

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Panamá, 04 de junio de 2025
DEIA-055-2025

Su excelencia,
CARLOS CASTELLÓN
Director Nacional de Titulación y Regularización
Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI)
E. S. D.

Respetado Director Castellón:

Actualmente se encuentra en fase de evaluación y análisis en la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) Categoría I, “**SOUL SCAPE-PANAMÁ**”, a desarrollarse en la Comunidad Aguacate, Corregimiento de Tierra Oscura, Distrito y provincia de Bocas del Toro, cuyo promotor es la sociedad **NAPOLES ENTERPRISES, INC.**

Al respecto, tenemos a bien informarle lo siguiente:

En la sección de anexos, página 174 del EsIA, se presenta la **Copia del certificado de propiedad (es) donde se desarrollará la actividad, obra o proyecto, con una vigencia no mayor de seis meses, o documento emitido por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) que valide la tenencia del predio.**

Aunado a esto, por medio de **Nota Aclaratoria DEIA-DEEIA-AC-0036-2703-2025**, se solicita al promotor en la pregunta 4, lo siguiente “*Presentar la certificación de compra del globo de terreno ante la entidad correspondiente, que garantice que la propiedad pertenece al promotor*” A lo que el promotor indica que “...De manera que en este caso donde hablamos de bienes Baldíos del Estado, la ANATI está certificando la tenencia ya que el dueño es el mismo Estado, no el particular, y querer que la ANATI “certifique la propiedad” de un globo de terreno que está en proceso de titulación es incongruente con la ley ya que para efectos del artículo analizado; o hablamos de propiedad para predios privados o hablamos de posesión o de tenencia para bienes que pertenecen al Estado y para lo cual se dieron estas dos opciones que son excluyentes una de la otra. Dentro del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto SOUL SCAPE – PANAMA se presentó la documentación relacionada con el proceso de tenencia del predio ante la autoridad competente, la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ver de la página 330 a la página 351 del EsIA entregado).”

No obstante, a la situación presentada y de acuerdo a lo establecido en el **Artículo 8** del Decreto Ejecutivo N° 2 del 27 de marzo de 2024 que Modifica el artículo 31 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 2023, queda así: Artículo 31. “*Las certificaciones, permisos y/o autorizaciones que se encuentren en trámite en otras instituciones, deberán aportarse durante el proceso de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental...*” y en virtud de lo antes dicho, y según lo estipulado en el artículo 53 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, el Ministerio de Ambiente, podrá solicitar información a instituciones y organizaciones para obtener antecedentes en relación con la acción propuesta y posibles impactos ambientales incluidos en el Estudio de Impacto Ambiental, a fin de contar con el criterio técnico que fortalezca el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Por tal motivo solicitamos que se nos provea y sustente información, comentarios, observaciones y proposiciones, de acuerdo al estatus del trámite que se está llevando a cabo en la Dirección de Titulación y Regularización, de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, en base a lo estipulado en el artículo 54 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, el cual establece lo siguiente: "La ciudadanos, instituciones u organizaciones consultadas responderán mediante la presentación de una nota o informe que provea y sustente información, comentario, observaciones y proposiciones sobre los siguientes puntos:

1. Componentes del medio ambiente que podrían afectarse por la actividad, obra o proyecto.
2. Los aspectos críticos o claves de la actividad, obra o proyecto en cuanto a sus potenciales impactos ambientales.
3. Antecedentes y/o requerimientos de información que consideren deban ser entregados por el promotor."

Tal como dispone el mismo artículo 54 en su párrafo segundo, del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, agradecemos enviar sus comentarios a más tardar quince (15) días hábiles después de haberlo recibido.

Cabe señalar que el Estudio de Impacto Ambiental en mención; así como la información correspondiente al expediente administrativo que contiene la respuesta de la información aclaratoria del EsIA, se encuentran contenidos en la Plataforma PREFASIA en la siguiente página web <http://prefasia.miambiente.gob.pa/consultas/> (Ingresar Número de Expediente, Año y Mes de Tramitación y hacer click en Consultar).

Nº de expediente: **DEIA-I-F-005-2025**.

Fecha de Tramitación (AÑO): **2025**.

Fecha de Tramitación (MES): **ENERO**.

Adjunto:

- Copia del trámite que llevan a cabo en la Dirección de Titulación y Regularización.

Sin otro particular nos suscribimos.

Atentamente,

Graciela Palacios S
GRACIELA PALACIOS S.
Directora de Evaluación de Impacto Ambiental

GPS/IR/ca/yyy

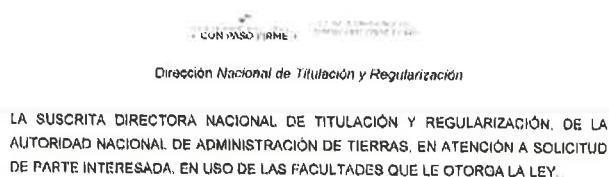
Ca

Autoridad Nacional de Administración de Tierras
Dirección de Administración y Finanzas

RECIBIDO

Fecha: 11/01/25 Graciela S
Hora: 11:44 Am

14.4. Documento emitido por la ANATI que certifica la solicitud de compra del terreno.



CERTIFICA:

Que la sociedad NAPOLES ENTERPRISES, INC., sociedad anónima, debidamente inscrita al Folio 843630 (9), de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, cuyo representante legal es RAPHAEL DA COSTA SILVA, varón, brasileño, mayor de edad, con carné de residente permanente No. E-8-109604, ha solicitado compra a la Nación un globo de terreno baldío nacional, con una superficie de 4 Has + 6,779 33m², propiedad de la Nación, ubicado en el lugar de Aguacate, corregimiento de Tierra Oscura, distrito de Bocas del Toro y provincia de Bocas del Toro, petición contenida en el expediente ADJ-1-44-2024.

Que el globo de terreno solicitado por NAPOLES ENTERPRISES, INC., tiene los siguientes linderos:

NORTE:	Terreno Nacional ocupado por: Clara Inés Bonilla Vida de Iglesias
SUR:	Zona de amortiguamiento de 10.00 metros de ancho y Mar Caribe
ESTE:	Terreno Nacional ocupado por: Christopho Michel Kirsch y Valeria Petrier ap. Kirsch.
OESTE:	Terreno Nacional ocupado por: Clara Inés Bonilla Vida de Iglesias Zona de amortiguamiento de 10.00 metros de ancho y Manglares

Que esta solicitud de encuentra pendiente de confección de consulta al Ministerio de Ambiente (MIAMBIENTE).

El presente documento sólo certifica la existencia de la solicitud y no constituye garantía alguna del resultado final de la misma.

La presente certificación tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de su fecha.

Dado en la Ciudad de Panamá, a los dieciocho (18) días del mes de noviembre de dos mil veinticuatro (2024).

Lcda. Gabriela Ruiz de Arosemena
Directora Nacional de Titulación y Regularización

GNA/ANATI
Expo ADJ-1-44-2024

14.4. Documento emitido por la AMP que certifica la solicitud de concesión de fondo de mar.



CERTIFICACIÓN SG No. 059-11-2024

EL SECRETARIO GENERAL DE LA AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ, en uso de sus facultades legales y a petición de la parte interesada,

CERTIFICA:

PRIMERO: Que la empresa NAPOLES ENTERPRISES INC., sociedad anónima inscrita a folio 843930 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, presentó ante la Autoridad Marítima de Panamá, el 19 de marzo de 2024, una solicitud de concesión para la explotación de bienes del Estado, consistente en un área de fondo de mar de 267.45 m², destinada a un atracadero ya construido. El 9 de octubre de 2024, la solicitud fue ampliada para abarcar una segunda área de fondo de mar de 114.35 m², igualmente destinada a un atracadero ya construido. Ambas áreas se encuentran ubicadas en el sector de Aguacate, corregimiento de Tierra Oscura, distrito y provincia de Bocas del Toro.

SEGUNDO: Que la presente certificación es para uso exclusivo del Ministerio de Ambiente.

La presente certificación no constituye permiso alguno, ni autoriza a la empresa NAPOLES ENTERPRISES INC., a iniciar ningún tipo de operación comercial o administrativa.

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

VOLNEY GUINARD ESTRIPEAUT
Secretario General

VGE/LCB/2/42/1P

14.4.1. En caso que el promotor no sea propietario de la finca presentar copia de contratos, anuncios o autorizaciones de uso de finca, copia de cédula de propletario, para el desarrollo de la actividad, obra o proyecto. NO APlica POR SER FINCA SOLICITADA EN COMPRA A LA ANATI.

SOLICITUD DE ADJUDICACION
A TITULO ONEROZO

NAPOLES ENTERPRISES INC

HONORABLE SEÑOR DIRECTOR DE TITULACIÓN Y REGULARIZACION; AUTORIDAD NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS; REPUBLICA DE PANAMA; E.S.D.:

Quien suscribe, la firma forense MORENO & ARJONA BUREAU, quien recibe notificaciones personales en Ph Central, piso 5, Avenida Samuel Lewis con Calle Gerardo Ortega, Bella Vista, Ciudad de Panamá, Teléfono 66665369, e mail: mreyna@mab.com.pa en nuestra calidad de apoderados de sociedad anónima denominada NAPOLES ENTERPRISES, INC inscrita en la sección mercantil del registro público de Panamá a folio ochocientos cuarenta y tres mil novecientos treinta (843930), RAPHAEL DA COSTA SILVA, varón, brasileño, mayor de edad, con carné de residencia permanente de Panamá número E – ocho – ciento noventa y nueve mil seiscientos noventa y cuatro (E-8-199694, actuando en nombre y representación de la sociedad anónima denominada ambos con domicilio en apartamento E1 torre L 600 PH BEACH CLUB RESIDENCES ubicado en Punta Pacífica, Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, teléfono: 297-5566, e mail: director@bemestarhospitalar.com.br , por este medio hacemos respetuosamente en nombre de nuestro poderdante formal solicitud de adjudicación mediante compra al Estado a título onerozo en base a la ley 80 de 2009, sobre 4 Hectáreas más 4,735.330 m² ubicados en el sector de Aguacate, corregimiento de Tierra Oscura, Municipio de Bocas del Toro, Provincia de Bocas del toro contiguos a la ribera de Mar, de terrenos propiedad del Estado ocupados por NAPOLES ENTERPRISES, INC en derecho posesorio, cuya posesión entre sus causantes hasta la fecha es de más de cinco años en forma pública pacífica e ininterrumpida

HECHOS SOBRE LOS CUALES SUSTENTAMOS NUESTRA SOLICITUD:

PRIMERO: Que NAPOLES ENTERPRISES, INC adquirió mediante escritura pública 27 de 10 de enero de 2024 de la Notaría de Bocas del Toro derechos posesorios de un globo de terreno propiedad del Estado de 4 Hectáreas más 4,735.330 m² ubicados en el sector de Aguacate, corregimiento de Tierra Oscura, Municipio de Bocas del Toro, Provincia de Bocas del toro contiguos a la ribera de Mar de la sociedad HCVBT CORPORATION con la cual celebró contrato de cesión de derechos posesorios.

SEGUNDO: Que dichas 4 Hectáreas más 4,735.330 m² están ubicados dentro del predio previamente adquirido HCVBT CORPORATION mediante escritura pública 4392 del 22 de julio de 2022 de la Notaría Quinta de Circuito de Panamá adquirió 9 hectáreas en derechos posesorios de la sociedad AGUACATE BOCAS INVESTMENTE CORP, y esta a su vez los adquirió mediante escritura pública 2570 del 18 de noviembre de 2004 de la notaria segunda de circuito de David de NEW AGUACATE FOUNDATION, escritura a la cual se le adjuntan certificaciones de reforma agraria

TERCERO: Que sumado el término de posesión de todos los poseedores anteriores dan 20 años de posesión pública pacífica e ininterrumpida, y hasta mejoras se han hecho, condición que probamos aportando copias del permiso de construcción desde el año 2007 certificada por el depto. de ingeniería municipal.

CUARTO: Que adjunto se presentan las declaraciones juradas de tres testigos que certifican la posesión de NAPOLES ENTERPRISES, INC y además adjuntamos la certificación del juzgado de paz de Tierra Oscura validando la posesión sobre dicho predio.

QUINTO: Que por 20 años se ha mantenido esta ocupación pública pacífica en ininterrumpida cumpliendo así con lo establecido en el artículo 3 de la ley 80 de 2009.



SOLICITUD: Que se abra el expediente de adjudicación para título oneroso de 4 Hectáreas más 4,735.330 m² ubicados en el sector de Aguacate, corregimiento de Tierra Oscura, Municipio de Bocas del Toro, Provincia de Bocas del toro contiguos a la ribera de Mar, de terrenos propiedad del Estado ocupados por NAPOLES ENTERPRISES, INC en derecho posesorio, para que las mismas sean adjudicadas al solicitante NAPOLES ENTERPRISES, INC una vez establecido el precio y pagado el valor fijado por el Estado por parte del solicitante, para la cual nos acogemos a la ley 80 de 2009.

PRUEBAS QUE SE ADJUNTAN:

- 1) Poder notariado con Certificado de Moreno & Arjona Bureau (2 páginas)
- 2) Certificado de registro Público de la sociedad NAPOLES ENTERPRISES, INC.
- 3) Acta de autorización de NAPOLES ENTERPRISES, INC.
- 4) Copia de carne de residencia permanente de Raphael Da Costa Silva
- 5) Copia autenticadas completa con adjuntos de la escritura pública 27 de 10 de enero de 2024 de la Notaría de Bocas del Toro
- 6) Certificación de derechos posesorios de los terrenos emitida por la casa de paz de Tierra Oscura
- 7) Copia simple con adjuntos de escritura pública 4392 del 22 de julio de 2022 de la Notaría Quinta de Circuito de Panamá
- 8) Copia de escritura 2570 del 18 de noviembre de 2004 de la notaría segunda de circuito de David
- 9) Declaración jurada de beneficiario final firmada por el secretario de NAPOLES ENTERPRISES, INC
- 10) Original declaración jurada notarial de testigo de ROGER ABRÉGO PALACIO
- 11) Original declaración jurada notarial de testigo de OFILIO ABREGO
- 12) Original declaración jurada notarial de testigo de QUINTERO PALACIO CASTILLO
- 13) Copia de certificación de Ingeniería municipal de Bocas del toro donde certifica las mejoras existentes desde el año 2007.
- 14) Datos de campo con la descripción del polígono del plano del área solicitado en adjudicación.
- 15) CD con versión digital del plano del área solicitada en Compra
- 16) Plano original de derecho posesorio solicitado para compra al Estado con 5 copias

FUNDAMENTO LEGAL: Ley 80 de 2009 y cónsonas.

Panamá a la fecha de su presentación.

POR MORENO & ARJONA BUREAU

LICDA. MARÍA GABRIELA REYNA

CEDULA 6-87-839

Autoridad Nacional de Administración de Tierras
Centro de Atención al Usuario
RECIBIDO
Fecha: 20-03-24
Hora: 21:43 PM
Per: María G. Reyna



Dirección Nacional de Titulación y Regularización

LA SUSCRITA DIRECTORA NACIONAL DE TITULACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE LA AUTORIDAD NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS (ANATI), EN ATENCIÓN A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA, EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE OTORGA LA LEY,

CERTIFICA:

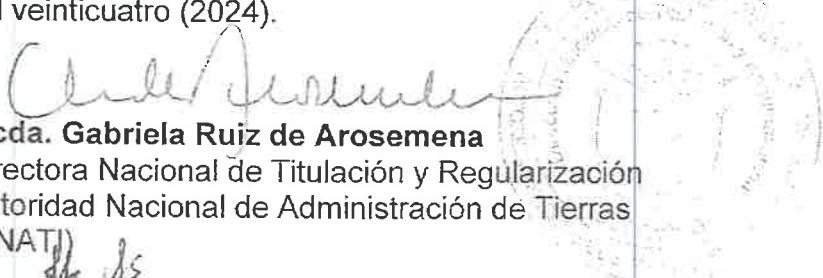
Que, NAPOLES ENTERPRISES, INC. sociedad anónima debidamente, inscrita al Folio No. 843930 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, cuyo representante legal es el señor RAPHAEL DA COSTA SILVA, varón, de nacionalidad brasileña, mayor de edad, con carné de residente permanente número E-8-199694, quien manifiesta entender, leer y escribir perfectamente el idioma español, mantiene una solicitud de compra a la Nación ante la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI), sobre un globo de terreno baldío nacional, con una superficie de **4 Has + 4,735.33m²**, ubicado en **Quebrada Juliana**, corregimiento de **Tierra Oscura**, distrito de **Bocas del Toro**, provincia de **Bocas del Toro**, petición contenida en el expediente **ADJ-1-44-2024**.

Que la presente solicitud se encuentra pendiente de Respuesta del presupuesto, Inspección y Revisión de plano de la Regional de Bocas del Toro.

El presente documento sólo certifica la existencia de la solicitud y no constituye garantía alguna del resultado final de la misma.

La presente certificación tiene una vigencia de seis (6) meses a partir de su fecha.

Dado en la Ciudad de Panamá, a los treinta y un (31) días del mes de julio de dos mil veinticuatro (2024).


Licda. Gabriela Ruiz de Arosemena
Directora Nacional de Titulación y Regularización
Autoridad Nacional de Administración de Tierras
(ANATI)

GRdA/AHM/ys
Ref. Expediente: ADJ-1-44-2024

Bocas del Toro 29 Abril 2024
Señores:
Funcionario Sustanciador
Autoridad Nacional de Administración de Tierras (A.N.A.TI.)

Respetado Señores:

Yo Nelson Joel Martínez Guerra con cedula de identidad personal 1- 738 - 2055 informo a usted que a solicitud de Napolis Enterprises Inc, hemos realizado la mensura de un globo de terreno ubicado en el Corregimiento Tierra Oscura, Distrito de Bocas del Toro, Provincia de Bocas del Toro, en el lugar de Aguacate, el cual será solicitado en compra a la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (A.N.A.TI.), y encierra una superficie de

4 HAS + 6,779.33 m², con los siguientes colindantes:

Norte: Terreno Nacional ocupado por: Clara Ines Bonilla Vda. De Iglesias.

Sur: Terreno Nacional ocupado por: Christophe Michel Kirsch y Valerie Ferrier EP. Kirsch.

Ribera de Mar de 10.00 metros de ancho.

Este: Terreno Nacional ocupado por: Christophe Michel Kirsch y Valerie Ferrier EP. Kirsch.

Oeste: Zona de Amortiguamiento de 10.00 metros de ancho.

Al momento de efectuar la mensura no hubo oposición de terceros.

ATT.
Nelson Martínez.

