> <div>-</div> <div>Utilizar recipientes autorizados por el Cuerpo de Bomberos de Panamá para distribuir combustible y recoger aceite quemado.</div> <div>-</div> <div>Utilizar conexiones de seguridad en todas las tuberías y cables eléctricos.</div> <div>-</div> <div>Instalar sistemas de manejo y disposición de aceites y grasas. Para ello, se deberá contar con áreas específicas</div> </div>	Cumplimiento de estas medidas es diario.	SE MANTIENE

Tabla No. 08				
Medidas de Mitigación – Proyecto Lotificación PH Aura				
EsIA aprobado				Proyecto Modificado Medidas, Periodo y frecuencia de Ejecución
Etapa de Construcción				
Componente ambiental	Impacto	Medida de Mitigación	Periodo y Frecuencia de aplicación	
		<p>de cambio de aceite y lubricantes, las cuales tendrán pisos impermeables cubiertos de concreto o algún material absorbente (arena, arcilla, etc.) y disponer de recipientes herméticos para la disposición o reciclaje de estos aceites y lubricantes.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Contar y aplicar el Plan de Contingencias en caso de derrames.</li><li>- Recolectar y disponer de manera adecuada los lubricantes y grasas durante y después de las acciones de mantenimiento del equipo rodante.</li><li>- Cada contratista deberá realizar el mantenimiento de los equipos (engrases, abastecimiento y transferencia de combustibles y lubricantes) en sus respectivos talleres, no en el área de trabajo. Cuando no sea posible, deberá realizarlo en áreas específicas adecuadas para estas tareas para así cumplir con las normativas de calidad ambiental para suelos y aguas naturales (COPANIT Normas de Calidad Ambiental para Aguas y Suelo).</li><li>- De requerirse mantenimiento de equipos en sitio los combustibles y lubricantes deben ser dispuestos en contenedores inertes, con tapa, colocados en áreas con sistema de contención ante derrames, sistema de recolección de fugas y protegidos de la intemperie. Adicionalmente, los engrases, abastecimiento y transferencia de combustibles y lubricantes en campo</li></ul>		

Tabla No. 08				
Medidas de Mitigación – Proyecto Lotificación PH Aura				
EsIA aprobado				Proyecto Modificado Medidas, Periodo y frecuencia de Ejecución
Etapa de Construcción				
Componente ambiental	Impacto	Medida de Mitigación	Periodo y Frecuencia de aplicación	
		serán realizados por personal capacitado para cumplir con las normativas de calidad ambiental para suelos		
Impactos sobre Agua Superficial	En el área de influencia del proyecto se encuentra el Río María Prieta, pueden producirse afectaciones por erosión, sedimentación, mal manejo de hidrocarburos, desechos sólidos y líquidos durante esta actividad, pero estas serán mitigadas con el control de la disposición de los residuos y la utilización de medidas de contención de derrames y	<div>- Evitar que producto de las escorrentías algún tipo de fuga de combustible y lubricantes que, por características geográficas del terreno, pudieran conducirlas a las aguas del Río María Prieta.</div> <div>- Prohibir a los encargados de los servicios de mantenimiento de los equipos, arrojar desechos u otro tipo de objetos contaminados, producto de esta actividad, a las aguas de del Río María Prieta.</div> <div>- No se deben lanzar a las aguas del Río María Prieta restos o materiales sobrantes de las actividades de construcción y desechos de comida, orina u heces.</div> <div>- No se deberá lavar los camiones ni el equipo pesado en el cauce del Río María Prieta.</div> <div>- Recubrimiento del suelo con plástico, pacas de heno, sacos de henequén u otro.</div> <div>- Drenajes temporales de ser necesario.</div> <div>- Limpieza permanente de sedimentos en los drenajes y cunetas.</div> <div>- Construcción de filtros de rocas, madera u otro, para retener sedimentos.</div> <div>- Colocación de barreras con madera y troncos.</div>	Cumplimiento de estas medidas es diario.	SE MANTIENE



Tabla No. 08				
Medidas de Mitigación – Proyecto Lotificación PH Aura				
EsIA aprobado				Proyecto Modificado Medidas, Periodo y frecuencia de Ejecución
Etapa de Construcción				
Componente ambiental	Impacto	Medida de Mitigación	Periodo y Frecuencia de aplicación	
	control de erosión y sedimentación. No se producirán impactos sobre las aguas subterráneas en el área del proyecto.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Construir filtros de roca para la decantación de sedimentos.</li><li>- Construcción de decantadores o sedimentadores de partículas.</li><li>- Cada contratista deberá realizar el mantenimiento de los equipos (engrasas, abastecimiento y transferencia de combustibles y lubricantes) en sus respectivos talleres, no en el área de trabajo. Cuando no sea posible, deberá realizarlo en áreas específicas adecuadas para estas tareas para así cumplir con las normativas de calidad ambiental para suelos y aguas naturales (COPANIT Normas de Calidad Ambiental para Aguas y Suelo).</li></ul>		
Erosión	El terreno en del proyecto será modificado con los trabajos programados. Durante las actividades de movimiento de tierra (cortes y rellenos) y la conformación de taludes, (principalmente	<ul style="list-style-type: none"><li>- Implementar las acciones que se requiera para controlar o mitigar la erosión.</li><li>- Evitar eliminar vegetación innecesaria.</li><li>- Colocar trampas de retención o estructuras que faciliten la retención del suelo erosionado.</li><li>- En caso de la aparición de surcos (cárcavas), se deberá colocar un tipo de cobertura (sacos de arena, pacas, construcción de barreras, etc.), que funja como barreras temporales de retención.</li><li>- Colocar disipadores de energía y trampas provisionales en drenajes principalmente los que llegan a la fuente de aguas natural.</li></ul>	Cumplimiento de estas medidas es diario.	SE MANTIENE

Tabla No. 08				
Medidas de Mitigación – Proyecto Lotificación PH Aura				
EsIA aprobado				Proyecto Modificado Medidas, Periodo y frecuencia de Ejecución
Etapa de Construcción				
Componente ambiental	Impacto	Medida de Mitigación	Periodo y Frecuencia de aplicación	
	durante el periodo de lluvias) se generarán riesgos de erosión, para lo cual se deberán aplicar medidas como drenajes temporales, aplicación de barreras de geotextil o empedrados para evitar afectaciones.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Suspender los trabajos de movimiento de tierra, excavación y relleno, así como de compactación, durante lluvias fuertes.</li><li>- Procurar la realización de las labores de movimiento de tierra durante la época seca.</li><li>- Proteger con material estabilizador las áreas donde se realicen movimientos o remociones de suelos durante la estación lluviosa y cubrir con grama de alta densidad y rápido crecimiento, las áreas sujetas a la erosión tan pronto sean posible.</li><li>- Pavimentar las cunetas y contra-cunetas que se amplíen o adicionen al sistema de drenaje pluvial.</li><li>- Utilizar estructuras de contención de flujos de agua como zampeados y empedrados a las entradas y salidas de las estructuras de drenaje.</li><li>- Construir disipadores de energía en los canales pavimentados y en los cauces de entrada y salida de las alcantarillas, de ser necesario.</li><li>- Mantener un talud de corte estable acorde con el material de excavación y aplicar las normas de construcción vigentes referentes a reforzamiento y estabilización de las excavaciones. Asimismo, estabilizar las áreas con suelos con alto contenido de humedad, zonas inundables o con predominancia de materia arcillosa o limosa en las áreas donde se realiza</li></ul>		

<div>Tabla No. 08</div> <div>Medidas de Mitigación – Proyecto Lotificación PH Aura</div>				
EsIA aprobado				<div>Proyecto Modificado</div> <div>Medidas, Periodo y frecuencia de Ejecución</div>
Etapa de Construcción				
Componente ambiental	Impacto	Medida de Mitigación	Periodo y Frecuencia de aplicación	
		la disposición de material dragado o donde se observe su presencia.		
Protección de Medio Físico	Sedimentación	<div> <div>- Colocar barreras muertas.</div> <div>- Crear y mantener cunetas de drenajes, principalmente en los taludes que se conformen.</div> <div>- Evitar el abandono de excavaciones, sin ser cubiertas o rellenadas.</div> <div>- Colocar estructuras temporales para el control de sedimentos.</div> <div>- Realizar las operaciones de mayores movimientos de tierras durante la estación seca, priorizando el inicio de estas operaciones en los sectores de mayor pendiente.</div> <div>- Proteger los suelos removidos de la erosión.</div> <div>- Proteger con material estabilizador las áreas donde se realicen movimientos o remociones de suelos.</div> <div>- Brindar mantenimiento periódico a las áreas verdes y revegetación instalada en el proyecto al cierre de la construcción.</div> </div>	El cumplimiento de las medidas es en función del avance de los trabajos.	SE MANTIENE
Impacto sobre la Flora	La pérdida de vegetación mixta existente en el polígono del proyecto está programada en el	<div> <div>- Incluir en el Plan de Reforestación una cantidad significativa de unidades de la especie vulnerable identificada <i>Terminalia Amazonica</i>.</div> </div>	El cumplimiento de las medidas es en función del avance de los trabajos	SE MANTIENE

<div>Tabla No. 08</div> <div>Medidas de Mitigación – Proyecto Lotificación PH Aura</div>				
EsIA aprobado				<div>Proyecto Modificado</div> <div>Medidas, Periodo y frecuencia de Ejecución</div>
Etapa de Construcción				
Componente ambiental	Impacto	Medida de Mitigación	Periodo y Frecuencia de aplicación	
	plan de desarrollo propuesto. En el área del proyecto se identificó especie vegetal <i>Terminalia Amazonica</i> como vulnerable.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Incluir en los desarrollos de paisajismos de los futuros proyectos unidades de la especie vulnerable <i>Terminalia Amazonica</i>.</li> <li>- Identificar previo a la tala especímenes de <i>Terminalia Amazonica</i> con potencial de reubicación al vivero de Green City para su rescate, manejo y futura resiembra en los paisajismos futuros.</li> </ul>		
Impacto sobre la Fauna	No se Identificó fauna en el área de influencia directa. Señalamos que no existen especies de animales silvestres en soltura, ni se identificaron especies amenazadas o en peligro de extinción. Por lo que se considera que no habrá impactos sobre la	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacitación del personal en temas de protección de la biodiversidad y las normas relacionadas.</li> <li>- Prohibir la caza y captura de los animales durante su migración ya sea para mascotas, venta o consumo de su carne.</li> <li>- Prohibir que los colaboradores produzcan la muerte incensarías de las especies existentes.</li> <li>- Elaborar e implementa un plan de rescate de fauna y flora, previa aprobación de Ministerio de Ambiente.</li> <li>- En caso de encontrar algún animal post cierre de construcción llamar al Ministerio de Ambiente para su adecuado manejo.</li> <li>- Señalizar el proyecto con mensajes de conservación o protección y prohibición de afectaciones a la fauna silvestre.</li> </ul>	Cumplimiento de estas medidas es diario.	SE MANTIENE

<div>Tabla No. 08</div> <div>Medidas de Mitigación – Proyecto Lotificación PH Aura</div>				
EsIA aprobado				<div>Proyecto Modificado</div> <div>Medidas, Periodo y frecuencia de Ejecución</div>
Etapa de Construcción				
Componente ambiental	Impacto	Medida de Mitigación	Periodo y Frecuencia de aplicación	
	escasa fauna existente.			
Vectores	<div> <div> Durante esta etapa se realizarán actividades que por sus características y manejo pueden aumentar el riesgo para la proliferación de vectores. </div> </div>	<div> <div>- Nivelar la superficie de terreno durante las actividades de movimiento de tierra de manera que no se produzcan zonas de estancamiento de agua durante el periodo de invierno.</div> <div>- Colocar tanques de 55 gls. con tapa, en cantidades suficientes y en sitios accesibles para que se depositen los desechos domésticos.</div> <div>- Realizar la recolección diaria de todos los desechos domésticos que se encuentren tirados en el área y depositarlos en los tanques de basura.</div> <div>- Instalar letrinas portátiles de tratamiento químico con mantenimiento y en cantidad suficiente en función de la cantidad de trabajadores.</div> <div>- Evitar envases y llantas expuestas a la intemperie.</div> </div>	<div> <div>Cumplimiento de estas medidas es diario.</div> </div>	SE MANTIENE
Protección a Medio Socioeconómico	<div> <div>Seguridad Laboral</div> </div>	<div> <div>- Dotar a los trabajadores de todos los implementos de seguridad exigidos por la Caja de Seguro Social, Ministerio de Trabajo y Bienestar Social, a fin de garantizar la seguridad personal. (Botas, cascos, guantes, tapa oídos, mascarillas y otros).</div> <div>- Contar con un área o instalación para la atención médica y de primeros auxilios a los trabajadores.</div> </div>	<div> <div>Cumplimiento de estas medidas es diario.</div> </div>	SE MANTIENE

<div>Tabla No. 08</div> <div>Medidas de Mitigación – Proyecto Lotificación PH Aura</div>				
EsIA aprobado				<div>Proyecto Modificado</div> <div>Medidas, Periodo y frecuencia de Ejecución</div>
Etapa de Construcción				
Componente ambiental	Impacto	Medida de Mitigación	Periodo y Frecuencia de aplicación	
		<div>- Mantener un sistema de comunicación permanente en los frentes de trabajo.</div> <div>- Los equipos y maquinarias solamente podrán ser operados por trabajadores con experiencia y licencia para este tipo de vehículos.</div>		
Desecho	<div>Todas las actividades previstas generarán desechos de diferentes índoles, que pueden ser focos de contaminación del ambiente.</div>	<div>- Capacitar semestralmente a los trabajadores en el manejo adecuado de los desechos sólidos.</div> <div>- Colocar tanques de 55gls. con bolsas plásticas y tapa, en cantidades suficientes y en lugares accesibles. El desecho o material acumulado deberá ser trasladado al Relleno Sanitario, por lo menos una vez por semana.</div> <div>- Instruir a los obreros sobre el uso obligatorio de estos recipientes.</div> <div>- Colocar letrinas de tratamiento químico, en cantidades suficientes y en sitios accesibles a todos los obreros. Estas unidades deberán recibir mantenimiento una vez por semana.</div> <div>- Depositar las piezas menores como: restos de clavos, bolsas de cemento, trozos de alambre, trozos de madera, en tanques de 55gls. los cuales deberán estar dispuestos en el sitio de la obra en cantidades suficientes.</div> <div>- Los residuos mayores u otro tipo de desecho como restos de mezcla y concreto, cartón, etc., estos deberán ser recogidos y acumulados en un punto seleccionado,</div>	<div>Cumplimiento de estas medidas es semanal.</div>	SE MANTIENE

Tabla No. 08				
Medidas de Mitigación – Proyecto Lotificación PH Aura				
EsIA aprobado				Proyecto Modificado Medidas, Periodo y frecuencia de Ejecución
Etapa de Construcción				
Componente ambiental	Impacto	Medida de Mitigación	Periodo y Frecuencia de aplicación	
		en donde no ponga en riesgo las operaciones de construcción, ni de tráfico dentro de la obra. - Prohibición de la quema de residuos sólidos. - Ubicación apropiada y etiquetado de los recipientes de residuos sólidos. - Mantener contenedores de volumen adecuado a la generación de desechos sólidos para el almacenamiento temporal previo a la disposición final. - Disposición adecuada de los desechos.		

*Fuente: EsIA Aprobado – Categoría II denominado LOTIFICACIÓN PH AURA aprobada., Julio 2023.*

## 8.2. ETAPA DE OPERACIÓN

Tabla No. 09 Medidas de Mitigación – Lotificación PH Aura				
EsIA aprobado				Proyecto Modificado
Etapa de Operación				
Componente ambiental	Impacto	Medida de Mitigación	Periodo y Frecuencia de aplicación	Medidas, Periodo y frecuencia de Ejecución
Protección a Medios Físicos.	Polvo	- Mantener en buen estado y funcionamiento la revegetación instalada al cierre de la etapa constructiva del proyecto.	Cumplimiento de estas medidas es diario.	SE MANTIENE
Protección a Medios Físicos.	Contaminación por Hidrocarburos	- Capacitación del personal en el manejo adecuado de sustancias químicas y la norma aplicable. - Realizar acciones efectivas tendientes a evitar el derrame de combustibles y aceites en el suelo. - Utilizar recipientes autorizados por el Cuerpo de Bomberos de Panamá para distribuir combustible y recoger aceite quemado	Cumplimiento de estas medidas es diario.	SE MANTIENE
Protección a Medios Físicos.	Desechos Sólidos	- Capacitar semestralmente a los trabajadores en el manejo adecuado de los desechos sólidos. - Colocar tanques de 55gls. con bolsas plásticas y tapa, en cantidades suficientes y en lugares accesibles. El desecho o material acumulado deberá ser trasladado al Relleno Sanitario.	Cumplimiento de estas medidas es semanal.	SE MANTIENE



<div>Tabla No. 09</div> <div>Medidas de Mitigación – Lotificación PH Aura</div>				
EsIA aprobado				Proyecto Modificado
Etapa de Operación				
Componente ambiental	Impacto	Medida de Mitigación	Periodo y Frecuencia de aplicación	Medidas, Periodo y frecuencia de Ejecución
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Instruir a los obreros sobre el uso obligatorio de estos recipientes.</li> <li>- Prohibición de la quema de residuos sólidos.</li> <li>- Disposición adecuada de los desechos.</li> </ul>		
Protección a Medios Físicos.	Erosión	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implementar las acciones que se requiera para controlar o mitigar la erosión.</li> <li>- Mantener la revegetación y minimizar la erosión.</li> </ul>	Cumplimiento de estas medidas es diario	SE MANTIENE
Protección a Medios Físicos.	Protección a Agua Superficiales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No se deben lanzar a las aguas del Río María Prieta restos o materiales sobrantes de las actividades de limpieza y desechos de comida, orina u heces.</li> <li>- Recubrimiento del suelo con plástico, pacas de heno, sacos de henequén u otro para control de la escorrentía.</li> <li>- Limpieza permanente de sedimentos en los drenajes y cunetas.</li> <li>- Construcción de filtros de rocas, madera u otro, para retener sedimentos de ser necesario en áreas donde la revegetación de deteriore o no prospere.</li> </ul>	Cumplimiento de estas medidas es diario	SE MANTIENE

Tabla No. 09 Medidas de Mitigación – Lotificación PH Aura				
EsIA aprobado				Proyecto Modificado
Etapa de Operación				
Componente ambiental	Impacto	Medida de Mitigación	Periodo y Frecuencia de aplicación	Medidas, Periodo y frecuencia de Ejecución
Protección a Medios Físicos.	Sedimentación	<ul style="list-style-type: none"><li>- Colocar barreras de contención de sedimentos en áreas donde la revegetación de deteriore o no prospere.</li><li>- Proteger los suelos revegetados de la erosión.</li><li>- Brindar mantenimiento periódico a las áreas verdes y revegetación instalada en el proyecto al cierre de la construcción.</li></ul>	Cumplimiento de estas medidas es en función del avance de los trabajos	SE MANTIENE
Protección a Medios Biológicos	Flora	<ul style="list-style-type: none"><li>- Capacitar a los colaboradores sobre aspectos relacionados con la flora y fauna anualmente.</li><li>- Dar mantenimiento a la revegetación instalada en el proyecto.</li><li>- Dar continuidad a la ejecución y entrega a Ministerio de Ambiente del Plan de Reforestación, aprobado como compensación ambiental.</li><li>- De ninguna manera las actividades del proyecto deben afectar las áreas de bosque de galería con actividades en operación.</li><li>- El proyecto debe dar mantenimiento a la restauración de la cobertura boscosa ribereña del río en su colindancia con el proyecto.</li></ul>	Cumplimiento de estas medidas es diario	SE MANTIENE

<div>Tabla No. 09</div> <div>Medidas de Mitigación – Lotificación PH Aura</div>				
EsIA aprobado				Proyecto Modificado
Etapa de Operación				
Componente ambiental	Impacto	Medida de Mitigación	Periodo y Frecuencia de aplicación	Medidas, Periodo y frecuencia de Ejecución
		<div>- En ninguna circunstancia se depositará vegetación en áreas donde se obstruyan canales de drenaje.</div>		
Protección a Medios Biológicos	Fauna	<div>- Capacitación anual del personal en temas de protección de la biodiversidad y las normas relacionadas.</div> <div>- Prohibir la caza y captura de los animales durante su migración ya sea para mascotas, venta o consumo de su carne.</div> <div>- Prohibir que los colaboradores produzcan la muerte incensarías de las especies existentes.</div> <div>- En caso de encontrar algún animal post cierre de construcción llamar al Ministerio de Ambiente para su adecuado manejo.</div> <div>- Señalizar el proyecto con mensajes de conservación o protección y prohibición de afectaciones a la fauna silvestre.</div>	Cumplimiento de estas medidas es diario	SE MANTIENE
Protección de Medios Socioeconómicos	Vectores	<div>- Realizar la recolección diaria de todos los desechos domésticos que se encuentren tirados en el área y depositarlos en los tanques de basura.</div> <div>- Evitar envases y llantas expuestas a la intemperie</div>	Cumplimiento de estas medidas es diario	SE MANTIENE

Tabla No. 09 Medidas de Mitigación – Lotificación PH Aura				
EsIA aprobado				Proyecto Modificado
Etapa de Operación				
Componente ambiental	Impacto	Medida de Mitigación	Periodo y Frecuencia de aplicación	Medidas, Periodo y frecuencia de Ejecución
Protección de Medios Socioeconómicos	Seguridad Laboral	- Dotar a los trabajadores de todos los implementos de seguridad exigidos por la Caja de Seguro Social, Ministerio de Trabajo y Bienestar Social, a fin de garantizar la seguridad personal. (Botas, cascos, guantes, tapa oídos, mascarillas y otros).	Estas medidas deben ser aplicadas diariamente.	SE MANTIENE

*Fuente: EsIA Aprobado – Categoría II denominado LOTIFICACIÓN PH AURA aprobada., Julio 2023*

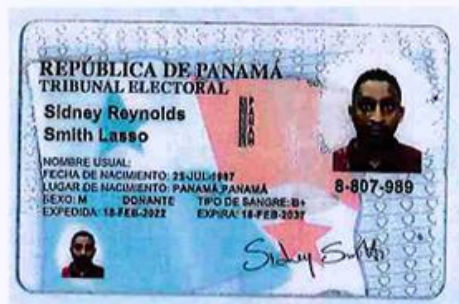
**9. FIRMA DE LOS CONSULTORES AMBIENTALES, SEGÚN ESTABLECE EL ARTÍCULO 22 del Decreto Ejecutivo No. 27 del 27 de Marzo de 2024, que modifica el Art. 84 del Decreto Ejecutivo No. 1 del 1 de marzo de 2023.**

Registro de los Consultor(es) y firmas debidamente notariadas:

Tabla No. 10 Registro de Consultor(es)		
NOMBRE	Registro MiAmbiente	FIRMA
Ing. Sidney Smith	Registro MiAmbiente: DEIA-IRC-064-2020 / ARC-103-2023 / Act. 2023	
Ing. Christel Santos	Registro MiAmbiente: DEIA-IRC-058-2020 / ARC-090-2023 / Act. 2023	



**CÉDULAS DE LOS CONSULTORES**



Yo, Lcdo. Souhail M. Halwany Cigarruista, Notario Público Duodécimo del Circuito de Panamá, con cédula de identidad No. 8-722-2123.

**CERTIFICO:**  
Que dada la cédula de la identidad de la(s) persona(s) que firmó(n) el presente documento, su(s) firma(s) es(son) auténtica(s) (Art. 1736 C.C. Art. 139 C.A.), en virtud de identificación que se me presenta.

Panamá, 08 MAR 2025

 Testigo 

Lcdo. Souhail M. Halwany Cigarruista  
Notario Público Duodécimo del Circuito de Panamá



## **10. ANEXOS**

Anexo No. 01 – Resolución de Aprobación No. **DEIA-IA-057-2023 del 21 de julio de 2023.**

Anexo No. 02 – Resolución de Modificación al EsIA No. **DEIA-IAM-005-2024 del 17 de enero de 2024.**

Anexo No. 03 – Registro público de la sociedad del promotor anterior.

Anexo No. 04 – Registro público de la sociedad del nuevo promotor.

Anexo No. 05 – Cédula autenticada del representante legal del promotor.

Anexo No. 06 – Registro público de la finca No. 30438899

Anexo No. 07 – Escrituras de traspaso de propietarios de la Finca No. 30438899

Anexo No. 08 – Plano de ubicación del proyecto.

Anexo No. 09 – Nota de Vigencia de la Resolución de aprobación del EsIA.

Anexo No. 10 – Recibo de Pago por Revisión de Modificación de EsIA.

Anexo No. 11 – Paz y Salvo de MiAmbiente.

## **ANEXO No. 01**

Resolución de Aprobación No. **DEIA-IA-057-2023** del **21 de julio de 2023**.



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE AMBIENTE

RESOLUCIÓN No. DEIA-IA- 057 - 2023  
De 21 de Julio de 2023

Por la cual se resuelve la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), categoría II, correspondiente al proyecto “**LOTIFICACIÓN P.H. AURA**”, promovido por la sociedad **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**

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

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**, persona jurídica, inscrita a Folio No. 174246, cuyo Representante Legal es el señor **JOSÉ EDMOND ESSES ESSES**, varón, con cédula identidad personal No. 8-230-1783, propone desarrollar y ejecutar el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), categoría II, denominado: “**LOTIFICACIÓN P.H. AURA**”;

En virtud de lo antedicho, el día 22 de septiembre de 2022 el señor **JOSÉ EDMOND ESSES ESSES**, presentó ante el Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental, categoría II denominado: “**LOTIFICACIÓN P.H. AURA**”, ubicado en el corregimiento de Ernesto Córdoba Campos, distrito de Panamá, provincia de Panamá, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **ENVIRONMENTAL CONSULTING & SERVICES, INC.**, persona jurídica y **LUIS VÁSQUEZ, ADRIÁN MORA** personas naturales debidamente inscritos en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante Resolución **IRC-001-2011, IRC-002-2009 e IRC-002-2019** respectivamente;

Que el proyecto consiste en la lotificación de un terreno que cuenta con una superficie aproximada de 13.7 ha., distribuida de la siguiente forma: dentro de polígono de estudio corresponde a Validad (acera, grama, cuneta, rodadura 31,240.505 m²), RM3 (299 lotes, 49,727.23 m²), PRV (Parque recreativo vecinal 26,507.184 m²), área de protección (13,586.639 m², este comprende 12,278.259 m² de servidumbre de protección y 1,308.380 m² de servidumbre hídrica, los cuales serán zonas de área no desarrollable dentro del proyecto;

Los trabajos consistirán en conformación de terrenos y calzadas, pavimentación de vías internas de la lotificación, construcción de drenajes, infraestructura completa como la instalación de las tuberías de agua potable, tuberías de gas, postes del tendido y cableado eléctricos soterrado y otras obras provisionales. Las vías internas, calles y avenidas estarán compuestas de su correspondiente infraestructura vial, cuyas superficies serán revestidas de concreto de hormigón, obras de drenaje, cunetas y cordón cuneta que conducirán las aguas pluviales hacia el río María Prieta;

Que la propuesta técnica se llevará a cabo dentro de la finca No. 31703, la cual cuenta con una superficie de 18 ha + 5,904.0 m², ubicada en el corregimiento Ernesto Córdoba Campos, distrito y provincia de Panamá, sobre las siguientes coordenadas UTM, con Datum de referencia WGS 84:

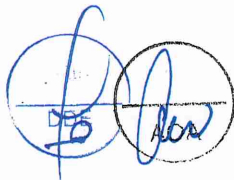
COORDENADAS DEL PROYECTO					
Polígono del proyecto (13.7 ha)					
No.	Norte	Este	No.	Norte	Este
1	667716.998	1007234.710	21	667852.411	1007703.725
2	667729.946	1007273.776	22	667854.781	1007724.759
3	667744.719	1007292.228	23	667861.059	1007743.618
4	667779.530	1007330.820	24	667849.205	1007764.259
5	667791.125	1007365.107	25	667839.609	1007762.900
6	667797.801	1007374.405	26	667825.393	1007753.692
7	667800.556	1007393.213	27	667811.590	1007731.828
8	667808.689	1007432.457	28	667784.935	1007718.068



9	667821.992	1007461.563	29	667764.017	1007715.922
10	667851.810	1007489.006	30	667746.346	1007730.480
11	667865.969	1007512.123	31	667694.320	1007780.721
12	667876.406	1007522.170	32	667645.824	1007776.083
13	667878.129	1007538.901	33	667496.345	1007748.698
14	667873.701	1007556.452	34	667529.196	1007565.274
15	667852.807	1007580.144	35	667546.868	1007475.944
16	667838.840	1007598.608	36	667531.896	1007453.561
17	667826.436	1007622.816	37	667500.707	1007442.504
18	667828.001	1007633.370	38	667473.735	1007401.334
19	667836.485	1007658.864	39	667541.729	1007306.618
20	667845.296	1007676.066	40	667725.610	1007365.952

Servidumbre de Protección Polígono 1 (624.81 m²)		
Punto	Norte	Este
1	1007780.661	667694.3129
2	1007748.5	667709.5149
3	1007729.052	667731.6264
4	1007724.773	667753.2736
5	1007730.48	667746.3455
6	1007731.267	667745.5307
7	1007735.601	667738.3786
8	1007747.923	667726.47
9	1007752.041	667724.019

Servidumbre de Protección Polígono 2 ( 1 ha+1653.88 m2)					
Punto	Este	Norte	Punto	Este	Norte
1	667792.4	1007721.92	30	667791.13	1007365.11
2	667800.41	1007722.17	31	667797.8	1007374.41
3	667821.73	1007733.75	32	667800.56	1007393.21
4	667826.07	1007738.72	33	667804.11	1007403.97
5	667833.66	1007691.72	34	667808.69	1007432.46
6	667824.75	1007684.45	35	667821.99	1007461.56
7	667825.63	1007660.49	36	667832.69	1007471.41
8	667819.14	1007641.27	37	667842.24	1007491.26
9	667822.26	1007601.83	38	667860.01	1007520.03
10	667841.57	1007570.43	39	667876.92	1007532.71
11	667851.25	1007562.32	40	667877.64	1007534.17
12	667844.49	1007552.67	41	667878.13	1007538.99
13	667846.6	1007549.84	42	667873.7	1007556.45
14	667847.07	1007525.51	43	667852.81	1007580.14
15	667840.47	1007506.9	44	667838.84	1007598.61
16	667838.01	1007485.01	45	667836.29	1007603.58
17	667831.16	1007470.35	46	667827.11	1007609.99
18	667816.54	1007457.18	47	667825.58	1007629.2
19	667799.74	1007434.19	48	667827.78	1007631.89
20	667793.69	1007414.81	49	667828	1007633.37
21	667785.71	1007402.43	50	667836.49	1007658.86
22	667740.7	1007395.63	51	667838.59	1007662.97
23	667729.65	1007377.41	52	667852.63	1007725.91



24	667713.5	1007362.05	53	667857.1	1007755.25
25	667725.61	1007365.95	54	667849.21	1007764.26
26	667719.13	1007267.13	55	667847.16	1007764.56
27	667723.8	1007277.28	56	667839.61	1007762.9
28	667753.72	1007302.2	57	667825.39	1007753.69
29	667779.53	1007330.82	58	667811.59	1007731.83
Nota: Las coordenadas completas para el total del proyecto se ubica en las fojas 324, 338, 340, 342 del expediente administrativo.					

Como parte del proceso de evaluación, se remitió el referido EsIA a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte (DRPN), Dirección de Áreas Protegidas y Biodiversidad (DAPB), Dirección de Seguridad Hídrica (DSH), Dirección Forestal (DIFOR), Dirección de Información Ambiental (DIAM) , y a la Dirección de Política Ambiental (DIPA), mediante **MEMORANDO-DEEIA-0569-2609-2022**; y a las Unidades Ambientales Sectoriales (UAS) del Ministerio de Salud (MINSA), Municipio de Panamá, Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), Ministerio de Cultura (MiCultura), Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC), Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAA), Ministerio de Obras Públicas (MOP), mediante nota **DEIA-DEEIA-UAS-0179-2609-2022** (fs. 21-33);

Que mediante nota No. **SAM-521-2022**, recibida el 29 de septiembre de 2022, **MOP** indica que, el promotor del proyecto, previo inicio a las actividades de construcción, deberá gestionar todas las autorizaciones correspondientes, además de dejar las vías que serán utilizadas para el transporte de materiales y equipos, tal y como estaban o en mejor estado, de acuerdo a las especificaciones técnicas generales para la construcción y rehabilitación de carreteras y puentes del Ministerio de Obras Públicas (fs. 34-35);

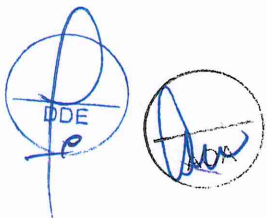
Que mediante nota **DIPA-265-2022**, recibida el 3 de octubre de 2022, **DIPA** señala que el ajuste económico por externalidades sociales y ambientales y el análisis de costo-beneficio, fue presentado de forma incompleta, por lo que, se requiere que sean desarrollada la valorización monetaria de cinco impactos, la elaboración de una matriz, con una perspectiva igual o mayor al tiempo necesario para recuperar la inversión realizada por el proyecto (fs. 36-37);

Que mediante **MEMORANDO-DIAM-1401-2022**, recibido el 4 de octubre de 2022, **DIAM** remite verificación de coordenadas del proyecto indicando que el polígono del proyecto corresponde a un área de 13 ha + 7,427.54 m<sup>2</sup>, el cual se encuentra colindante al río María Prieta, y se ubica fuera del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) (fs. 38-39);

Que mediante nota No. **MC-DNPC-PCE-N-No.789-2022**, recibida el 5 de octubre de 2022, **MiCultura**, señala que el estudio arqueológico cumplió con los criterios establecidos, concluyendo que se considera viable el descrito estudio, no obstante, recomiendan la aplicación de medidas para mitigar las actividades que se proponen realizar, en atención a los hallazgos fortuitos que puedan surgir (fj. 40);

Que mediante nota **22-196-UAS-SDGSA**, recibida el 5 de octubre de 2022, **MINSA** indica que no se tienen observaciones al proyecto, siempre que este cumpla, en cada una de las etapas de desarrollo, con la normativa relativa y vigente para la adecuada ejecución, procurando la menor afectación posible a la salud de las personas (fs. 41-44);

Que mediante **MEMORANDO DIFOR-733-2022**, recibido el 6 de octubre de 2022, **DIFOR** advierte que, desde el abordaje forestal, la propuesta es admisible tomando en cuenta que, el área de influencia muestra en su mayoría intervenciones antrópicas de años anteriores, sin embargo, recomiendan, por parte de la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte, llevar a cabo las verificaciones necesarias in situ (fs. 45-47);





Que el Departamento de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental, el 14 de octubre de 2022, conforme a informe técnico No. 038-2022, verificó que las características descritas como parte del ambiente, fueran cónsonas con lo corroborado en campo (fs. 50-57);

Que mediante **MEMORANDO DSH-855-2022**, recibido el 18 de octubre de 2022, **DSH** remite informe técnico No. DSH-096-2022, a través del cual el Departamento de Manejo Integrado de Cuencas, señala el estricto cumplimiento que ha de tener el promotor del proyecto de la normativa ambiental, sobre todo, de la Ley 1 de 3 de febrero de 1994, Decreto Ejecutivo No. 2 de 14 de enero de 2009 y la Resolución No. DM-0431-2021 del 16 de agosto de 2021 (fs. 58-61);

Que mediante **MEMORANDO DAPB-M-1807-2022**, recibido el 19 de octubre de 2022, **DAPB** indica que, de acuerdo al inventario de especies arbóreas descritas, se requiere la ampliación de la información, además de la contratación de profesionales para la captura y rescate de fauna, tal como lo indica la norma (fs. 62-64);

Que mediante **MEMORANDO DRPN-245-2022**, recibido el 21 de octubre de 2022, la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte, remite informe técnico de inspección No. DRPN-SEEIA-030-2022 en los que, realizan algunas observaciones al EsIA (fs. 65-76);

Que la Unidad Ambiental del **IDAAN**, emitió comentarios a la nota **DEIA-DEEIA-UAS-0179-2609-2022**, sin embargo, la misma no fueron entregadas en tiempo oportuno; las UAS de **SINAPROC**, **MIVIOT**, **Municipio de Panamá**, y la **Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte**, no emitieron comentarios a la nota **DEIA-DEEIA-UAS-0179-2609-2022** y **MEMORANDO-DEEIA-0569-2609-2022**, respectivamente, por lo que, se aplica el artículo 42 del Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto del 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 5 de agosto del 2011, “...en caso de que las UAS, Municipales y las Administraciones Regionales no respondan en el tiempo establecido se asumirá que las mismas no presentan objeción al Estudio de Impacto Ambiental...”.

Que mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0160-2710-2022**, del 27 de octubre de 2022, se solicita al promotor del proyecto, la primera información aclaratoria del EsIA, debidamente notificada el 26 de enero de 2023 (fs. 80- 93);

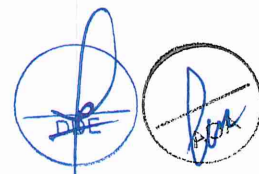
Que mediante nota sin número, recibida el día 16 de febrero de 2023, el promotor del proyecto hace entrega de la respuesta de la primera información aclaratoria (fs. 94-288);

Que mediante **MEMORANDO-DEEIA-0119-1602-2023**, se remite respuesta de la primera información aclaratoria a **DIAM**, **DIPA**, **DIFOR**, **DSH**, **DAPB**, Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte; además, se le envía a la UAS de **MINSA**, **IDAAN**, **MIVIOT**, **MOP** mediante nota **DEIA-DEEIA-UAS-0040-1602-2023** y a **ETESA** mediante nota **DEIA-080-2022** (fs. 289-298);

Que mediante nota No. **046-UAS-SDGSA**, recibida el 27 de febrero de 2023, **MINSA** remite Información aclaratoria ampliación del Estudio de Impacto Ambiental en donde indica “*Revisado el Estudio de Impacto Ambiental y si cumple con todas las normas del MINSA, no se tiene Objeción, a la ejecución del proyecto*” (fs. 299-301);

Que mediante **MEMORANDO DIFOR-164-2023**, recibido el 28 de febrero de 2023, **DIFOR** remite comentarios técnicos respecto a la primera información aclaratoria en el que indica “*Según las respuestas correspondientes a la 1 ra información aclaratoria...consideramos con respecto a la misma, no tenemos comentarios adicionales en relación a estas.*” (fs. 302-303);

Que mediante nota **DIPA-056-2023**, recibida el 28 de febrero de 2023, **DIPA** indica que, fueron atendidas en debida forma las recomendaciones emitidas anteriormente, por lo que, ha de considerarse aceptados los indicadores de viabilidad socioeconómica y ambiental (fs. 304-305);





Que mediante **MEMORANDO-DIAM-0373-2023**, recibido el 2 de marzo de 2023, **DIAM** comunica que con los datos proporcionados se generó información georreferencial para la servidumbre de protección con una superficie de 886.5 m; servidumbre hídrica, con un área de 933.8 m; delimitación para el borde río de 1 ha + 9,436.95 m<sup>2</sup> y un polígono identificado como botadero con 3,154.64 m<sup>2</sup>, todo esto fuera del SINAP (fs. 306-307);

Que mediante **MEMORANDO DSH-200-2023**, recibido el 3 de marzo de 2023, **DSH** indica lo siguiente: “Una vez revisado el documento de la primera información aclaratoria, no tenemos más comentario adicional al EsIA...” (fj.310);

Que mediante **MEMORANDO DAPB-M-0406-2023**, recibido el 21 de marzo de 2023, **DAPB** da traslado de las observaciones del Departamento de Biodiversidad, entre las cuales destacan que, de ser aprobado el EsIA en examen, el promotor deberá implementar de forma obligatoria un Plan de Rescate y Reubicación de Fauna y Flora Silvestre (PRRF) (fs. 316-317);

Que la **Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte** y las Unidades Ambientales Sectoriales del **MOP, MIVIOT, IDAAN**, remitieron sus observaciones al **MEMORANDO-DEEIA-0119-1602-2023** y nota **DEIA-DEEIA-UAS-0040-1602-2023** (respectivamente), sin embargo, las mismas no fueron entregadas en tiempo oportuno, por lo que, se aplica el artículo 42 del Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto del 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 5 de agosto del 2011, “...en caso de que las UAS, Municipales y las Administraciones Regionales no respondan en el tiempo establecido se asumirá que las mismas no presentan objeción al Estudio de Impacto Ambiental...”.

Que mediante nota **DEIA-DEEIA-AC-0040-0603-2023** del 6 de marzo de 2023, notificada el 21 de abril de 2023, se solicita la segunda información aclaratoria del EsIA (fs. 318-323);

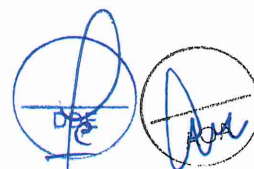
Que mediante nota sin número, recibida el día 9 de mayo de 2023, la sociedad **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**, entrega respuesta a la segunda información aclaratoria (fs. 324-347);

Que mediante **MEMORANDO-DEEIA-0353-1005-2023**, se remite la respuesta de la segunda información aclaratoria a **DIAM, DSH, Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte**; además, de ser comunicado a la Unidad Ambiental Sectorial del **MIVIOT** mediante nota **DEIA-DEEIA-UAS-0154-1005-2023**, la disponibilidad de la misma, para su revisión (fs. 348-351);

Que mediante **MEMORANDO-DIAM-0892-2023**, recibido el 24 de mayo de 2023, **DIAM** remite verificación de coordenadas de la segunda información aclaratoria, indicando que “... le informamos que con los datos proporcionados se determinó lo siguiente: Área de estudio - 13 ha + 7,427.56 m<sup>2</sup>; Servidumbre de protección Área 1 - 0 ha + 0,624.81 m<sup>2</sup>; Servidumbre Hídrica Área 1 - 0 ha + 0,037.09 m<sup>2</sup>; Servidumbre Hídrica Área 2 - 0 ha + 0,325.28 m<sup>2</sup>; Servidumbre Hídrica Área 3 - 0 ha + 0,068.34 m<sup>2</sup>; Servidumbre Hídrica Área 4 - 0 ha + 0,548.83 m<sup>2</sup>; Servidumbre Hídrica Área 5 - 0 ha + 0,328.35 m<sup>2</sup>; Servidumbre de protección - 886.05 m; Servidumbre Hídrica - 921.68 m; Borde de río - 917.56 m; Provincia: Panamá, Distrito: Panamá, Corregimiento: Ernesto Córdoba Campos...” (fs. 359-361);

Que mediante **MEMORANDO DSH-0456-2023**, recibido el 25 de mayo de 2023, concluye a través de informe técnico No. DSH-096-2023, que el promotor deberá cumplir con las restricciones establecidas por el Decreto No. 55 de 13 de junio de 1973 (mantener márgenes de distancia mínima de 3 metros desde la servidumbre hídrica), “cumplir cabalmente con las medidas de mitigación diseñadas para prevenir los impactos negativos en las fuentes hídricas (fs. 362-365);

Que mediante **MEMORANDO-DEEIA-0392-3005-2023** del 30 de mayo de 2023, se solicita a **DIAM** la emisión de una cartografía que permita determinar la superficie de la servidumbre de protección, denominada como área 2 del EsIA en evaluación (fj. 366);





Que mediante nota **DEIA-DEEIA-NC-0114-2905-2023**, se solicita al promotor del proyecto, presentar evidencia de las publicaciones realizadas, de acuerdo a lo que establece el Decreto Ejecutivo 123 de 14 de agosto de 2009, y sus respectivas modificaciones (fs. 370-373);

Que mediante **MEMORANDO-DIAM-1039-2023**, recibido el 15 de junio de 2023, **DIAM** remite la cartografía que delimita la superficie de diez (10) puntos (área, alineamiento), sin embargo, refiere que, para el caso de la servidumbre de protección No. 2, las coordenadas suministradas no presentaban secuencia lógica, por lo que, no se pudo establecer información espacial de dicho punto (fs. 374-376);

Que mediante nota sin número, recibida el 26 de junio de 2023, el promotor del proyecto entrega los Avisos de Consulta Pública correspondientes a las publicaciones en el periódico El Siglo los días 22 y 23 de junio de 2023; y al fijado y desfijado del Municipio de Panamá. Cabe señalar que durante el periodo de consulta pública no se recibieron observaciones o comentarios al respecto (fs. 377-381);

Que mediante nota sin número, recibida el 29 de junio de 2023, el promotor indica *“En respuesta Al MEMORANDO - DIAM -1039 - 2023 del 13 de junio del 2023 en donde en su segunda página dice lo siguiente “El área de la servidumbre de protección Área 2, no tiene secuencia lógica ver las coordenadas suministradas en el memorando, por tal motivo no se generó un polígono” tenemos a bien informarle lo siguiente: Luego de la revisión de las coordenadas enviadas en la información suministrada en la segunda ampliación se detectó que entre los puntos 44 S.P.P2 Y 45 S.P.P2 se encuentra un Vértice que no está enumerado ni mencionado dentro de la información enviada. Por tal razón y después de la revisión adjuntamos el archivo en Excel con las coordenadas para que el polígono tenga la forma correcta”. Además, aporta Escrituras, por la cual protocoliza Acta de Junta de Accionista de la Sociedad INMOBILIARIA PACIFIC HILLS.S.A.* (fs. 382-389);

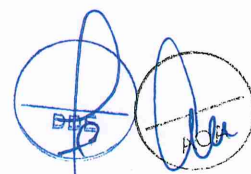
Que mediante **MEMORANDO-DEEIA-0461-2906-2023** del 29 de junio de 2023, se le solicita a **DIAM** generar una cartografía que permita determinar la superficie de la servidumbre de protección área 2 (fj. 390);

Que mediante **MEMORANDO-DIAM-1208-2023**, recibido el 11 de julio de 2023, **DIAM** atiende a lo solicitado mediante **MEMORANDO-DEEIA-0461-2906-2023**, indicando que, 1 ha + 1,653.88 m<sup>2</sup>, corresponden al área de servidumbre de protección denominada área No. 2 (fs. 391-392);

Que la Unidad Ambiental Sectorial de **MIVIOT** y la **Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte**, remitieron sus observaciones a la nota **DEIA-DEEIA-UAS-0154-1005-2023** y al **MEMORANDO-DEEIA-0353-1005-2023**, acorde a su alcance, sin embargo, las mismas no fueron entregadas en tiempo oportuno, por lo que, se aplica el artículo 42 del Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto del 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 5 de agosto del 2011, *“...en caso de que las UAS, Municipales y las Administraciones Regionales no respondan en el tiempo establecido se asumirá que las mismas no presentan objeción al Estudio de Impacto Ambiental...”*;

Que luego de la evaluación integral e interinstitucional del Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, correspondiente al proyecto denominado **“LOTIFICACIÓN P.H. AURA”**, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental (**DEIA**), mediante Informe Técnico diecisiete (17) de julio de 2023, recomienda su aprobación, fundamentándose en que el mencionado EsIA cumple los requisitos dispuestos para tales efectos por el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 5 de agosto de 2011 y atiende adecuadamente los impactos producidos por la construcción del proyecto, considerándolo viable (fs. 393-425);

Que mediante la Ley No. 8 de 25 de marzo de 2015, se crea el Ministerio de Ambiente como la entidad rectora del Estado en materia de protección, conservación, preservación y restauración del ambiente y



el uso sostenible de los recursos naturales para asegurar el cumplimiento y aplicación de las leyes, los reglamentos y la Política Nacional de Ambiente;

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

#### RESUELVE:

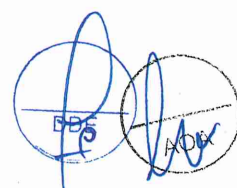
**Artículo 1. APROBAR** el EsIA, categoría II, correspondiente al proyecto “**LOTIFICACIÓN P.H. AURA**”, cuyo promotor es la sociedad **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**, con todas las informaciones aclaratorias, y medidas contempladas en el referido Estudio de Impacto Ambiental, y el informe técnico respectivo, los cuales se integran y forman parte de esta Resolución.

**Artículo 2. ADVERTIR** a la sociedad **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**, que deberá incluir en todos los contratos y/o acuerdos que suscriba para su ejecución o desarrollo, el cumplimiento de la presente Resolución y de la normativa ambiental vigente.

**Artículo 3. ADVERTIR** a la sociedad **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**, que esta Resolución no constituye excepción para el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias aplicables a la actividad correspondiente.

**Artículo 4. ADVERTIR** a la sociedad **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**, que en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental, tendrá que:

- a. Colocar, dentro del área del Proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto en la resolución que lo aprueba, el cual deberá permanecer hasta la aprobación del Plan de Cierre y Abandono.
- b. Realizar el monitoreo arqueológico (por profesional idóneo) de los movimientos de tierra del proyecto, en atención a los hallazgos fortuitos que puedan surgir durante esta actividad y su notificación inmediata a la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural (MiCultura), el para realizar el respectivo rescate.
- c. Efectuar el pago en concepto de indemnización ecológica, por lo que contará con treinta (30) días hábiles, una vez la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de a Panamá Norte, establezca el monto a cancelar, cumpliendo con la Resolución No. AG-0235-2003 del 12 de junio de 2003.
- d. Contar con la autorización de tala/poda de árboles/arbustos, otorgada por la Dirección Regional de Panamá Norte; en cumplimiento con la Resolución DM-0055-2020 de 7 de febrero de 2020.
- e. Contar con el Plan de Compensación Ambiental (sin fines de aprovechamiento), establecido en la Resolución DM-0215-2019 de 21 de junio de 2019, aprobado por la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte, cuya implementación será monitoreada por esta Dirección. El promotor se responsabiliza a darle mantenimiento a la plantación en un período no menor de cinco (5) años.
- f. Cumplir con la Ley 24 del 7 de junio de 1995, por la cual se establece la legislación de vida silvestre en la República de Panamá y se dictan otras disposiciones, el Decreto Ejecutivo No. 43 de julio de 2004, que reglamenta la Ley 24 de 7 de junio de 1995 y la Ley 39 de 24 de noviembre de 2005 “*Que modifica y adiciona artículos a la Ley 24 de 7 de junio de 1995 sobre Vida silvestre*”.





- g. Contar previo inicio de obra, con la aprobación del Plan de Rescate y Reubicación de Fauna y Flora Silvestre aprobado por la Dirección de Áreas Protegidas y Biodiversidad del Ministerio de Ambiente, conforme a las disposiciones de la Resolución AG-0292-2008. El mismo deberá ser incluido en el primer informe de seguimiento y su aplicación será coordinada con la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte.
- h. Proteger, mantener, conservar y enriquecer los bosques de galería y/o servidumbres del río María Prieta, presente en el área de construcción, que comprende dejar una franja de bosque no menor de diez (10) metros y cumplir con la Resolución JD-05-98, del 22 de enero de 1998, que reglamenta la Ley 1 de 3 de febrero de 1994 (Ley Forestal), en referencia a la protección de la cobertura boscosa, en las zonas circundantes al nacimiento de cualquier cauce natural de agua.
- i. Presentar monitoreo de calidad de aire y ruido ambiental, cada seis (6) meses durante la fase de construcción del proyecto, incluirlo en el informe de seguimiento correspondiente.
- j. Presentar monitoreo del análisis de calidad de agua del río María Prieta, cada seis (6) meses durante la fase de construcción del proyecto e incluirlo en los informes de seguimiento correspondiente.
- k. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000 *"Higiene y Seguridad Industrial. Condiciones de Higiene y Seguridad en ambientes de trabajo donde se genere ruido"*; el Decreto Ejecutivo No. 306 de 04 de septiembre de 2002 *"que adopta el reglamento para el control de los ruidos en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así como en ambientes laborales"* y el Decreto Ejecutivo No. 1 de 15 de enero de 2004 *"por el cual se determina los niveles de ruido, para las áreas residenciales e industriales"*.
- l. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2008 *"Por el cual se reglamenta la seguridad, salud e higiene en la industria de la construcción"*.
- m. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 306 del 04 de septiembre de 2002, *"Que adopta el reglamento para el control de los ruidos en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así como en ambientes laborales"*.
- n. Resolver los conflictos que sean generados o potenciados en las diferentes etapas de desarrollo del proyecto.
- o. Mantener medidas efectivas de protección y de seguridad para los transeúntes y vecinos que colindan con el proyecto.
- p. Mantener siempre informada a la comunidad de los trabajos a ejecutar, señalar el área de manera continua hasta la culminación de los trabajos, con letreros informativos y preventivos, con la finalidad de evitar accidentes.
- q. Dejar las vías que serán utilizadas tal y como estaban o en mejor estado, en caso de darse alguna afectación en estas. Para esto deberán regirse por las especificaciones técnicas generales para la construcción y rehabilitación de carreteras y puentes del MOP.
- r. Cumplir con el manejo integral de los desechos sólidos que se producirán en el área del proyecto, con su respectiva ubicación para la disposición final, durante las fases de construcción, operación y abandono, cumpliendo con lo establecido en la Ley N° 66 de 10 de noviembre de 1947 – Código Sanitario.

- s. Ejecutar un plan de cierre de la obra al culminar la construcción con el cual se restauren todos los sitios o frentes de construcción, se eliminen todo tipo de desechos, equipos e insumos utilizados.
- t. Cumplir con lo establecido en la Resolución No. DM-0427-2021 del 11 de agosto de 2021, *“Por la cual se establece el procedimiento para comunicar la ocurrencia de incidentes y/o accidentes ambientales al Ministerio de Ambiente”*, en el caso que, durante la construcción, operación y/o ejecución del proyecto, se dé la ocurrencia de incidentes y/o accidentes.
- u. Cumplir con la Ley No. 6 del 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.
- v. Realizar la gestión en caso de afectar los bienes propios del Estado y de terceros, para realizar las reparaciones, sustituciones o indemnizaciones respecto a los daños que hubiera causado.
- w. Contar con la revisión y aprobación en etapas del anteproyecto y construcción de urbanización por la Dirección Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, e incluir en el primer informe de seguimientos.
- x. Cumplir con la Resolución No. JTIA-187 de 01 de julio de 2015, que adopta el Reglamento Estructural Panameño (REP-2014).
- y. Responsabilizar al promotor de la ejecución de un plan de cierre de la obra al culminar la construcción con el cual se restauren todos los sitios o frentes de construcción, se eliminen todo tipo de desechos, equipos e insumos.
- z. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Norte, cada seis (6) meses durante la etapa de construcción, contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa, un informe sobre la implementación de las medidas contempladas en el EsIA, en la primera y segunda información aclaratoria, en el informe técnico de evaluación y la Resolución de aprobación. Este informe se presenta en un (1) ejemplar impreso, anexados tres (3) copias digitales y debe ser elaborado por un profesional idóneo e independiente del PROMOTOR del Proyecto.

**Artículo 5. ADVERTIR** a la sociedad **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**, que para el desarrollo/edificación de los lotes, deberá gestionar los Estudios de Impacto Ambiental correspondientes.

**Artículo 6. ADVERTIR** a la sociedad **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**, que el área de protección corresponde a 13,586.639 m<sup>2</sup>, distribuidos en: 12,278.259 m<sup>2</sup> de servidumbre de protección (1 y 2) y 1,308.380 m<sup>2</sup> de servidumbre hídrica dentro del polígono de estudio, los cuales serán zonas de área no desarrollable dentro del proyecto.

**Artículo 7. ADVERTIR** a la sociedad **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**, que la aprobación del presente EsIA, no integra como parte de su desarrollo ningún tipo de descarga o intervención (obras en cauce), sobre el río María Prieta.

**Artículo 8. ADVERTIR** a la sociedad **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**, que el alcance del presente EsIA, no incluye la construcción de una planta de tratamiento de agua residuales, por lo que, deberá presentar la herramienta de gestión ambiental que corresponda.

**Artículo 9. ADVERTIR** a la sociedad **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**, que el alcance del presente EsIA, consiste en una lotificación de 299 lotes sobre una superficie únicamente de 13.7 ha.



**Artículo 10. ADVERTIR** a la sociedad **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**, que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación, adición o cambio de las técnicas y/o medidas que no estén contempladas en el proyecto **"LOTIFICACIÓN P.H. AURA"**, con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023.

**Artículo 11. ADVERTIR** a la sociedad **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**, que si infringe la presente Resolución o de otra forma, provoca riesgo o daño al ambiente, se procederá con la investigación y sanción que corresponda, conforme al Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, sus reglamentos y normas complementarias.

**Artículo 12. ADVERTIR** a la sociedad **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**, que si decide desistir de manera definitiva del proyecto, obra o actividad, deberá comunicar por escrito al Ministerio de Ambiente, en un plazo no menor a treinta (30) días hábiles antes de la fecha en que pretende iniciar la implementación de su Plan de Recuperación Ambiental y de Abandono.

**Artículo 13. ADVERTIR** a la sociedad **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**, que la presente Resolución tendrá una vigencia de dos (2) años para el inicio de la ejecución del proyecto, contados a partir de la notificación de la misma.

**Artículo 14. NOTIFICAR** a la sociedad **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**, el contenido de la presente Resolución.

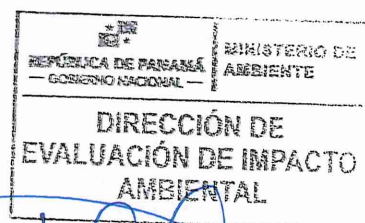
**Artículo 15. ADVERTIR** a la sociedad **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**, que contra la presente Resolución, podrá interponer Recurso de Reconsideración dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de su notificación.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 5 de agosto de 2011 y demás normas concordantes y complementarias.

Dada en la ciudad de Panamá, a los veintiún (21) días, del mes de julio, del año dos mil veintitrés (2023).

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

  
**MILCIADES CONCEPCIÓN**  
 Ministro de Ambiente.



  
**DOMILUIS DOMÍNGUEZ E.**

Director de Evaluación de Impacto Ambiental.

**MIAMBIENTE**  
 Hoy: 24 de julio de 2023  
 Siendo las 3:25 de la tarde  
 notifique por escrito a José Edmond  
Esos Esos de la presente  
 documentación Resolución  
Jayana Moreno Dimas Santur  
 Notificador Notificado



ADJUNTO

Formato para el letrero  
Que deberá colocarse dentro del área del Proyecto

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

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

7. La leyenda del letrero se escribirá en cinco (5) planos con letras formales rectas, de la siguiente manera:

Primer Plano: PROYECTO: **"LOTIFICACIÓN P.H. AURA"**

Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: **INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN**

Tercer Plano: PROMOTOR: **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**

Cuarto Plano: **ÁREA: 13.7 ha**  
**EL ÁREA TOTAL INCLUYE:**  
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN POLÍGONO No. 1: 624.81 m<sup>2</sup>  
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN POLÍGONO No. 2: 1 ha+1653.88 m<sup>2</sup>

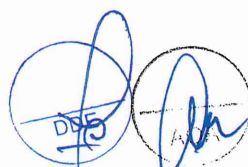
Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA II APROBADO  
POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE RESOLUCIÓN  
No. DEIA-IA-057 DE 21 DE Julio DE 2023.

Recibido  
por: Dimas Santur  
Nombre y apellidos  
(en letra de molde)

Dimas Santur  
Firma

8-780-1506  
Cédula

24/7/2023  
Fecha



## **ANEXO No. 02**

Resolución de Modificación al EsIA No. **DEIA-IAM-005-2024 del 17 de enero de 2024**



**REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE AMBIENTE**

**RESOLUCIÓN No. DEIA-IAM- 005 -2024**  
De 17 de ENERO de 2024.

Por la cual se resuelve la solicitud de modificación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, del proyecto denominado: **LOTIFICACIÓN P.H. AURA**, aprobado mediante **RESOLUCIÓN No. DEIA-IA-057-2023 del 21 de julio de 2023**.

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

**CONSIDERANDO:**

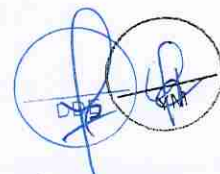
Que mediante Resolución **DEIA-IA-057-2023** del 21 de julio de 2023, se aprobó el EsIA, Categoría II, denominado: **LOTIFICACIÓN P.H. AURA**, cuyo promotor es **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.** (fs.433-443);

Que el día 30 de octubre de 2023, la sociedad **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**, a través de su representante legal, el señor: **JOSÉ EDMOND ESSES ESSES**, con cédula de identidad personal No. 8-230-1783, presentó solicitud de modificación al EsIA, la cual consiste en la segregación de la finca No. 31703 (finca madre) con código de ubicación 8723 hacia la finca 30438899, con código de ubicación 8723, donde se mantiene el área de influencia directa aprobada (137,490.174 m<sup>2</sup>). Así mismo, se solicita el aumento de la lotificación de 299 (RME) aprobados en 49,727.23 m<sup>2</sup> a 308 lotes (RE) en 9,561.23 m<sup>2</sup>, también se propone el aumento en el área de vialidad de 31,240.505 m<sup>2</sup> hacia 32,377.48 m<sup>2</sup>; disminución del parque recreativo vecinal de 26,507184 m<sup>2</sup> hacia 18,217.56 m<sup>2</sup>, la inclusión de una planta de tratamiento con una superficie de 2,222.47 m<sup>2</sup> y la disminución de la servidumbre pluvial de 13,586.639 m<sup>2</sup> hacia 11,623.81 m<sup>2</sup> (fs. 293-494);

Que en virtud de lo establecido por el artículo 75 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, se procedió a realizar una revisión de la solicitud y propuesta técnica de modificación, con el fin de determinar si conforme al fundamento de derecho invocado por el promotor (artículo 75, numeral 4) los cambios se enmarcan dentro del alcance de la actividad, obra o proyecto y su área de influencia directa aprobada en el EsIA. En concomitancia con ello, se verificó que la solicitud de modificación cumpliera con los requisitos establecidos en el artículo 77;

Que en relación a las propuestas de modificación presentadas tenemos a bien indicar lo siguiente:

- La segregación de la Finca No. 31703 a la Finca No. 30438899 con resto libre de 15 ha 4942 m<sup>2</sup> 78 dm<sup>2</sup>, así como, el aumento de lotificación de 299 lotes con código RM3 a 308 lotes con código RE, es procedente.
- En cuanto a la inclusión de una planta de tratamiento, debemos indicar que, como parte de la primera información aclaratoria durante la fase de evaluación del EsIA, se le preguntó al promotor: *"Indicar si dentro el alcance del presente estudio de impacto ambiental se contempla la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales..."*. Siendo la respuesta de este: *"Durante la fase de operación, no se generarán aguas residuales, por lo que señalamos que no se requiere de una planta de tratamiento..."*. Tomando en consideración lo antes señalado, mediante Resolución DEIA-IA-057-2023, a través de la





cual se aprueba el EsIA, se le advierte que la planta de tratamiento no es parte del alcance del EsIA aprobado, por lo que, dicha propuesta no es admisible.

- Con respecto a la disminución de la servidumbre pluvial de 13,586.639 m<sup>2</sup> a 11,623.81 m<sup>2</sup>, en primera instancia debemos señalar que las zonas de protección y servidumbre pluvial no pueden ser modificadas ni desarrolladas. En ese mismo orden de ideas, debemos traer a colación que mediante la segunda solicitud de información aclaratoria se solicitó al promotor, entre otras cosas, *“Ajustar y presentar las coordenadas UTM, con su respectivo Datum de referencia, para cada uno de los polígonos (servidumbre de protección e hídrica y polígono del proyecto), e indicar sus superficies, evitando el traslape entre estos polígonos.”*, respondiendo que: *“... reiterando que tanto las servidumbres de protección (NST), como la servidumbre hídrica; ambas presentadas en la ampliación No. 1 del proyecto, serán conservadas, protegidas, marcadas en campo y enriquecidas con especies nativas e integradas a las áreas verdes del proyecto (Dentro del PH AURA) y se mantendrán como áreas efectivas de protección.”*.

Así mismo, se observa que en el plano de anteproyecto se indica que los 11,623.81 m<sup>2</sup>, correspondientes a la servidumbre pluvial, son compartidos con el código PND (Áreas Verdes No Desarrollables), donde los usos permitidos corresponden a: actividades primarias como: senderismo, contemplación, prácticas deportivas a baja escala, actividades complementarias, lo que no es consonó con el objetivo de la zona de protección. Por lo antes expuesto, la propuesta descrita no es admisible;

Que luego de la evaluación integral de la solicitud de modificación al EsIA, Categoría II, denominado: **LOTIFICACIÓN P.H. AURA**, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, mediante Informe Técnico calendarado el 8 de enero de 2024, presenta su recomendación con fundamento en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 marzo de 2023 (fs.602-604);

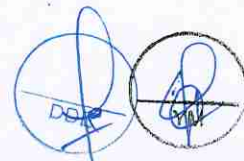
Que mediante la Ley No.8 de 25 de marzo de 2015, se crea el Ministerio de Ambiente como la entidad rectora del Estado en materia de protección, conservación, preservación y restauración del ambiente y el uso sostenible de los recursos naturales para asegurar el cumplimiento y aplicación de las leyes,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

Que el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023, establece las disposiciones por las cuales se regirá el proceso de evaluación de impacto ambiental de acuerdo a lo dispuesto en el Texto Único de la Ley No. 41 de 1 de julio de 1998,

### RESUELVE

**Artículo 1. APROBAR** la modificación del EsIA, Categoría II, del proyecto denominado: **LOTIFICACIÓN P.H. AURA**, en lo que respecta a:

- **Segregación de la finca 31703**(finca madre) con código de ubicación 8723 hacia la finca 30438899, con código de ubicación 8723, donde se mantiene el área de influencia directa del proyecto presentada en el EsIA, aprobado con una superficie de 137,490.174m<sup>2</sup>.





- **Aumento** de la lotificación de 299 (RME) aprobados en 49,727.23m<sup>2</sup>, a 308 lotes (RE) en 49,561.23m<sup>2</sup> y el cambio en la zonificación de RME (Residencial Alta Densidad hacia RE (Residencial Mediana Densidad).

**Artículo 2. RECHAZAR** la modificación del EsIA, en lo que respecta a:

- **Inclusión** de una planta de tratamiento con una superficie de 2,222.47m<sup>2</sup>
- **Disminución** de la servidumbre pluvial de 13,586.639m<sup>2</sup> hacia 11,623.81m<sup>2</sup>

**Artículo 3. ADVERTIR** al **PROMOTOR**, que para el desarrollo/edificación de los lotes, deberá gestionar el Estudios de Impacto Ambiental correspondiente.

**Artículo 4. ADVERTIR** a la sociedad **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**, que el área de protección corresponde a 13,586.639 m<sup>2</sup>, distribuidos en: 12,278.259 m<sup>2</sup> de servidumbre de protección (1 y 2) y 1,308.380 m<sup>2</sup> de servidumbre hídrica dentro del polígono de estudio, los cuales serán zonas de área no desarrollable dentro del proyecto.

**Artículo 5. ADVERTIR** a la sociedad **INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**, que el alcance del presente EsIA, no incluye la construcción de una planta de tratamiento de agua residuales, por lo que, deberá presentar la herramienta de gestión ambiental que corresponda.

**Artículo 6. MANTENER** en todas sus partes, el resto de la Resolución **DEIA-IA-057-2023** de 21 de julio de 2023, que aprueba el EsIA denominado: **LOTIFICACIÓN P.H. AURA**.

**Artículo 7. ADVERTIR** al **PROMOTOR** que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto **LOTIFICACIÓN P.H. AURA** de conformidad con el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023.

**Artículo 8. NOTIFICAR**, el contenido de la presente Resolución a la sociedad **INMOBILIRIA PACIFIC HILLS, S.A.**

**Artículo 9. ADVERTIR** al **PROMOTOR**, que podrá interponer Recurso de Reconsideración, en contra a la presente Resolución dentro del plazo de cinco (5) días hábiles contados a partir de su notificación.

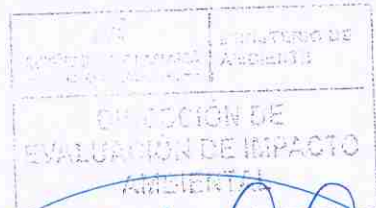

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998; Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 marzo de 2023; y demás normas concordantes y complementarias.

Dada en la ciudad de Panamá, a los Dieciocho ( 17 ) días, del mes de ENERO, del año dos mil veinticuatro (2024).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**MILCIADES CONCEPCIÓN**  
Ministro de Ambiente



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



## **ANEXO No. 03**

Registro público de la sociedad del promotor anterior



## Registro Público de Panamá

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

FIRMADO POR: GLADYS EVELIA  
JONES CASTILLO  
FECHA: 2025.04.07 11:40:35 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

*Gladys E. Jones*

### CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

140141/2025 (0) DE FECHA 07/04/2025

QUE LA PERSONA JURÍDICA

INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 174246 (S) DESDE EL MARTES, 22 DE JULIO DE 1986

- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: MARCELA HOMSAÑY ABADI

SUSCRIPTOR: MAYDA ESTRADA DE CASTILLO

DIRECTOR: JOSE EDMOND ESSES

DIRECTOR: ZARIFEH FIFI DE ESSES

DIRECTOR: MAURICIO ESSES BIJO

PRESIDENTE: JOSE EDMOND ESSES

TESORERO: ZARIFEH FIFI DE ESSES

SECRETARIO: MAURICIO ESSES BIJO

AGENTE RESIDENTE: JORGE GAVRILIDIS

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

EL PRESIDENTE, O EN SU DEFECTO, EL DIRECTOR QUE DESIGNE LA JUNTA DIREC- TIVA.

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 DÓLARES AMERICANOS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , PROVINCIA PANAMÁ

DETALLE DE PODER:

SE OTORGA PODER GENERAL A FAVOR DE MAURICIO ESSES BIJO MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 2205 DE 07 DE MARZO DE 2019 NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

SE OTORGA PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE A FAVOR DE ARIELA ESSES DE SULTAN MEDIANTE ESCRITURA 9478 D EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2023 DE LA NOTARIA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMA.

### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

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

**EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL LUNES, 7 DE ABRIL DE 2025 A LAS 11:39 A. M..**

**NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1405093446**



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página  
o a través del Identificador Electrónico: ACF3D417-BE22-4DCE-BDD1-49F844BE0195  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



## **ANEXO No. 04**

Registro público de la sociedad del nuevo promotor



## Registro Público de Panamá

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

FIRMADO POR: VIRGINIA ESTHER  
SEGUNDO BARRAGAN  
FECHA: 2025.04.08 08:26:13 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

### CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

140089/2025 (0) DE FECHA 07/04/2025

QUE LA PERSONA JURÍDICA

GREEN NORTH DEVELOPMENT, CORP.

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 155716170 DESDE EL MARTES, 7 DE DICIEMBRE DE 2021

- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: JORGE GAVRILIDIS

SUSCRIPTOR: ANDREA GAVRILIDIS

DIRECTOR / PRESIDENTE: JOSE EDMOND ESSES

DIRECTOR / SECRETARIO: MAURICIO ESSES BIJO

DIRECTOR / TESORERO: ARIELA ESSES DE SULTAN

AGENTE RESIDENTE: JORGE GAVRILIDIS

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

EL PRESIDENTE SERÁ EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD. EN AUSENCIA DE ÉSTE, LO SERÁ EL SECRETRIO, Y EN AUSENCIA DE ÉSTE ÚLTIMO, LO SERÁ AQUEL NOMBRADO POR LA JUNTA DE ACCIONISTAS.

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 DÓLARES AMERICANOS

EL CAPITAL SOCIAL SERÁ DE DIEZ MIL DOLARES (US\$10,000.00) DIVIDIDO EN CIEN (100.00) ACCIONES COMUNES, DE CIEN DOLARES (US\$100.00) CADA UNA. LAS ACCIONES SERÁN NOMINATIVAS. ACCIONES: NOMINATIVAS

- QUE SU DURACIÓN ES INDEFINIDA

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

### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

**EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL MARTES, 8 DE ABRIL DE 2025 A LAS 8:25 A. M..**

**NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1405093373**



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página  
o a través del Identificador Electrónico: 1C71FA04-6400-4F30-9518-8A3221160FAF  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

## **ANEXO No. 05**

Cédula autenticada del representante legal del promotor



Lcdo. Souhail M. Halwany Cigarruista  
Notario Público Duodécimo del Circuito de Panamá



## **ANEXO No. 06**

Registro público de la finca No. 30438899



## Registro Público de Panamá

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

FIRMADO POR: RITA YARISETH  
TEJADA DOMINGUEZ  
FECHA: 2025.04.08 15:29:22 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

### CERTIFICADO DE PROPIEDAD

#### DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 140168/2025 (0) DE FECHA 07/04/2025.

#### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) PANAMÁ CÓDIGO DE UBICACIÓN 8723, FOLIO REAL N° 30438899

#### **ESTADO DEL FOLIO: ABIERTO**

UBICADO EN LOTE N°S/N, URBANIZACIÓN LUGAR GREEN CITY, DISTRITO PANAMÁ, PROVINCIA PANAMÁ  
CON UNA SUPERFICIE DE 15 ha 4942 m<sup>2</sup> 78 dm<sup>2</sup>

EL VALOR DE TRASPASO ES B/.164,672.36 (CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS  
BALBOAS CON TREINTA Y SEIS)

MEDIDAS Y COLINDANCIAS: NORTE: LIMITA CON BOULEVARD; SUR: LIMITA CON EL FOLIO REAL (FINCA)  
N°30279901 Y RÍO MARÍA PRIETA; ESTE: LIMITA CON EL RÍO MARÍA PRIETA; OESTE: LIMITA CON LA  
SERVIDUMBRE INICIAL DE PLANO. NÚMERO DE PLANO: N°80823-153908

#### TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

GREEN NORTH DEVELOPMENT, CORP. (RUC 155716170-2-2021) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

#### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

QUE NO CONSTAN GRAVAMENES INSCRITOS VIGENTES A LA FECHA.

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA MARTES, 8 DE ABRIL DE 2025 3:27 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 1405093469



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página  
o a través del Identificador Electrónico: 27400EA2-27C6-40FD-9762-CDA55A6E181F  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

## **ANEXO No. 07**

Escrituras de traspaso de propietarios de la Finca No. 30438899



[A] NOMBRE QUEZADA CASTILLO JOSE DE LA CRUZ - ID 8-296-147  
Firmado digitalmente por [A] NOMBRE QUEZADA CASTILLO JOSE DE LA CRUZ - ID 8-296-147  
Fecha: 2024.06.26 17:35:35 -05'00'



ACTA  
FIDEICOMISO

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

*Lcda. Tatiana Pitty Bethancourt*  
NOTARIA PÚBLICA NOVENA

Edificio Comosa  
Ave. Samuel Lewis  
Local S-2, Planta Baja

Teléfono + 507 213-1736  
213-2201  
E-mail: info@notaria-novena.com

COPLA 5,551 DE 25 DE JUNIO DE 2024  
ESCRITURA No. DE DE DE 20

INMOBILIARIA PACIFIC HILLS

POR LA CUAL:  
LA CUAL ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES, INC. DESAFECTA PARCIALMENTE LA FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL NÚMERO TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (30438899), CON CÓDIGO DE UBICACIÓN OCHO MIL SETECIENTOS VEINTITRÉS (8723), DE LA SECCIÓN DE LA PROPIEDAD PROVINCIA DE PANAMÁ DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, Y A SU VEZ PROPIEDADES DEL GOLF, S.A. TRASPASA DICHA FINCA A GREEN NORTH DEVELOPMENT,CORP.





REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UNO-----

2 -----(5,551)-----

3 POR LA CUAL ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES, INC. DESAFECTA  
4 PARCIALMENTE LA FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL NÚMERO TREINTA MILLONES  
5 CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (30438899),  
6 CON CÓDIGO DE UBICACIÓN OCHO MIL SETECIENTOS VEINTITRÉS (8723), DE LA SECCIÓN  
7 DE LA PROPIEDAD PROVINCIA DE PANAMÁ DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, Y A SU  
8 VEZ PROPIEDADES DEL GOLF, S.A. TRASPASA DICHA FINCA A GREEN NORTH  
9 DEVELOPMENT, CORP.-----

10 -----Panamá, veinticinco (25) de junio de dos mil veinticuatro (2024)-----

11 En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo  
12 nombre, a los veinticinco (25) días de junio de dos mil veinticuatro (2024), ante mí TATIANA PITY  
13 BETHANCOURT, Notario Público Noveno del Circuito de Panamá, portadora de la cédula de  
14 identidad personal número ocho-setecientos siete-ciento uno (8-707-101), compareció  
15 personalmente JOSÉ MANUEL JAÉN MARICHAL, varón, panameño, mayor de edad, casado,  
16 abogado, portador de la cédula de identidad personal número ocho- cuatrocientos sesenta dos-  
17 cuatrocientos sesenta y cinco (8-462-465), vecino de esta ciudad, actuando en representación y  
18 como Apoderado General de ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES, INC., una sociedad  
19 anónima Fiduciaria organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá e inscrita a  
20 Folio número sesenta y un mil noventa (61090), Sigla S, de la Sección Mercantil del Registro  
21 Público, debidamente autorizada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá  
22 para ejercer el negocio del fideicomiso de conformidad con Licencia número seis - ochenta y siete  
23 (6-87) del primero (1º) de abril de mil novecientos ochenta y siete (1987), quien comparece en virtud  
24 de Poder General que consta inscrito desde el ocho (8) de mayo de dos mil seis (2006) bajo el  
25 referido Folio número sesenta y un mil noventa (61090), Sigla S y su enmienda inscrita bajo el  
26 asiento siete (7) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá desde el dos (2) de mayo  
27 de dos mil diecisiete (2017), quien en adelante se denominará EL FIDUCIARIO o ATC, persona a  
28 quien conozco y me solicitó que hiciera constar en esta Escritura Pública, como en efecto lo hago,  
29 lo siguiente: PRIMERO: Que mediante Escritura Pública número catorce mil doscientos cuarenta  
30 (14,240) del nueve (9) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021) de la Notaria Segunda de





1 Circuito de Panamá, debidamente inscrita en la Sección de Fideicomisos del Registro Público desde  
2 el diecisiete (17) de diciembre del dos mil veintiuno (2021), bajo el Folio número treinta millones  
3 ciento veintinueve mil ochocientos noventa y nueve (30129899), Asiento uno (1), se constituyó un  
4 Fideicomiso conocido entre las partes como **FIDEICOMISO DE GARANTÍA GREEN GOLF (No.**  
5 **256)**, al cual se hará referencia en lo sucesivo en esta minuta como "**EL FIDEICOMISO**", entre  
6 **PROPIEDADES DEL GOLF, S.A.**, en su calidad de FIDEICOMITENTE PRIMARIO y  
7 BENEFICIARIO SECUNDARIO, **GREEN NORTH DEVELOPMENT, CORP.**, en su calidad de  
8 FIDEICOMITENTE SECUNDARIO y BENEFICIARIO PRIMARIO, y **ASSETS TRUST &**  
9 **CORPORATE SERVICES, INC.**, en su calidad de FIDUCIARIO, a fin de garantizar el cumplimiento  
10 de las obligaciones adquiridas mutuamente entre **EL FIDEICOMITENTE PRIMARIO** y **EL**  
11 **FIDEICOMITENTE SECUNDARIO** bajo los términos y condiciones de un Contrato de Promesa de  
12 Compraventa (en adelante "**EL CONTRATO**") sobre la totalidad de acciones de una sociedad  
13 anónima que se incorporaría de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, y que en efecto  
14 quedó incorporada (en adelante "**LA NEWCO**").-----

15 **SEGUNDO:** Que **EL FIDEICOMISO** fue constituido sobre una finca de propiedad de **EL**  
16 **FIDEICOMITENTE PRIMARIO**, que se detalla a continuación y a la que, de ahora en adelante se  
17 conocerá como "**LA FINCA**".-----

18 a) Finca inscrita al Folio Real número treinta y un mil setecientos tres (31703), Código de Ubicación  
19 ocho mil setecientos veintitrés (8723), de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del  
20 Registro Público de Panamá, cuyas medidas, linderos, superficie, valor y demás detalles constan  
21 inscritos en el Registro Público de Panamá.-----

22 **TERCERO:** Que mediante Escritura Pública número seis mil veintiséis (6,026) del cinco (5) de junio  
23 del año dos mil veintitrés (2023) de la Notaria Primera de Circuito de Panamá y con fecha de  
24 inscripción desde el veintiocho (28) de junio del dos mil veintitrés (2023), **EL FIDUCIARIO**, actuando  
25 como propietario, a título fiduciario y no personal, de **LA FINCA**, segregó para sí, para formar una  
26 finca registral aparte, un (1) lote de terreno con una superficie de ciento cincuenta y cuatro mil  
27 novecientos cuarenta y dos metros cuadrados con setenta y ocho decímetros cuadrados  
28 (154,942.78m<sup>2</sup>), surgiendo de esta manera como bien inmueble independiente la Finca inscrita al  
29 Folio Real número treinta millones cuatrocientos treinta y ocho mil ochocientos noventa y nueve  
30 (30438899), con Código de Ubicación ocho mil setecientos veintitrés (8723), de la Sección de la





REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ



Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público de Panamá, cuyas medidas, linderos, superficie, valor y demás detalles constan inscritos en el Registro Público de Panamá (en adelante "LA NUEVA FINCA"), y la cual quedó igualmente sujeta con gravámenes a favor de EL FIDUCIARIO a razón de EL FIDEICOMISO.

CUARTO: Que de conformidad con EL CONTRATO y particularmente la cláusula Octava de EL FIDEICOMISO, se debía causar por parte de EL FIDEICOMITENTE PRIMARIO una escisión de LA NUEVA FINCA a favor de la NEWCO de manera que la NEWCO quedará como propietaria de LA NUEVA FINCA, y una vez inscrita la escisión en el Registro Público de Panamá, la totalidad de las acciones de la NEWCO fueran aportadas a EL FIDEICOMISO para su posterior distribución a EL BENEFICIARIO PRIMARIO previo el cumplimiento de las condiciones pactadas entre las partes, inclusive del pago del precio de venta. Para tales efectos, a EL FIDUCIARIO le correspondía restituir LA NUEVA FINCA a EL FIDEICOMITENTE PRIMARIO, condicionado a que, en el mismo acto de restitución, se escindiera LA NUEVA FINCA a favor de la NEWCO.

QUINTO: Que EL FIDEICOMITENTE PRIMARIO y EL FIDEICOMITENTE SECUNDARIO de mutuo acuerdo acordaron no proceder con la operación de escisión referida en la cláusula CUARTA anterior y en consecuencia, concluir la transacción de la compraventa mediante el traspaso directo de LA NUEVA FINCA a favor de EL BENEFICIARIO PRIMARIO en lugar de venta de acciones de la NEWCO, tras el cumplimiento de las obligaciones mutuamente adquiridas entre ellos en virtud de EL CONTRATO. En ese sentido, EL FIDEICOMITENTE PRIMARIO y EL FIDEICOMITENTE SECUNDARIO mediante documento escrito de fecha doce (12) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), documento que se mantiene de forma privada y confidencial en los archivos de EL FIDUCIARIO, instruyen a EL FIDUCIARIO la operación de traspaso de LA NUEVA FINCA a favor de EL BENEFICIARIO PRIMARIO en los términos descritos en esta cláusula, así como la restitución del resto libre de LA FINCA a favor de EL FIDEICOMITENTE PRIMARIO y terminación de EL FIDEICOMISO. Los actos de restitución del resto libre de LA FINCA y terminación de EL FIDEICOMISO se harán constar en Escritura Pública separada posterior a la inscripción del presente instrumento.

SEXTO: Declara EL FIDUCIARIO que de conformidad con las instrucciones antes referidas de EL FIDEICOMITENTE PRIMARIO y EL FIDEICOMITENTE SECUNDARIO, quienes también son los únicos Beneficiarios de EL FIDEICOMISO, por este medio desafecta parcialmente de EL





1 FIDEICOMISO sólo y únicamente la Finca inscrita al Folio Real número treinta millones  
 2 cuatrocientos treinta y ocho mil ochocientos noventa y nueve (30438899), con Código de  
 3 Ubicación ocho mil setecientos veintitrés (8723), de la Sección de la Propiedad, Provincia de  
 4 Panamá, del Registro Público de Panamá, y la restituye a la sociedad PROPIEDADES DEL GOLF,  
 5 S.A., quien es EL FIDEICOMITENTE PRIMARIO de EL FIDEICOMISO, a fin de que ésta proceda  
 6 con su traspaso en venta directamente a favor de GREEN NORTH DEVELOPMENT, CORP. quien  
 7 es EL BENEFICIARIO PRIMARIO de EL FIDEICOMISO.\_\_\_\_\_

8 **SÉPTIMO:** Declara EL FIDUCIARIO que esta desafectación parcial queda condicionada a que  
 9 simultáneamente, en esta Escritura Pública, conste y se inscriba en el Registro Público de Panamá,  
 10 la presente desafectación parcial junto con el Contrato de Compraventa suscrito entre  
 11 PROPIEDADES DEL GOLF, S.A. y GREEN NORTH DEVELOPMENT, CORP., sobre la Finca  
 12 inscrita al Folio real número treinta millones cuatrocientos treinta y ocho mil ochocientos  
 13 noventa nueve (30438899) antes descrita, y de no proceder la inscripción registral arriba señalada,  
 14 esta desafectación parcial no tendrá validez y la misma no surtirá sus efectos legales. Se mantiene  
 15 vigente la garantía fiduciaria sobre el resto libre de la Finca inscrita al Folio Real número treinta y  
 16 un mil setecientos tres (31703) que forma parte del Patrimonio de EL FIDEICOMISO y que en este  
 17 documento no se desafecta.\_\_\_\_\_

18 **OCTAVO:** Queda convenido que los gastos de redacción, protocolización e inscripción del presente  
 19 documento, así como, cualesquiera otros gastos ocasionados por el mismo, serán por cuenta del  
 20 Fideicomitente Primario PROPIEDADES DEL GOLF, S.A. \_\_\_\_\_

21 Minuta refrendada por la Licenciada **Carolina Lisette Franco Vergara**, Abogada en ejercicio, con  
 22 cédula de identidad personal número ocho - setecientos sesenta y siete - dos mil doscientos  
 23 ochenta y cuatro (8-767-2284) e idoneidad profesional número trece mil trescientos setenta y uno  
 24 (13371). \_\_\_\_\_

25 \_\_\_\_\_  
 26 (FDO.) Illegible—REPRENDÓ—Carolina L. Franco V. — céd. ocho - setecientos sesenta y siete -  
 27 dos mil doscientos ochenta y cuatro (8-767-2284) e idoneidad profesional número trece mil  
 28 trescientos setenta y uno (13371). \_\_\_\_\_

29 \_\_\_\_\_  
 30 =====





REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

MINUTA PROPIEDADES DEL GOLF, S.A. TRASPASA FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL  
NÚMERO TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS  
NOVENTA Y NUEVE (30438899), CON CÓDIGO DE UBICACIÓN OCHO MIL SETECIENTOS  
VEINTITRÉS (8723), DE LA SECCIÓN DE LA PROPIEDAD, PROVINCIA DE PANAMÁ, DEL  
REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, A FAVOR DE GREEN NORTH DEVELOPMENT, CORP. —  
Ante mí comparecieron personalmente, ROBERTO MARTINEZ AMADOR, varón, panameño,  
casado, con cédula de identidad personal N- veintidós- mil ciento ochenta y uno (N-22-1181), quien  
antes aparecía en Registro Público como hondureño, con carné de residente permanente número  
E-ocho-noventa y cinco mil novecientos sesenta y nueve (E-8-95969), y es la misma persona,  
vecino de esta ciudad, actuando en representación de PROPIEDADES DEL GOLF, S.A., persona  
jurídica debidamente inscrita a Folio trescientos cuarenta y ocho mil setecientos treinta y nueve  
(348739) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, debidamente autorizado  
mediante Acta que se transcribe en el presente documento para que forme parte integral del mismo,  
quien en adelante se denominará EL VENDEDOR, por una parte y por la otra MAURICIO ESSES  
BIJO, varón, mayor de edad, panameño, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad  
personal número ocho- setecientos sesenta y ocho-dos mil cuatrocientos trece (8-768-2413), quien  
actúa en nombre y representación de GREEN NORTH DEVELOPMENT, CORP., persona jurídica  
debidamente inscrita a Folio ciento cincuenta y cinco millones setecientos dieciséis mil ciento  
setenta (155716170) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, debidamente  
autorizado mediante Acta que se transcribe en el presente documento para que forme parte integral  
del mismo, quien en adelante se denominará EL COMPRADOR, y cuando se haga alusión a ambas  
se indicará LAS PARTES; personas a quienes conozco y me pidieron que hiciera constar que  
convienen en celebrar el presente Contrato de Compra Venta, de acuerdo a las siguientes  
cláusulas: PRIMERA: Declara EL VENDEDOR, que se encuentra debidamente facultado para  
disponer y traspasar a GREEN NORTH DEVELOPMENT, CORP. la Finca de su propiedad, inscrita  
al Folio Real número TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL  
OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (30438899), CON CÓDIGO DE UBICACIÓN OCHO MIL  
SETECIENTOS VEINTITRÉS (8723), DE LA SECCIÓN DE LA PROPIEDAD, PROVINCIA DE  
PANAMÁ, DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, cuyas medidas, linderos, ubicación y superficie  
constan en el Registro Público, en adelante LA FINCA. \_\_\_\_\_





1 SEGUNDA: Declara EL VENDEDOR que por este medio traspasa a EL COMPRADOR, en venta  
2 real y efectiva y libre de gravámenes, pero con las restricciones que constan en el registro público,  
3 LA FINCA. \_\_\_\_\_

4 TERCERA: LAS PARTES acuerdan que el precio de venta de LA FINCA, objeto del presente  
5 contrato, asciende a la suma de CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y  
6 DOS DÓLARES CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS (US\$164,672.36), moneda de curso legal de  
7 los Estados Unidos de América, el cual declara EL VENDEDOR que ha recibido a su entera  
8 satisfacción por parte de EL COMPRADOR. \_\_\_\_\_

9 La finca antes descrita no cuenta con mejoras construidas motivo por el cual el precio de venta se  
10 desglosa de la siguiente manera: CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y  
11 DOS DÓLARES CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS (US\$164,672.36) correspondiente a terreno y  
12 sin valor (US\$0.00) correspondiente a mejoras. \_\_\_\_\_

13 CUARTA: Declara EL VENDEDOR que se obliga al saneamiento en caso de evicción y de vicios  
14 ocultos, y que esta venta se hace libre de gravámenes, pero con las restricciones que pesan sobre  
15 LA FINCA y constan en el Registro Público. Declara igualmente EL VENDEDOR que entrega LA  
16 FINCA al día en el pago de todos los impuestos, tasas o contribuciones que recaigan sobre dicha  
17 finca. \_\_\_\_\_

18 QUINTA: Los gastos de otorgamiento e inscripción de la presente escritura pública, serán pagados  
19 por EL COMPRADOR. EL VENDEDOR se obliga a entregar a EL COMPRADOR, a más tardar a la  
20 firma de esta Escritura Pública todos los documentos que se requieran para su inscripción en el  
21 Registro Público, incluyendo, pero no en forma limitativa, el paz y salvo de inmueble, del IDAAN y  
22 del Aseo de LA FINCA, la constancia de pago del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles  
23 y del adelanto al Impuesto de Ganancias de Capital por la presente venta. \_\_\_\_\_

24 SEXTA: Declara EL COMPRADOR que acepta la venta de LA FINCA que se le hace por medio de  
25 esta Escritura Pública, en los términos y condiciones expuestos en la misma. \_\_\_\_\_

26 Minuta confeccionada y refrendada por el licenciada GINETTE JAYHTEL RESEDA abogada en  
27 ejercicio, con cédula ocho-setecientos ochenta y cuatro – mil seiscientos ochenta y siete (8-784-  
28 1687) e idoneidad profesional número quince mil seiscientos once (15,611), CUR PN - cero cero  
29 cero cero cero uno cinco seis uno uno – cero tres ceri siete ocho (PN-0000015611-03078). \_\_\_\_\_





REPÚBLICA DE PANAMÁ

PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ



=====

————— ACTA DE REUNIÓN ACTA DE UNA REUNIÓN EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA —————

————— DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD PROPIEDADES DEL GOLF, S.A. —————

En la ciudad de Panamá, República de Panamá, se llevó a cabo una reunión extraordinaria de la Junta de Accionistas de la sociedad **PROPIEDADES DEL GOLF, S.A.**, persona jurídica debidamente inscrita a Folio trescientos cuarenta y ocho mil setecientos treinta y nueve (348739) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, a las ocho (8:00) de la mañana del día dos (02) de abril de dos mil veinticuatro (2024).—————

Presidió la reunión ROBERTO MARTINEZ, Presidente Titular de la sociedad, y en ella actuó como Secretario, el Titular, señor ROLANDO ALBERTO SHAHANI MILLAN.—————El Presidente comprobó que se encontraban presente los titulares de la totalidad de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad, con derecho a voto, quienes renunciaron al derecho a la convocatoria previa, quedando constituido el quorum reglamentario.—————

El presidente manifestó que el objeto de la reunión era el de considerar el traspaso de la Finca inscrita al Folio Real número **TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (30438899)**, CON CÓDIGO DE UBICACIÓN OCHO MIL SETECIENTOS VEINTITRÉS (8723), DE LA SECCIÓN DE LA PROPIEDAD, PROVINCIA DE PANAMÁ, DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, cuyas medidas, linderos y demás generales constan en el Registro Público, a un precio de CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS DÓLARES CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS (US\$164,672.36) a **GREEN NORTH DEVELOPMENT, CORP.** Por moción debidamente presentada y unánimemente aprobada,—————SE RESUELVE:—————

PRIMERO: "Autorizase, la venta de la finca inscrita a Folio Real **TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (30438899)**, CON CÓDIGO DE UBICACIÓN OCHO MIL SETECIENTOS VEINTITRÉS (8723), DE LA SECCIÓN DE LA PROPIEDAD, PROVINCIA DE PANAMÁ, DEL REGISTRO PÚBLICO, ubicada en el Corregimiento Ernesto Cordoba, Distrito y Provincia de Panamá, cuyas medidas, linderos y demás generales constan en el Registro Público, a un precio de CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS DÓLARES CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS (US\$164,672.36)."





1 SEGUNDO: "Autorízase, a ROBERTO MARTINEZ AMADOR, hondureño panameño, casado, con  
2 cédula de identidad personal N- veintidós- mil ciento ochenta y uno (N-22-1181), quien antes  
3 aparecía en Registro Público como hondureño, con carné de residente permanente número E-  
4 ocho-noventa y cinco mil novecientos sesenta y nueve (No E-8-95969), y es la misma persona,,  
5 vecino de esta ciudad, para que actuando en nombre y representación de la sociedad suscriba y  
6 firme todos los documentos públicos y privados que se requieran, en los términos y condiciones  
7 que estime convenientes, para formalizar las operaciones antes descritas y todo aquello que sea  
8 complementario o accesorio a las mismas."-----

9 No habiendo otro asunto tratar, se clausuró la reunión a las nueve de la mañana (9:00 a.m.) del  
10 mismo día.-----

11 ROBERTO MARTINEZ AMADOR-----Presidente-----

12 ROLANDO ALBERTO SHAHANI MILLAN-----Secretario-----

13 El suscrito, ROLANDO ALBERTO SHAHANI MILLAN, Secretario de una reunión Extraordinaria de  
14 la Junta de Accionistas de la sociedad por este medio certifico que lo que antecede es fiel copia del  
15 acta de dicha reunión.-----

16 ROLANDO ALBERTO SHAHANI MILLAN-----Secretario-----

17 Minuta confeccionada y refrendada por el licenciada GINETTE JAYHTEL RESEDA abogada en  
18 ejercicio, con cédula ocho-setecientos ochenta y cuatro - mil seiscientos ochenta y siete (8-784-  
19 1687) e idoneidad profesional número quince mil seiscientos once (15,611), CUR PN - cero cero  
20 cero cero cero uno cinco seis uno uno - cero tres cerí siete ocho (PN-0000015611-03078).-----

21 =====  
22 -----ACTA DE REUNIÓN ACTA DE UNA REUNIÓN EXTRAORDINARIA DE LA JUNTA-----

23 -----DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GREEN NORTH DEVELOPMENT, CORP.-----

24 En la ciudad de Panamá, República de Panamá, se llevó a cabo una reunión extraordinaria de la  
25 Junta de Accionistas de la sociedad **GREEN NORTH DEVELOPMENT, CORP.**, persona jurídica  
26 debidamente inscrita a Folio ciento cincuenta y cinco millones setecientos dieciséis mil ciento  
27 setenta (155716170) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, a las diez (10:00) de  
28 la mañana del día dos (02) de abril de dos mil veinticuatro (2024).-----

29 Presidió la reunión JOSE EDMOND ESSES, Presidente Titular de la sociedad, y en ella actuó como  
30 Secretario, el Titular, señor MAURICIO ESSES BIJO.-----





REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

El Presidente comprobó que se encontraban presente los titulares de la totalidad de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad, con derecho a voto, quienes renunciaron al derecho a la convocatoria previa, quedando constituido el quorum reglamentario.

El presidente manifestó que el objeto de la reunión era el de considerar la compra de la Finca inscrita al Folio Real número TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (30438899), CON CÓDIGO DE UBICACIÓN OCHO MIL SETECIENTOS VEINTITRÉS (8723), DE LA SECCIÓN DE LA PROPIEDAD, PROVINCIA DE PANAMÁ, DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, cuyas medidas, linderos y demás generales constan en el Registro Público, a un precio de CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS DÓLARES CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS (US\$164,672.36). Por moción debidamente presentada y unánimemente aprobada, SE RESUELVE:

PRIMERO: Autorizar, como en efecto se autoriza, la compra de la finca inscrita a Folio Real TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (30438899), CON CÓDIGO DE UBICACIÓN OCHO MIL SETECIENTOS VEINTITRÉS (8723), DE LA SECCIÓN DE LA PROPIEDAD, PROVINCIA DE PANAMÁ, DEL REGISTRO PÚBLICO, ubicada en el Corregimiento Ernesto Cordoba, Distrito y Provincia de Panamá, cuyas medidas, linderos y demás generales constan en el Registro Público, a un precio de CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS DÓLARES CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS (US\$164,672.36) para que forme parte del patrimonio de la sociedad.

SEGUNDO: Autorizar, como en efecto se autoriza, a MAURICIO ESSES BIJO, varón, mayor de edad, panameño, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-setecientos sesenta y ocho-dos mil cuatrocientos trece (8-768-2413), para que actuando en nombre y representación de la sociedad suscriba y 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 sea complementario o accesorio a las mismas.

No habiendo otro asunto tratar, se clausuró la reunión a las once de la mañana (11:00 a.m.) del mismo día.

JOSE EDMOND ESSES—Presidente—MAURICIO ESSES BIJO—Secretario—

El suscrito, MAURICIO ESSES BIJO, Secretario de una reunión Extraordinaria de la Junta de Accionistas de la sociedad por este medio certifico que lo que antecede es fiel copia del acta de





dicha reunión.-----MAURICIO ESSES BIJO -----Secretario-----

Minuta confeccionada y refrendada por el licenciada GINETTE JAYHTEL RESEDA abogada en ejercicio, con cédula ocho-setecientos ochenta y cuatro – mil seiscientos ochenta y siete (8-784-1687) e idoneidad profesional número quince mil seiscientos once (15,611), CUR PN - cero cero cero cero uno cinco seis uno uno – cero tres cero siete ocho (PN-0000015611-03078).-----

=====IMPUESTOS=====

El suscrito Notario hace constar que en virtud de este contrato se han pagado los impuestos que se desprenden del mismo y se ha aportado el Certificado de Recepción y Captación del Formulario ciento seis (106) con número (106000615201), por la suma (\$3,293.45) pago aplicado con el ajuste por dación de pago número uno cero nueve ocho cero cero cero cero uno cero tres (109800000103) de fecha dieciséis (16) de mayo de dos mil veinticuatro (2024) y código de recepción ocho cero cero cero cero siete nueve cero nueve ocho cero uno (800007909801); el Formulario ciento siete (107) con número (107000795708) pago aplicado con el ajuste por dación de pago número uno cero nueve ocho cero cero cero cero uno cero tres (109800000103) de fecha dieciséis (16) de mayo de dos mil veinticuatro (2024) y código de recepción ocho cero cero cero cero siete nueve uno cero cero nueve seis (800007910096), dando cumplimiento a la Ley ciento seis (106) de treinta (30) de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro (1974) y sus respectivas reformas copia de los cuales se adjunta a esta escritura, formando parte integral de la misma.-----

Advertí a los comparecientes que una copia de esta Escritura Pública debe ser registrada y leída como le fue a los comparecientes, en presencia de los testigos instrumentales **JESSICA MICHELL ORDOÑEZ HUETE**, mujer, casada, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos cincuenta y tres-ochocientos setenta y cinco (8-753-875) y **CRISTÓBAL ALBERTO SEGUNDO BARRAGÁN**, varón, casado, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos cuarenta y nueve-setecientos cuarenta y cuatro (8-249-744), ambos panameños, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron--- conforme y la firman todos, para constancia ante mí, el Notario que doy fe. -----

**ESCRITURA PÚBLICA NUMERO CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UNO-----**

------(5,551)-----





REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 (FDOS.) JOSÉ MANUEL JAÉN MARICHAL---ASSETS TRUST & CORPORATE SERVICES, INC.-  
2 ROBERTO MARTINEZ AMADOR----- PROPIEDADES DEL GOLF, S.A.-----  
3 MAURICIO ESSES BIJO-----GREEN NORTH DEVELOPMENT, CORP.-----  
4 JESSICA MICHELL ORDOÑEZ HUETE-----CRISTÓBAL ALBERTO SEGUNDO BARRAGÁN--  
5 TATIANA PITY BETHANCOURT NOTARIO PUBLICO NOVENO, DEL CIRCUITO DE PANAMÁ-  
6 =====  
7 Concuerda con su original copia que expido, sello y firmo en la Ciudad de Panamá al día veinticinco  
8 (25) de junio de dos mil veinticuatro (2024). Esta escritura tiene un total de once (11) páginas.---

  
Licda. Tatiana Pity  
Bethancourt  
Notaria Pública Novena




Yo, Lcdo. Souhail M. Halwany Cigarruista, Notario Público  
Duodécimo del Circuito de Panamá, con cédula de  
identidad No. 8-722-2125.

**CERTIFICO:**

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

Panamá, 07 ABR 2025

  
Lcdo. Souhail M. Halwany Cigarruista  
Notario Público Duodécimo del Circuito de Panamá



## **ANEXO No. 08**

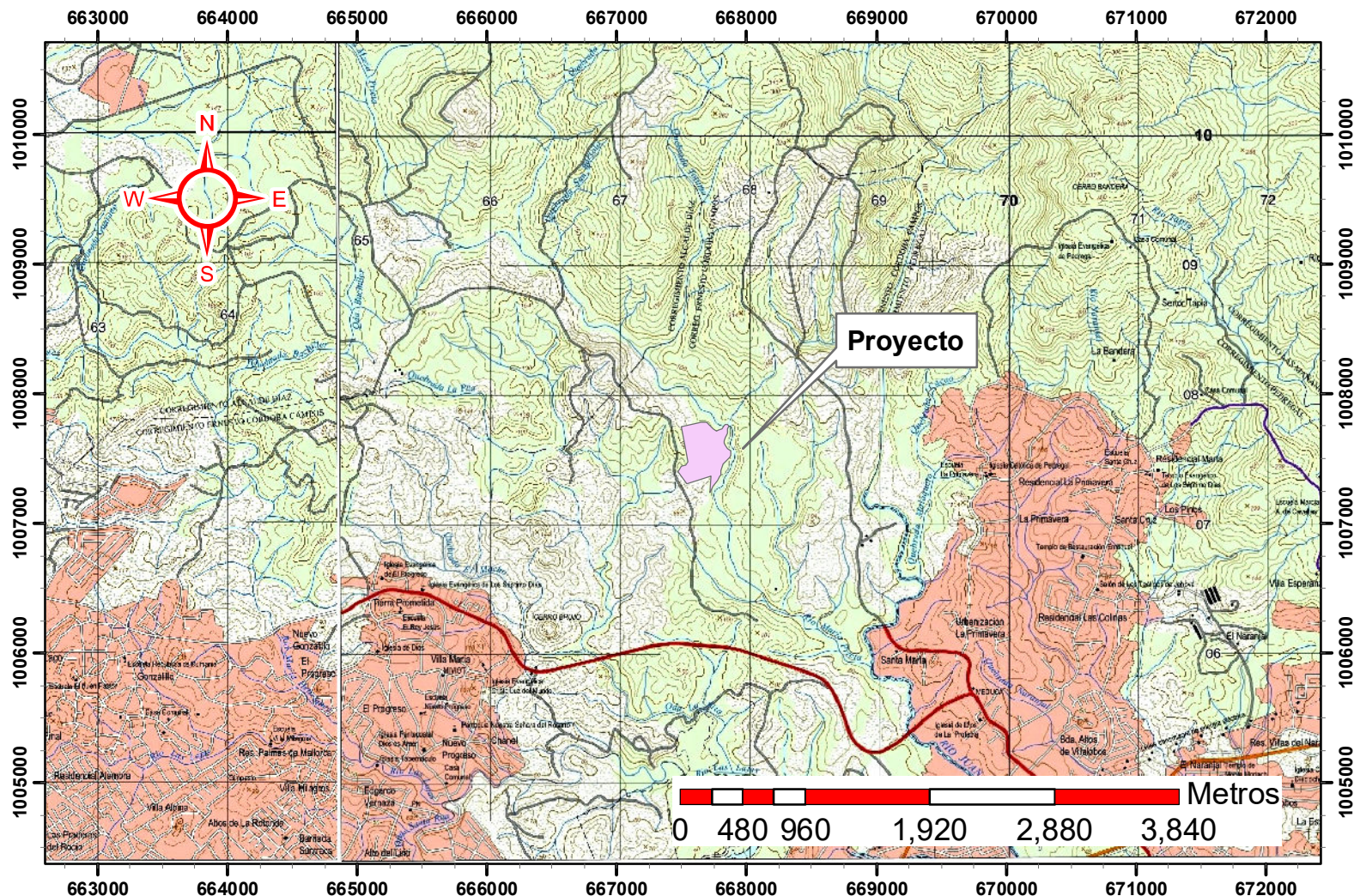
Plano de ubicación del proyecto.



# MAPA DE UBICACIÓN 1:50,000

## MODIFICACIÓN AL EsIA CAT 2 "LOTIFICACIÓN PH AURA"

### INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.



#### Modificación al Estudio de Impacto Ambiental - Categoría II

**Proyecto:**  
**LOTIFICACIÓN PH AURA**

**Promotor:**  
**Inmobiliaria Pacific Hill, S.A.**

**Escala:**  
**1:50,000**

#### Leyenda

 Lotificación P.H. AURA

**Abril, 2025**

#### COORDENADAS UTM WGS84 - LOTIFICACIÓN PH AURA

Punto	ESTE	NORTE	Punto	ESTE	NORTE
1	667716.998	1007234.71	21	667852.411	1007703.725
2	667729.946	1007273.776	22	667854.781	1007724.759
3	667744.719	1007292.228	23	667861.059	1007743.618
4	667779.53	1007330.82	24	667849.205	1007764.259
5	667791.125	1007365.107	25	667839.609	1007762.9
6	667797.801	1007374.405	26	6678725.393	1007753.692
7	667800.556	1007393.213	27	667811.59	1007731.828
8	667808.689	1007432.457	28	667784.935	1007718.068
9	667821.992	1007461.563	29	667764.017	1007715.922
10	667851.81	1007489.006	30	667746.346	1007730.48
11	667865.969	1007512.123	31	667694.32	1007780.721
12	667876.406	1007522.17	32	667645.824	1007776.083
13	667878.129	1007538.901	33	667496.345	1007748.698
14	667873.701	1007556.452	34	667529.196	1007565.274
15	667852.807	1007580.144	35	667546.868	1007475.944
16	667838.84	1007598.608	36	667531.896	1007453.561
17	667826.436	1007622.816	37	667500.707	1007442.504
18	667828.001	1007633.37	38	667473.735	1007401.334
19	667836.485	1007658.864	39	667541.729	1007306.618
20	667845.296	1007676.066	40	667725.61	1007365.952

## **ANEXO No. 09**

Nota de Vigencia de la Resolución de aprobación del EsIA.



**DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN DEL DESEMPEÑO AMBIENTAL**  
Departamento de Control y Verificación de la Calidad Ambiental

Panamá, 26 de mayo de 2025  
**NOTA DIVEDA-358-2025**

Señor  
**SYDNEY SMITH**  
Auditor Ambiental  
E. S. D.

Respetado Señor Smith:

Sirva la presente para saludarle respetuosamente y agradecer de antemano la atención que la misma amerite.

En atención a la nota sin número, referente a la vigencia de la Resolución DEIA-IA-057-2023, del 21 de julio de 2023, que aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II del proyecto denominado "Lotificación P.H. Aura" y cuyo promotor es Inmobiliaria Pacific Hills, S.A.; ubicado en la provincia y distrito de Panamá, corregimiento de Ernesto Córdoba Campos, le informamos lo siguiente:

- Que mediante Informe Técnico No. DRPN-IT-SEVEDA-SEG-EsIA-015-2025, del 09 de mayo del 2025, elaborado por la Dirección Regional de Panamá Norte, se plasmó lo siguiente:

**"ANÁLISIS TÉCNICO:"**

- ✓ Actualmente el proyecto ha realizado la remoción de cobertura vegetal y está ejecutando actividades de movimiento de tierra para la nivelación y adecuación del terreno, así como la instalación de tuberías, obras de drenaje, cunetas y vías de acceso en las zonas donde ya se han levantado la construcción de las estructuras de viviendas, por lo que la empresa Inmobiliaria Pacific Hills, S.A. debe aumentar la aplicación de medidas efectivas que minimicen los impactos adversos acorde a la magnitud del proyecto, con respecto al manejo de la erosión y retención de los sedimentos, y evitar que sean arrastrados hacia el río María Prieta, debido a que las medidas aplicadas no están cumpliendo su función ya que se encuentran deterioradas o sobrepasadas por los sedimentos.."

Dado que el Informe Técnico No. DRPN-IT-SEVEDA-SEG-EsIA-015-2025, del 09 de mayo del 2025, evidencia que han iniciado construcción, le comunicamos que la Resolución DEIA-IA-057-2023, del 21 de julio de 2023, se encuentra **Vigente.**



Además, informamos al promotor, que las medidas del instrumento de gestión ambiental de la Resolución de aprobación de las normativas ambientales que apliquen a la actividad son de estricto cumplimiento. Por último, le recordamos que el Texto Único de la Ley 41, del 01 de julio de 1998, señala en su Artículo 107: *"El incumplimiento de las normas de calidad ambiental, del estudio de impacto ambiental, su Plan de Manejo Ambiental o su resolución de aprobación, del Programa de Adecuación y Manejo Ambiental, de la presente Ley, las leyes y demás normas complementarias constituyen infracción administrativa. Dicha infracción será sancionada por el Ministro de Ambiente con amonestación escrita y/o suspensión temporal o definitiva de las actividades de la empresa y/o multa, según sea el caso y la gravedad de la infracción, sin perjuicio de las sanciones principales y accesorias dispuestas en las normas complementarias existentes."*

Cualquier adición o modificación, que no esté incluida en el Estudio de Impacto Ambiental, deberá cumplir con la normativa ambiental que rige el proceso de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental, siendo presentada y evaluada por el Ministerio de Ambiente.

Destacamos que la presente nota no exime al promotor y sus contratistas del cumplimiento de las normativas, procedimientos, permisos, autorizaciones o cualquier otro trámite que aplique a la actividad frente al Ministerio de Ambiente u otras autoridades e instituciones con competencia en el proyecto aprobado. El Ministerio de Ambiente se reserva el derecho de realizar inspecciones ambientales cuando así considere necesario.

Sin otro particular, me despido con el acostumbrado respeto, no sin antes expresarle nuestra disponibilidad ante cualquier información adicional que requiera de la Dirección de Verificación del Desempeño Ambiental, puede comunicarse al teléfono 500-0855, extensiones 6019 / 6819 / 6806 o a los correos [mgarciap@miambiente.gob.pa](mailto:mgarciap@miambiente.gob.pa), [ijaen@miambiente.gob.pa](mailto:ijaen@miambiente.gob.pa) o [anrodriguez@miambiente.gob.pa](mailto:anrodriguez@miambiente.gob.pa).

Atentamente,

[F] NOMBRE GARCIA  
PAREDES RAMOS MARILYN  
MARIXENIA - ID 8-860-2295

Firmado digitalmente por [F]  
NOMBRE GARCIA PAREDES RAMOS  
MARILYN MARIXENIA - ID 8-860-2295  
Fecha: 2025.06.02 09:37:59 -05'00'

**MARILYN GARCÍA PAREDES**  
Directora de Verificación del Desempeño Ambiental

c.c. Pedro Garay - Director Regional de Panamá Norte

MGP 

## **ANEXO No. 10**

Recibo de pago por revisión de Modificación de EsIA.

### INFORMACION GENERAL

<b>Hemos Recibido De</b>	INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A. / 18998-125-174246	<b>Fecha del Recibo</b>	2025-5-6
<b>Administración Regional</b>	Dirección Regional MiAMBIENTE Panamá Norte	<b>Guía / P. Aprov.</b>	
<b>Agencia / Parque</b>	Ventanilla Tesorería	<b>Tipo de Cliente</b>	CONTADO
<b>Efectivo / Cheque</b>	SLIP DE DEPOSITO	<b>No. de Cheque / Trx</b>	370437942 B/. 628.00
<b>La Suma De</b>	SEISCIENTOS VEINTIOCHO BALBOAS CON 00/100		B/. 628.00

### DETALLE DE LAS ACTIVIDADES

Cantidad	Unidad	Cód. Act.	Actividad	Precio Unitario	Precio Total
1		1.3.2.2	Evaluaciones de Estudios Ambientales, Categoría II	B/. 625.00	B/. 625.00
1		3.5	b. Paz y Salvo	B/. 3.00	B/. 3.00
Monto Total					B/. 628.00

### OBSERVACIONES

PAGO DE MODIFICACION DE EVALUACION DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA II MONTO 625.00 Y PAGO DE PAZ Y SALVO MONTO 3.00

Día	Mes	Año	Hora
6	5	2025	10:31:48 AM

Firma

Nombre del Cajero JULIO GONZALEZ



Sello

IMP 1

## **ANEXO No. 11**

Paz y Salvo de MiAmbiente

MINISTERIO DE AMBIENTE

Dirección de Administración y Finanzas

Certificado de Paz y Salvo

N° 255985

Fecha de Emisión:

06	05	2025
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

05	06	2025
----	----	------

(día / mes / año)

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

**INMOBILIARIA PACIFIC HILLS, S.A.**

Representante Legal:

**MAURICIO ESSES BIJO**

Inscrita

18998-125-174246

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

Certificación, válida por 30 días

  
Jefe de la Sección de Tesorería.





MINISTERIO DE AMBIENTE

Dirección de Administración y Finanzas

Certificado de Paz y Salvo

N° 255988

Fecha de Emisión:

06	05	2025
----	----	------

(día / mes / año)

Fecha de Validez:

05	06	2025
----	----	------

(día / mes / año)

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

**GREEN NORTH DEVELOPMENT, S.A.**

Representante Legal:

**MAURICIO ESSES BIJO**

Inscrita

155716170-2-2021

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

Certificación, válida por 30 días

  
Jefe de la Sección de Tesorería.

