

David, 26 de febrero de 2025  
NOTA-DRCH-AC-0559-02-2025

Señor

**LUIS EDUARDO NAJERA DE LA ROSA**

Promotor del proyecto

**RESTAURANTE LEÑOS & CARBÓN – DAVID**

E. S. M.



Señor Najera

Por medio de la presente, de acuerdo a lo establecido para tales efectos en el artículo 62 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, le solicitamos información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) Categoría I, titulado **“RESTAURANTE LEÑOS & CARBÓN – DAVID”**, a desarrollarse en el corregimiento de San Pablo Viejo, Distrito de David, Provincia de Chiriquí que, consiste en lo siguiente:

1. **Punto 4.0 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD.** Dentro de este punto se mencionan la ubicación del proyecto, la infraestructura comercial, más no existe una descripción de proyecto, obra o actividad.

Por lo que se solicita:

a. Presentan descripción del proyecto **RESTAURANTE LEÑOS & CARBÓN – DAVID** donde se indiquen todos los componentes del proyecto.

2. En la página n° 35 del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) se realiza la siguiente mención: *“ETAPA DE OPERACIÓN: Los desechos sólidos que se originarían en la operación del restaurante están calificados como domiciliarios o comunes y no representan directamente un riesgo a la salud pública, siempre y cuando sean recolectados semanalmente por el servicio municipal de aseo o privado, previo contrato.”* Por la naturaleza del proyecto en la etapa operativa el mismo tendrá aguas procedentes de la cocina que contaran con la presencia de grasas.

Por tal motivo:

a. Se solicita al promotor indicar el manejo y tratamiento de las mismas.

3. **Punto 4.5.2 LÍQUIDOS.** Dentro de la página n° 36 del MINSA se indica lo siguiente: *“ETAPA DE OPERACIÓN: Los residuos líquidos se conectarán al sistema de alcantarillado municipal de la red del IDAAN.”* Tomando en cuenta lo indicado en la nota No. 013 DPCH donde se indica que en el sector el IDAAN no posee alcantarillado sanitario se solicita al promotor

a. Indicar el manejo que se le brindará a los residuos líquidos.

Además en la nota No. 013 DPCH en el último párrafo el IDAAN indica lo siguiente *“Sin embargo, a pesar de que el área donde se desarrollará el proyecto cuenta con sistema de acueducto del IDAAN, el mismo está destinado para el abastecimiento del Hospital Regional Rafael Hernández, Hospital Materno Infantil José Domingo de Obaldía y oficinas administrativas de la Caja del Seguro Social por lo que para la lotificación en referencia se deberá contar con su propia fuente de abastecimiento de agua potable”*

b. Presentar mayor información referente al sistema de agua potable que será empleado por el promotor para el suministro del agua potable durante la etapa operativa del proyecto.

MINISTERIO DE AMBIENTE  
NOTA-DRCH-AC-0559-02-2025  
PROYECTO: RESTAURANTE LEÑOS & CARBÓN – DAVID  
PROMOTOR: INVERSIONES LASSNER AMADOR, S. A

EPC/TC/ar

4. En la página 51 del EsIA se realiza la siguiente mención: “Drenajes y Perfiles El diseño contempla la instalación de un sistema de drenaje pluvial que canalice las aguas superficiales hacia los puntos bajos del terreno, evitando acumulaciones en áreas de tránsito o construcción. Los perfiles longitudinales y transversales de los cortes y rellenos están detallados en los Planos de Anteproyecto (Anexo 14.12), asegurando que las pendientes finales cumplan con los estándares de seguridad y funcionalidad.” Tomando en cuenta lo antes descrito se solicita:
  - a. Indicar hacia donde serán manejadas las aguas de escorrentía (si las aguas serán manejadas hacia otros predios ajenos presentar nota de conformidad por parte del propietario).
  - b. Presentar diseños de los trabajos a realizar para el manejo del agua de escorrentía.
5. **Punto 6.2 CARACTERÍSTICAS DE LA FAUNA.** Dentro del punto se describe lo siguiente: *“La fauna típica de estas áreas consiste en pequeños animales rastreros como los borrigueros (ameiva ameiva), gallinazos y aves pequeñas”* por lo que se solicita:
  - a. Presentar listado de especies de fauna registradas durante la caracterización del área del proyecto, dicho listado deberá ser presentado con nombres comunes y nombres científicos de cada una de las especies.
6. **Punto 8.4 VALORIZACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES Y SOCIOECONÓMICOS, A TRAVÉS DE METODOLOGÍAS RECONOCIDAS (CUALITATIVA Y CUANTITATIVA), QUE INCLUYA SIN LIMITARSE A ELLO: CARÁCTER, INTENSIDAD, EXTENSIÓN DEL ÁREA, DURACIÓN, REVERSIBILIDAD, RECUPERABILIDAD, ACUMULACIÓN, SINERGIA, ENTRE OTROS. Y EN BASE A UN ANÁLISIS, JUSTIFICAR LOS VALORES ASIGNADOS A CADA UNO DE LOS PARÁMETROS ANTES MENCIONADOS, LOS CUALES DETERMINARAN LA SIGNIFICANCIA DE LOS IMPACTOS.** En la página 111 se presenta la tabla 16. Con la valorización de impactos ambientales identificados. Al momento de realizar la evaluación de la tabla 16, se llega a la conclusión que no se presentan impactos ambientales puntuales. Por lo que se solicita:
  - a. Verificar, corregir y presentar los impactos ambientales que pueda causar el desarrollo del proyecto durante cada una de sus etapas a los diferentes elementos ambientales. (incluir la información dentro de los puntos relacionados en puntos 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 9.1.1, 9.1.2, 9.3 y 9.6, 9.7)
7. **En la página 167 del EsIA en la sección de anexos,** se presenta el informe de ensayo de calidad de aire ambiental, al verificar el mismo, no cumple con el artículo 8 de la Resolución 021 de 24 de enero de 2023, específicamente donde indica el muestreo deberá ser efectuado en un periodo de veinticuatro (24) horas continuas por un Organismo de Evaluación de la Conformidad (OEC), acreditada por el Consejo Nacional de Acreditación de Panamá (CNA) bajo la norma ISO 17020, utilizando métodos de muestreo y mediciones ambientales debidamente acreditados por el CNA de Panamá.  
Por lo que se solicita:
  - a. Presentar el informe de ensayo de calidad de aire ambiental tal cual lo indica el artículo 8 de la norma antes citada.
8. **Página 216 del EsIA, se presenta el plano arquitectónico del proyecto,** donde se visualizan dos vías de acceso al proyecto. Por lo que solicita al promotor lo siguiente:
  - a. Presentar mayor información relacionada con diseños, conformación, coordenadas y estructuras a realizar para ambos accesos del proyecto.

De no presentarse la documentación e información solicitada dentro de un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, o si la misma se presenta en forma incompleta o no responde a lo solicitado, o se incorpora o suministra información falsa y/o inexacta, plagio u omite información fundamental, se procederá según lo establecido en artículo 62 del Decreto Ejecutivo 1 del 1 de marzo de 2023 “Por el cual se reglamenta el Capítulo III del Título II del Texto Único de la Ley 41 del 1 de Julio de 1998, sobre el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental”

Atentamente,

  
LIC. ERNESTO PONCE C.

Director Regional  
Ministerio de Ambiente – Chiriquí



INVERSIONES LASSNER AMADOR, S.A.  
Ciudad de Panamá, Panamá

Ciudad de Panamá, 11 de marzo de 2025

Señores

Departamento de Evaluación Ambiental  
Dirección Regional de Mi Ambiente-Chiriquí  
E. S. M.

REPUBLICA DE PANAMA MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCIÓN REGIONAL CHIRIQUÍ  
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL  
**RECIBIDO**  
Por: 17/3/25 *Miguel P. Nain*  
Fecha: 17/3/25 Hora: 10:25 a.m.



Notificación de nota

Estimados Señores:

Por este medio, Yo **LUIS EDUARDO NÁJERA DE LA ROSA**, varón, de nacionalidad panameña, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal N° **E-8-106458**, en calidad de Representante Legal de la sociedad promotora **INVERSIONES LASSNER AMADOR, S.A.** quien mantiene el trámite de evaluación de impacto ambiental Cat 1 del proyecto denominado “CONSTRUCCION DEL RESTAURANTE LEÑOS Y CARBON, DAVID”, me notifico por escrito de la Nota-DRCH-AC-0559-02-2025, y autorizo al Sr. **ALFONSO NAIN CUBILLA MORALES**, portador de la cédula de identidad personal N° **4-292-142**, a que retire dicha nota.

Atentamente,

*[Signature]*  
**Luis Eduardo Nájera De La Rosa**  
C.I.P N° E-8-106458  
Representante Legal  
Inversiones Lassner Amador, S.A. 1739 C.C.



Yo, Mgtr. **ANAYANSY JOVANÉ CUBILLA**,  
Notaria Pública Undécima del Circuito de Panamá,  
con cédula de identidad personal N° 4-201-226.

**CERTIFICO**

que ha solicitud de **Alfonso Cubilla M.** con C.I.P. **4-292-142**  
hemos cotejado la firma en este documento con la copia de cédula y/o pasaporte a  
nosotros presentada y a nuestro parecer son iguales, por lo que, se procede con la debida  
autenticación. La Notaría no asume responsabilidad alguna por el contenido del documento.  
Panamá, **MAR 13 2025**

*[Signature]*  
**Benilda**  
Testigo

*[Signature]*  
**D.N.M.**  
Testigo

*[Signature]*  
**Mgtr. ANAYANSY JOVANÉ CUBILLA**  
Notaria Undécima del Circuito de Panamá

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

Alfonso Nain  
Cubilla Morales



4-292-142

NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 31-OCT-1975  
LUGAR DE NACIMIENTO: CHIRIQUI, DAVID  
SEXO: M  
EXPEDIDA: 28-ENE-2022  
TIPO DE SANGRE:  
EXPIRA: 28-ENE-2037



*Handwritten signature*





INVERSIONES LASSNER AMADOR, S.A  
RUC 886674-1-512095 DV 96

Panamá, 17 de enero 2024<sup>5</sup>

LICENCIADO  
ERNESTO PONCE  
MINISTERIO DE AMBIENTE DIRECTOR REGIONAL CHIRIQUÍ  
E.S.D

REPUBLICA DE PANAMA		MINISTERIO DE AMBIENTE	
DIRECCION REGIONAL CHIRIQUI			
SECCION DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL			
RECIBIDO			
Por: <i>[Signature]</i>			
Fecha: 5/2/2025		Hora: 11:05 am	

Estimado Director:

Sean mis primeras palabras portadoras de deseos de éxito en todas sus actividades diarias.

Por medio del presente escrito, yo, LUIS EDUARDO NAJERA DE LA ROSA, mayor de edad, identificado con Cédula N. E-8-106458 en mi carácter de representante legal de INVERSIONES LASSNER AMADOR, S.A con número de RUC 886674-1-512095 DV 96 hago solicitud de inspección, ya que quiero hacer un trabajo interno en mi finca ubicada en Corregimiento de David, Provincia de Chiriquí, Vía Interamericana, frente al hospital Materno infantil Domingo de Obaldía, colindante con Pricesmart, que puedan constatar que no hay ningún daño ambiental y tengan a bien concederme el permiso para hacer una calle interna de aproximadamente 50 M<sup>2</sup> dentro de la finca.

Agradezco su atención brindada a la presente, proporciono mis datos de contacto para cualquier notificación:

Correo: [lenosycarbonpan@hotmail.com](mailto:lenosycarbonpan@hotmail.com)

Teléfono: 6565-5772

Cordialmente,

Luis Eduardo Najera de la Rosa

Representante Legal

CIP N. E-8-106458

6617 80 89

*Waim cabilla chinyu'*

REPUBLICA DE PANAMA		MINISTERIO DE AMBIENTE	
DIRECCION REGIONAL CHIRIQUI			
RECEPCION			
RECIBIDO			
Por: <i>[Signature]</i>			
Fecha: 4/2/25		Hora: 10:50 am	

02-397-2025



## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON  
ALVARADO  
FECHA: 2024.10.08 18:37:27 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

### CERTIFICADO DE PROPIEDAD

#### DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 401247/2024 (0) DE FECHA 07/10/2024./J.J.R.

#### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) DAVID CÓDIGO DE UBICACIÓN 4501, FOLIO REAL Nº 52631 (F) UBICADO EN CORREGIMIENTO DAVID, DISTRITO DAVID, PROVINCIA CHIRIQUÍ  
CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 1 HA 7500 M<sup>2</sup>  
CON UN VALOR DE B/.2,500,000.00 (DOS MILLONES QUINIENTOS MIL BALBOAS)

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

DESARROLLOS ÓPTICOS, S.A. TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

#### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

**RESTRICCIONES:** NO PODRA ESTABLECER NEGOCIOS QUE COMPITAN CON LA OPERACION DE LA TIENDA PRICE MART COMO LOS QUE LISTAN URIBE AND PAGE , MAS POR MENOS , AUTO MERCADO , SUPERMERCADOS PERISFERICOS, PAIS , SUPER 99 , SUPER MERCADO EL REY , RIBA SMITH , COSMAK , SUPERMERCADO ROMERO , CANASTA BASICA , EL MACHETAZO , WALL MART , KMART , TARGET /DAYTON HUDSON CARREFOUR , .....  
**CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE:** A FAVOR DE GLOBAL BANK CORPORATION SEGÚN CONSTA INSCRITO AL ASIENTO 1 DEL FOLIO (INMUEBLE) DAVID CÓDIGO DE UBICACIÓN 4501, FOLIO REAL Nº 52631 (F) EN LA ENTRADA NÚMERO TOMO DIARIO: 2010 ASIENTO DIARIO: 95418 DE FECHA 09/06/2010. OBSERVACIONES: DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS CON LIMITACION DE DOMINIO ESTA FINCA A FAVOR DE GLOBAL BANK CORPORATION, POR LA SUMA DE US\$2,000.000.00 UN PLAZO DE 10 AÑOS,CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL PRIMER DESEMBOLSO DEL PRESTAMO, UN INTERES DE (6.5%) ANUAL, Y TASA EFECTIVA DE (6.65%) VEASE FICHA 480851, DOCUMENTO 1789343, ASIENTO 95418 DEL TOMO 2010 DEL DIARIO.

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

**LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA MARTES, 8 DE OCTUBRE DE 2024 11:50 A. M., POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404830231**



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 9614E65F-037E-4E11-9DE7-2CE4CF4FD570  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

Luis Antonio  
Yau Chung



8-757-1393

NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 03-JUL-1982

LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMA, PANAMA

SEXO: M

TIPO DE SANGRE: B+

EXPEDIDA: 29-ENE-2020

EXPIRA: 29-ENE-2030





REPÚBLICA DE PANAMÁ

CARNÉ DE RESIDENTE PERMANENTE

Luis Eduardo

Najera De La Rosa

NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 01-SEP-1956

LUGAR DE NACIMIENTO: COLOMBIA

NACIONALIDAD: COLOMBIANA

SEXO: M

EXPEDIDA: 23-NOV-2021

TIPO DE SANGRE:

EXPIRA: 17-AGO-2031

E



E-8-106458





## DATOS GENERALES DEL PROMOTOR

**Nombre Jurídico:** Inversiones Lassner Amador, S.A

**Representante Legal:** Luis Eduardo Nájera De La Rosa

**Contacto:** Lina Delgado

**Teléfono:** 6268-0611

**Domicilio:** Corregimiento de David, Provincia de Chiriquí, Vía Interamericana, frente al hospital materno infantil Domingo de Obaldía, colindante con Pricesmart.

**Teléfonos:** 317-6956 y 3176957

**Correo electrónico:** [lenosycarbonpan@gmail.com](mailto:lenosycarbonpan@gmail.com)



## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: GLADYS EVELIA  
JONES CASTILLO  
FECHA: 2024.11.22 13:51:14 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

*Gladys E. Jones*

### CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

462070/2024 (0) DE FECHA 22/11/2024

QUE LA PERSONA JURÍDICA

INVERSIONES LASSNER AMADOR, S.A.

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 512095 (S) DESDE EL VIERNES, 23 DE DICIEMBRE DE 2005

- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPTOR: BENJAMIN SOLIS AIZPURUA

SUSCRIPTOR: LORENINA ANABELL RIVERA DE SOLIS

DIRECTOR: LUIS EDUARDO NAJERA DE LA ROSA

DIRECTOR: LINA YIFETH DELGADO ORREGO

DIRECTOR: ARNOL EDUARDO NAJERA

PRESIDENTE: LUIS EDUARDO NAJERA DE LA ROSA

TESORERO: LUIS EDUARDO NAJERA DE LA ROSA

SECRETARIO: LINA YIFETH DELGADO ORREGO

AGENTE RESIDENTE: LIC. MARIA LUISA SANCHEZ CASTILLO

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

EL PRESIDENTE SERA REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD ANONIMA Y EN SUS AUSENCIAS TEMPORALES O ACCIDENTALES LLEVARA LA REPRESENTACION EL SECRETARIO Y EN SUS AUSENCIAS TEMPORALES O ACCIDENTALES LLEVARAN LA REPRESENTACION EL TESORERO Y EN SUS AUSENCIAS

- QUE SU CAPITAL ES DE 10,000.00 BALBOAS

EL CAPITAL SOCIAL INICIAL, SERA DE 10,000.00 BALBOAS, DIVIDIDO EN 100

ACCIONES COMUNES NOMINATIVAS, CON UN VALOR DE 100.00 BALBOAS CADA ACCION

LAS ACCIONES PODRAN SER COMUNES O NOMINATIVAS.

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , PROVINCIA PANAMÁ

### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

**EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL VIERNES, 22 DE NOVIEMBRE DE 2024 A LAS 1:50 P. M..**

**NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404895795**



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: BCD3D60A-B744-4E06-9DE1-4826AC795CA8  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: RITA YARISETH  
TEJADA DOMINGUEZ  
FECHA: 2025.01.10 17:23:25 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

### CERTIFICADO DE PROPIEDAD

#### DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 8572/2025 (0) DE FECHA 08/01/2025

#### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) DAVID Código de Ubicación 4501, Folio Real Nº 52631 (F)

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

UBICADO EN CORREGIMIENTO DAVID, DISTRITO DAVID, PROVINCIA CHIRIQUÍ  
Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 1 ha 7500 m<sup>2</sup>  
CON UN VALOR DE B/.2,500,000.00 (DOS MILLONES QUINIENTOS MIL BALBOAS)

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

DESARROLLOS ÓPTICOS, S.A.TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

#### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

**RESTRICCIONES:** NO PODRA ESTABLECER NEGOCIOS QUE COMPITAN CON LA OPERACION DE LA TIENDA PRICE MART COMO LOS QUE LISTAN URIBE AND PAGE, MAS POR MENOS, AUTO MERCADO, SUPERMERCADOS PERISFERICOS, PAIS , SUPER 99 , SUPER MERCADO EL REY , RIBA SMITH , COSMAK , SUPERMERCADO ROMERO , CANASTA BASICA , EL MACHETAZO , WALL MART , KMART , TARGET /DAYTON HUDSON CARREFOUR , ....SEGUN DOCUMENTO DIGITALIZADO ...INSCRITO AL ASIENTO 1, EL 15/10/2015, EN LA ENTRADA 395565/2015 (0)

**CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE:** A FAVOR DE GLOBAL BANK CORPORATION SEGÚN CONSTA INSCRITO AL ASIENTO 1 DEL FOLIO (INMUEBLE) DAVID CÓDIGO DE UBICACIÓN 4501, FOLIO REAL Nº 52631 (F) EN LA ENTRADA NÚMERO TOMO DIARIO: 2010 ASIENTO DIARIO: 95418 DE FECHA 09/06/2010. OBSERVACIONES: DADA EN PRIMERA HIPOTECA Y ANTICRESIS CON LIMITACION DE DOMINIO ESTA FINCA A FAVOR DE GLOBAL BANK CORPORATION, POR LA SUMA DE US\$2,000.000.00 UN PLAZO DE 10 AÑOS,CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL PRIMER DESEMBOLSO DEL PRESTAMO, UN INTERES DE (6.5%) ANUAL, Y TASA EFECTIVA DE (6.65%) SEGUN FICHA 480851, DOCUMENTO 1789343, ASIENTO 95418 DEL TOMO 2010 DEL DIARIO....INSCRITO AL ASIENTO 1, EL 15/10/2015, EN LA ENTRADA 395565/2015 (0)

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

**LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA VIERNES, 10 DE ENERO DE 2025 5:22 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 1404952684**



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: BF8131BF-1A14-459C-AE3D-E2CBB4216BB5  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



125

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DESARROLLOS OPTICOS S.A

Entre los suscritos a saber **Sr. Luis Antonio Yau**, varón, de nacionalidad Panameña, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad número 8-757-1393, quien se encuentra debidamente facultado mediante Acta de Junta Directiva para celebrar este acto en nombre y representación de la sociedad denominada **DESARROLLOS OPTICOS, S.A.**, sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Ficha 696792, Documento 1753331, de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, y quien en adelante se denominara **EL ARRENDADOR**, **Sr. Luis Eduardo Najera de la Rosa**, varón, de nacionalidad Colombiana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad número E-8-106458, quien actúa en representación de la sociedad denominada **INVERSIONES LASSNER AMADOR S.A.**, debidamente inscrita en la Ficha 512095, Documento 886674 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, quien en adelante se denominara **EL ARRENDATARIO**, todas en su conjunto denominadas "**LAS PARTES**", por este medio convienen en celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** regido por las siguientes cláusulas:

### PRIMERA: Declara **EL ARRENDADOR**

1. Que es propietario de la Finca debidamente inscrita a Folio Real 52631 con Código de Ubicación 4501 de la sección de propiedad del Registro Público, ubicada en la Provincia de Chiriquí, Vía Interamericana, frente al hospital Materno Infantil Domingo de Obaldía, colindante con PRICE SMART, en el Distrito de David.
2. Que dentro de la mencionada Finca **EL ARRENDADOR** tiene un (1) globo de terreno de tres mil metros cuadrados (3,000m<sup>2</sup>) que **EL ARRENDATARIO** desea tomar en arrendamiento para destinarlo a la operación de Restaurante.

**SEGUNDA:** **EL ARRENDADOR** manifiesta que la finca descrita en clausula primera, será incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal y sus unidades departamentales comerciales constituirán una Finca registral separada, pero con los derechos y obligaciones típicas y comunes de este tipo de régimen jurídico, que deben ser acatados por **EL ARRENDATARIO**, tales como el Reglamento de Copropietarios y Reglamento de Uso.

**TERCERA:** Declara **EL ARRENDADOR** que por este medio da en arrendamiento a **EL ARRENDATARIO**, de manera real y efectiva un área equivalente a tres mil metros cuadrados (3,000m<sup>2</sup>) de la Finca número cincuenta y dos mil seis cientos treinta y uno (52631) de la Provincia de Chiriquí, determinada en el **ANEXO UNO (1)** de este contrato, denominada desde ahora **EL AREA ARRENDADA**, y **EL ARRENDATARIO** la acepta, y declara **EL ARRENDATARIO** que la utilizara para la construcción y operación de un Restaurante a llamarse LEÑOS Y CARBON.

En el mencionado **ANEXO UNO (1)** también se incluye el detalle y la descripción de **EL AREA ARRENDADA**, mediante el dibujo de distribución de planta, este **ANEXO UNO (1)** forma parte integral de este Contrato.

**CUARTA:** Declara **EL ARRENDATARIO**, que por este medio se obliga a utilizar **EL AREA ARRENDADA** únicamente para la operación de un Restaurante, por intermedio de la tienda denominada "LEÑOS Y CARBON", en caso de que decidan darle cualquier otro uso comercial distinto,





126

en cualquier tiempo, deberá ser previamente aprobado por **EL ARRENDADOR**, mediante notificación de aceptación escrita de **EL ARRENDADOR** con (30) días de anticipación.

#### **QUINTA: TÉRMINO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

El término de duración de este contrato será por un periodo de **VEINTE AÑOS (20)** años, contados a partir del 20 Marzo 2023 (en adelante la "FECHA EFECTIVA"); fecha en la cual será entregado formalmente **EL AREA ARRENDADA**, acto el cual constará por escrito mediante acta de entrega que será firmada por **LAS PARTES**.

Queda entendido y convenido que luego de finalizado el término mencionado anteriormente y en la eventualidad de que **LAS PARTES** quisieran mantener entre ellas una relación de arrendamiento que las continúe vinculando, deberán negociar un nuevo contrato, con independencia que dicha relación esté o no regida de acuerdo con los mismos plazos términos, cláusulas y condiciones convenidos en este contrato.

#### **SEXTA: CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO.**

**EL ARRENDATARIO** conviene en pagar en concepto de "CANON" de arrendamiento de **EL AREA ARRENDADA**, por mes adelantado moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y dentro de los primero cinco (5) días calendarios de cada mes, la suma de:

- DURANTE EL PRIMER AÑO de arrendamiento: siete mil novecientos cincuenta con 00/100 (**US\$ 7,950.00**) mensual, a razón de US\$ 2.65 por metro cuadrado, más el ITBMS (en adelante el "CANON").
- Queda acordado entre Las Partes que **EL ARRENDADOR** no le cobrará a **EL ARRENDATARIO** los primeros cuatro (4) meses de arrendamiento del PRIMER AÑO de este contrato como concepto de tiempo gracia para la construcción de **EL AREA ARRENDADA**. Una vez pasada los primeros cuatro meses de gracia **EL ARRENDATARIO** se compromete a pagar el Canon Mensual de Arrendamiento.

Queda entendido y acordado entre **LAS PARTES** que, con posterioridad al vencimiento del primer año de vigencia del Contrato, contados a partir de la FECHA EFECTIVA, el "CANON" de arrendamiento pactado aumentará automáticamente en un porcentaje equivalente a un cinco por ciento (5%) anual o una suma equivalente al aumento del índice de precios al consumidor anual, cual monto sea mayor, quedando de la siguiente manera:

- Durante el SEGUNDO AÑO de arrendamiento: ocho mil trescientos cuarenta con 00/100 (**US\$ 8,340.00**) mensual, a razón de US\$ 2.78 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el TERCER AÑO de arrendamiento: ocho mil setecientos sesenta con 00/100 (**US\$ 8,760.00**) mensual a razón de US\$ 2.92 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el CUARTO AÑO de arrendamiento nueve mil dos cientos diez con 00/100 (**US\$ 9,210.00**) mensual a razón de US\$ 3.07 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el QUINTO AÑO de arrendamiento: nueve mil seis cientos sesenta con 00/100 (**US\$ 9,660.00**) mensual a razón de US\$ 3.22 por metro cuadrado, más el ITBMS

- Durante el SEXTO AÑO de arrendamiento: diez mil ciento cuarenta con 00/100 (US\$ 10,140.00) mensual a razón de US\$ 3.38 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el SEPTIMO AÑO de arrendamiento: diez mil seis cientos cincuenta con 00/100 (US\$ 10,650.00) mensual a razón de US\$ 3.55 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el OCTAVO AÑO de arrendamiento: once mil ciento noventa con 00/100 (US\$ 11,190.00) mensual a razón de US\$ 3.73 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el NOVENO AÑO de arrendamiento: once mil siete cientos sesenta con 00/100 (US\$ 11,760.00) mensual a razón de US\$ 3.92 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el DECIMO AÑO de arrendamiento: doce mil tres cientos treinta con 00/100 (US\$ 12,330.00) mensual a razón de US\$ 4.11 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el DECIMO PRIMERO AÑO de arrendamiento: doce mil novecientos sesenta con 00/100 (US\$ 12,960.00) mensual a razón de US\$ 4.32 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el DECIMO SEGUNDO AÑO de arrendamiento: trece mil seis cientos veinte con 00/100 (US\$ 13,620.00) mensual a razón de US\$ 4.54 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el DECIMO TERCERO AÑO de arrendamiento: catorce mil tres cientos diez con 00/100 (US\$ 14,310.00) mensual a razón de US\$ 4.77 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el DECIMO CUARTO AÑO de arrendamiento: quince mil con 00/100 (US\$ 15,000.00) mensual a razón de US\$ 5.00 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el DECIMO QUINTO AÑO de arrendamiento: quince mil siete cientos cincuenta con 00/100 (US\$ 15,750.00) mensual a razón de US\$ 5.25 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el DECIMO SEXTO AÑO de arrendamiento: dieciséis mil quinientos treinta con 00/100 (US\$ 16,530.00) mensual a razón de US\$ 5.51 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el DECIMO SEPTIMO AÑO de arrendamiento: diecisiete mil tres cientos setenta con 00/100 (US\$ 17,370.00) mensual a razón de US\$ 5.79 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el DECIMO OCTAVO AÑO de arrendamiento: dieciocho mil dos cientos cuarenta con 00/100 (US\$ 18,240.00) mensual a razón de US\$ 6.08 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el DECIMO NOVENO AÑO de arrendamiento: diecinueve mil ciento cuarenta con 00/100 (US\$ 19,140.00) mensual a razón de US\$ 6.38 por metro cuadrado, más el ITBMS
- Durante el VIGESIMO AÑO de arrendamiento: veinte mil cien con 00/100 (US\$ 20,100.00) mensual a razón de US\$ 6.70 por metro cuadrado, más el ITBMS





Además del canon mensual de arrendamiento, todos los pagos que realice **EL ARRENDATARIO** deberán incluir lo correspondiente al Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios (ITBMS) y/o cualquier otro impuesto gubernamental que aplique para este tipo de transacción y sea imputable por ley a **EL ARRENDATARIO** y deberán ser cancelados durante los primeros cinco (5) días calendarios de cada mes que transcurra.

El incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** en acatar los incrementos al CANON en atención a lo previsto en el párrafo precedente, se entenderá como una violación a los términos y condiciones pactados en el presente contrato.

El incumplimiento de pago por parte de **EL ARRENDATARIO** en el plazo mencionado, generará un recargo equivalente a la suma del diez por ciento (10%) mensual sobre el monto adeudado. Se considerará mora, transcurridos los primeros cinco (5) días calendario de la fecha de pago pactada.

Queda entendido y convenido que el CANON correspondiente será pagado por **EL ARRENDATARIO** al **EL ARRENDADOR**, a nombre de **DESARROLLOS OPTICOS, S.A.** o de la persona que éste indique por escrito en moneda de curso Legal de los Estados Unidos de América de cualquiera de las siguientes formas:

1. Mediante entrega de cheque local en las oficinas de EL ARRENDADOR ubicadas en: Vía Fernández de Córdoba, Vista Hermosa Edif #49
2. Mediante depósito de cheque al número de cuenta corriente # 26-101-23085-0 del GLOBAL BANK u otro que le indique por escrito EL ARRENDADOR
3. Mediante transferencia a cuenta o ACH al número de cuenta corriente # 26-101-23085-0 del GLOBAL BANK u otro que le indique por escrito EL ARRENDADOR.

#### **SÉPTIMA: DEPÓSITO**

Para responder al fiel cumplimiento de este contrato, **LA ARRENDATARIA** se obliga a hacer un depósito por la suma de cuarenta mil dos cientos con 00/100 (**US\$ 40,200.00**), suma ésta que es equivalente a dos (2) meses del canon de arrendamiento del año veinte (20), para garantizar el pago de los daños o por el uso indebido que se causen a EL AREA ARRENDADA por parte de **EL ARRENDATARIO** que resulten del incumplimiento de cualesquiera cláusulas del contrato por parte de LA ARRENDATARIA (en adelante, denominada el "Depósito de Garantía").

Sin perjuicio de lo anterior, el Depósito de Garantía, será una suma que por obligación será devuelta a **EL ARRENDATARIO** sin interés al término del Contrato en caso de no haber cuentas pendientes en concepto de morosidad, solicitudes de desconexiones de los servicios adquiridos mediante el uso de EL AREA ARRENDADA, reclamos pendientes por parte de **EL ARRENDADOR**, o daños causados a EL AREA ARRENDADA por parte de **EL ARRENDATARIO** distinto de aquellos debido al uso o desgaste normal o por negligencia, previo a la realización de una inspección coordinada y consecuente entrega de EL AREA ARRENDADA a **EL ARRENDADOR**.

En el acto de la entrega de **EL AREA ARRENDADA**, **EL ARRENDATARIO** deberá hacer entrega a **EL ARRENDADOR** de un (1) cheque certificado o de gerencia a favor de esta última, emitido por cualquier



entidad bancaria de la localidad de reconocida trayectoria, por la suma de ocho mil quinientos seis con 50/100 (**USD 8,506.50**) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en concepto de primer canon mensual de arrendamiento por adelantado.

El depósito de garantía no podrá ser utilizado como compensación y pago de cualquier mes del CANON pactado, ni tampoco como un pago al último mes de canon de arrendamiento del contrato, sin autorización previa de LAS PARTES.

Declaran **LAS PARTES** que si por causas imputables a **EL ARRENDATARIO** no se efectuare la firma del contrato de arrendamiento **EL ARRENDADOR** retendrá para sí, como compensación de gastos administrativos los abonos mencionados en la presente cláusula. Del mismo modo si por causas imputables a **EL ARRENDADOR** no se efectuare la firma del contrato de arrendamiento, esta devolverá a **ARRENDATARIO** la totalidad de las sumas dadas en calidad de "Derecho de reserva de El Area Arrendada".

**OCTAVA:** **EL ARRENDATARIO** tendrá derecho al uso y usufructo de **EL AREA ARRENDADA** ininterrumpidamente todo el tiempo mientras se mantenga vigente el contrato de arrendamiento y no exista contravención de alguna de **LAS PARTES** de los derechos y obligaciones asumidos en el contrato de arrendamiento, para lo cual **EL ARRENDADOR** mantendrá acceso despejado de **EL AREA ARRENDADA** a **EL ARRENDATARIO**.

**NOVENA:** Acuerdan **LAS PARTES** que la fecha efectiva para la firma del presente **Contrato** y entrega formal de **EL AREA ARRENDADA** es el día 20 Marzo del 2023. Dentro del Apartado Anexos del Acta de Entrega de **EL AREA ARRENDADA**, se adjuntarán imágenes del inventario y condiciones físicas en que se recibe el bien inmueble, lo que servirá de plena prueba para **LAS PARTES** de surgir alguna controversia.

**DÉCIMA:** **EL AREA ARRENDADA** será entregado a **EL ARRENDATARIO** en buenas y satisfactorias condiciones existentes, la cual **EL ARRENDATARIO** declara que conoce el área arrendada y la declara en condiciones aceptables para el uso al que ha declarado será destinada, y la firma por parte de **EL ARRENDATARIO** será evidencia concluyente en contra de cualquier reclamo, relativo a que el área arrendada supuestamente no se encontrase en buenas y satisfactorias condiciones.

Queda entendido entre **LAS PARTES** que **EL ARRENDATARIO**, se obliga a realizar las instalaciones y adecuaciones que la ley exija para la operación de este tipo de local comercial.

**EL ARRENDATARIO** podrá realizar a sus propias expensas cualesquiera mejoras a **EL AREA ARRENDADA**, así como instalar los equipos, rótulos, maquinarias o mobiliario que juzgue necesarios para el correcto desempeño de sus actividades. Estas mejoras, equipos, rótulos, maquinarias o mobiliario permanecerán de la exclusiva propiedad de **EL ARRENDATARIO**, siempre que las mismas se tengan como incorporadas e integradas no permanentemente al inmueble. Las mejoras que se tengan como incorporadas e integradas permanentemente al inmueble, en todo caso, serán siempre propiedad únicamente de **EL ARRENDADOR** y sobre ellas no podrá solicitarse, ni inscribirse, en o ante ninguna entidad pública, título constitutivo de dominio alguno, a favor de **EL ARRENDATARIO**, ni de terceros, por razón de haber sido construidas por **EL ARRENDATARIO** o a su costo o por cuenta de este último.



130

Se entenderán como incorporadas permanentemente al inmueble, todas aquellas mejoras que no puedan ser removidas del inmueble, sin que éste sufra deterioro grave en su fachada o en su estructura, a juicio de **EL ARRENDADOR**.

**EL ARRENDATARIO** deberá remover, a costo suyo, los equipos, rótulos, maquinarias o equipos al expirar el término de vigencia del contrato de arrendamiento o el de su prórroga; o al término del mismo, de finalizarse anticipadamente, estando en la obligación de entregar **EL AREA ARRENDADA** en las mismas buenas condiciones como lo recibe.

**EL ARRENDATARIO** se compromete a presentar a la consideración y aprobación de **EL ARRENDADOR** los planos correspondientes a las mejoras internas de carácter permanente que desee introducir al **EL AREA ARRENDADA**. En el evento de que **EL ARRENDADOR** apruebe dichas mejoras o reformas de carácter permanente, las mismas podrán ser realizadas por **LA ARRENDATARIA**, quedando claro que éstas quedarán a beneficio de **EL ARRENDADOR**, sin ninguna carga u obligación de éste para con **EL ARRENDATARIO** de pagar o reembolsar a **EL ARRENDATARIO** el costo de las mismas. **EL ARRENDATARIO** se obliga en todo caso a reparar los daños que ocasione al **EL AREA ARRENDADA**, salvo por el desgaste normal causado por el uso o la acción del tiempo o daños causados fuera del control de **EL ARRENDATARIO**.

**DÉCIMA PRIMERA:** **EL ARRENDATARIO** autoriza a **EL ARRENDADOR** y a sus corredores a que utilicen el nombre y logo de la tienda denominada "LEÑOS Y CARBON", en material publicitario, durante el periodo de comercialización y promoción de un futuro **CENTRO COMERCIAL**, sin costo alguno.

**DÉCIMA SEGUNDA:** A fin de mantener a **EL ARRENDADOR** libre de toda responsabilidad contra cualquier reclamo que se origine del uso de **EL AREA ARRENDADA**, **EL ARRENDATARIO** conviene en contratar, con una compañía de seguros aceptable para **EL ARRENDADOR** y por cuenta propia una cobertura de seguro adecuada a la firma del contrato de arrendamiento, a través de las siguientes pólizas:

12-A) Incendio, daños por agua, ya sea por inundación causada por lluvia, negligencia o por daños de tuberías de agua y desagües del sistema del edificio;

12-B) Responsabilidad Civil: Con daños por responsabilidad civil y cobertura de amparo básico (predios y operaciones) con una cobertura mínima por la suma de **CIENT MIL DOLARES (US\$100,000.00)**

**EL ARRENDATARIO** conviene en incluir a **EL ARRENDADOR** como "asegurado beneficiario adicional" en las coberturas de seguro que **EL ARRENDATARIO** contrate y deberá mostrar la evidencia de este certificado a **EL ARRENDADOR**. **EL ARRENDATARIO** conviene en notificar por escrito a **EL ARRENDADOR** de cualquier cambio de aseguradora durante el término de este contrato, con al menos treinta (30) días de anticipación.

**DÉCIMA TERCERA:** Será por cuenta de **EL ARRENDATARIO** el pago por el consumo de energía eléctrica, agua, tasa de aseo, teléfono, cable, internet y cualquier impuesto o tasa gravamen de sus negocios y actividades.

Queda asimismo entendido que **EL ARRENDATARIO** será exclusivamente responsable de proveer toda la seguridad que requiera y estime necesaria para **EL AREA ARRENDADA** y por todos los daños





131

o perjuicios que por culpa de ella o de sus empleados se causen al **EL AREA ARRENDADA** y a terceras personas, como derivación de los riesgos que produzcan la actividad comercial desempeñada por **EL ARRENDATARIO** en **EL AREA ARRENDADA**, y por cualquier otra causa, sin perjuicio de que éste contrate y mantenga vigente durante todo el término del contrato un seguro de responsabilidad civil para hacer frente a las consecuencias que produzcan a terceros el acaecimiento de los mencionados riesgos. **EL ARRENDADOR** no asume ningún tipo de responsabilidad de proveer a **EL ARRENDATARIO**, sus clientes y empleados con seguridad dentro de **EL AREA ARRENDADA**, en el centro comercial o el globo de terreno. **EL ARRENDATARIO** se compromete a dar notificación precisa a **EL ARRENDADOR** de todo personal que **EL ARRENDATARIO** contrate para hacer cargo de la seguridad de **EL AREA ARRENDADA**.

**DÉCIMA CUARTA:** Cualquier aviso que deseen o deban darse **LAS PARTES** de conformidad con el presente contrato, se harán por escrito vía correo electrónico y/o se entregarán impresas personalmente, en cuyos casos se considerarán como entregados en la fecha al destinatario el mismo día en que se entregue personalmente el aviso o la comunicación del correo electrónico, a su vez, en cuyo caso el aviso o comunicación se entenderá recibido dos (2) días calendarios contados a partir del día en que dicho aviso sea personalmente entregado o de la fecha de confirmación de recibido del e-mail o fax, lo que ocurra primero, a las direcciones que se indican a continuación:

**De EL ARRENDADOR:**

Atención: Luis Yau

Dirección: Via Fernandez de Cordoba, Vista Hermosa Edificio 49

Teléfono: 6620-3062

Correo Electrónico: info@fortunepty.com

**De EL ARRENDATARIO:**

Atención: Lina Delgado

Dirección: Ancon, Urbanizacion Amador, Calle Isla Flamenco Casa 1

Teléfono: 6268-0611

Correo Electrónico: lenosycarbonpan@hotmail.com

Declaran **LAS PARTES** que en dichas direcciones se deben realizar todas las notificaciones necesarias, al igual que realizar cualquier pago establecido en el presente contrato.

Queda entendido y convenido que en caso de que el aviso o notificación sea enviado por correo recomendado, el mismo se entenderá dado una vez transcurra un plazo de tres (3) días calendarios contados a partir del día en que dicho aviso sea depositado en la oficina de correos. El recibo que expida dicha oficina constituirá prueba suficiente del hecho de haber sido enviado el aviso o notificación y de su fecha.

**DÉCIMA QUINTA: (OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO)**

**EL ARRENDATARIO** tendrá a su cargo las siguientes obligaciones durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento, a saber:

A) Pagar puntualmente el canon de arrendamiento y mantenimiento pactado. 



132

B) Destinar **EL AREA ARRENDADA** única y exclusivamente a la operación de restaurante de LEÑOS Y CARBON; y no destinar **EL AREA ARRENDADA** para fines ilícitos o a actividades que atenten contra la moral y las buenas costumbres.

C) Regirse responsablemente bajo los términos de este **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

D) Correr por su cuenta con los gastos de utilidades públicas o privadas que utilice el Negocio que se desarrolle en **EL AREA ARRENDADA**, tales como, pero sin limitar a, el consumo de agua, tasa de aseo, electricidad, gas, teléfono, cable TV, entre otros.

E) Mantener en todo momento **EL AREA ARRENDADA** limpio de desechos, irritantes, contaminantes, intoxicantes, grasas y malos olores.

F) No arrojar ni depositar desechos fuera de **EL AREA ARRENDADA**.

G) **EL ARRENDATARIO** permitirá el flujo continuo de vehículos entre **EL AREA ARRENDADA** y las fincas número cincuenta y dos mil seis cientos treinta y uno (52631), absteniéndose a erigir o colocar barreras que separen físicamente **EL AREA ARRENDADA** y futuras nuevas construcciones en la Finca (52631).

H) **EL ARRENDATARIO** libera de responsabilidad a **EL ARRENDADOR**, por cualquier fallo que pueda ocurrir en el suministro de agua, electricidad y demás servicios públicos o privados, salvo que medie culpa o negligencia de **EL ARRENDADOR**, la cual se deberá acreditar previamente.


I) A notificarle a **EL ARRENDADOR** con respecto a cualquier perturbación o hecho del cual **EL ARRENDATARIO** llegue a tener conocimiento y que tenga incidencia sobre el uso o el goce o la utilización de **EL AREA ARRENDADA**.

J) Correr por su cuenta con los gastos de las contrataciones, visitas y/o servicios para detectar, diagnosticar y/o encontrar daños, desgastes, incomodidades y/o anomalías dentro de **EL AREA ARRENDADA** arrendado.

K) En caso tal que **EL ARRENDATARIO** utilice u opere en **EL AREA ARRENDADA**, con previo consentimiento escrito de **EL ARRENDADOR**, para cualquier negocio o actividad de cualquier índole relacionado a la cocina, productos alimenticios y/o comestibles, **EL ARRENDATARIO** se obliga a instalar y darle mantenimiento adecuado y puntual a todos los equipos, servicios y adecuaciones de sanidad, limpieza y seguridad necesarias para el buen funcionamiento de su negocio y de **EL AREA ARRENDADA**. Esto incluye, mas no se limita, a trampas y filtros de cabello, a trampas de aceites y grasas, extractores de humo y grasas, alarmas de incendio, rociadores de agua, extintores, servicios de ambulancia/emergencias médicas, señalizaciones, así como todas las exigencias que la ley imponga, entre otros.

L) Declaran las partes que **EL ARRENDATARIO** solo podrá mantener carros en buen funcionamiento en los estacionamientos comunes de **EL AREA ARRENDADA** con excepción a alguna circunstancia ajena a **EL ARRENDATARIO** de fuerza mayor. En tal caso dispondrá de un tiempo no mayor de 48 horas para remover los carros en mal funcionamiento.

M) Declaran las partes que **EL ARRENDATARIO** mantendrá una cantidad suficiente de estacionamientos para el uso de sus clientes dentro de **EL AREA ARRENDADA**. La cual los estacionamientos dentro de **EL AREA ARRENDADA** se mantendrán para el uso exclusivo de los clientes de **EL ARRENDATARIO**.

N) Declaran las partes que **EL ARRENDATARIO** deberá obtener, gestionar y tramitar de las autoridades correspondientes todos los permisos, licencias, aprobaciones, exenciones, permisos especiales de uso, licencias, concesiones u otras autorizaciones que sean necesarios para la operación de su Negocio. **EL ARRENDADOR** no se hace responsable por las actividades que **EL ARRENDATARIO** desarrolle en la operación del negocio que instale en el área arrendada. Queda entendido que **EL ARRENDADOR** queda liberado en tal sentido de todo tipo de responsabilidad. 





- O) Solamente efectuar cambios en el inmueble arrendado con el consentimiento previo y expreso de **EL ARRENDADOR** y todos los permisos legales para efectuarlos.
- P) Permitir a **EL ARRENDADOR** o al Administrador o su representante de ser necesario y previa notificación, a que realice inspecciones durante las horas diurnas al inmueble arrendado y verificar sus condiciones, a fin de determinar las reparaciones de conservación del mismo.
- Q) Comunicar a **EL ARRENDADOR**, en el menor tiempo posible, sobre cualquier perturbación o daño que se cause al inmueble arrendado y permitir las reparaciones necesarias.
- R) En caso de que por mal uso del inmueble o descuido, los daños sean imputables a **EL ARRENDATARIO**, este se compromete a la reparación de los mismos en un tiempo máximo de 48 horas.
- S) **EL ARRENDATARIO** se obliga a mantener las paredes, cielo raso, puertas y baños en buen estado de limpieza.
- T) **EL ARRENDATARIO** no podrá subarrendar (parcial o total) EL AREA ARRENDADA objeto del presente contrato. **EL ARRENDATARIO** no podrá traspasar los derechos y obligaciones que asume mediante este contrato sin el consentimiento previo y por escrito del **EL ARRENDADOR**.
- U) **EL ARRENDATARIO** indemnizará, defenderá y mantendrá indemne a **EL ARRENDADOR** y sus directores, dignatarios, agentes, empleados, representantes y contratistas afiliados de cualquier reclamo, daño, crimen, responsabilidad o costo (incluyendo honorarios de abogado razonables) que surjan de o estén relacionados con cualquier acto u omisión de LA ARRENDATARIA, sus empleados, agentes, directores, dignatarios, representantes, sub-arrendatarios autorizados y/o terceros relacionados.
- V) **EL ARRENDATARIO** se obliga a entregar los planos para la aprobación del **ARRENDADOR**. Una vez aprobado por **EL ARRENDADOR**, **EL ARRENDATARIO** se obliga a entregar los planos de remodelación aprobados por las distintas entidades gubernamentales para la ejecución de la obra.

La obligación de **EL ARRENDATARIO** de indemnizar, defender y mantener indemne a **EL ARRENDADOR** de cualquier responsabilidad incluye, como ejemplo y sin limitar su significado: a) cualquier reclamo hecho por un cliente que surja de la mercadería y/o los servicios ofrecidos por el negocio de **EL ARRENDATARIO**, b) cualquier reclamo hecho por cualquier proveedor o contratista de **EL ARRENDATARIO**, y c) cualquier reclamo presentado por un empleado, ex empleado o futuro empleado de **EL ARRENDATARIO** relacionado con su empleo, cancelación o negación de empleo.

Las disposiciones de esta cláusula continuarán vigentes pese a la finalización o vencimiento de este Contrato, respecto a cualesquiera reclamos o responsabilidad que ocurra previo a dicha finalización o vencimiento.

El incumplimiento total o parcial de estas normativas, durante el término de este contrato, será causal para la terminación de este contrato por parte de **EL ARRENDADOR** sin derecho a reclamos presentes o futuros por parte de **EL ARRENDATARIO**.

#### **DÉCIMA SEXTA: (CONVIVENCIA PACÍFICA)**

Con el fin de mantener la convivencia pacífica entre los arrendatarios, **EL ARRENDATARIO** acuerda que durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento queda Prohibido, lo siguiente:

- Crear o mantener animales dentro de EL AREA ARRENDADA arrendado y sus alrededores;
- Almacenar productos inflamables, químicos o cualquier otro que pueda ser peligroso o productos no permitidos por las leyes de la República de Panamá.
- Abusar o atentar contra la salud, el respeto, la moral y la tranquilidad de los vecinos;

- d. Abusar o atentar contra la salud, el respeto, la moral y la tranquilidad de los dueños, administradores, trabajadores, aseadores, representantes y visitantes;
- e. Botar basura en las áreas de uso común;
- f. Obstruir las puertas o las áreas de uso común;
- g. Instalar ventas, negocios o almacenar cosas o mercancías en las áreas de uso común

El incumplimiento total o parcial de éstas normativas, durante el término de este contrato, será causal para la terminación de este contrato por parte de EL ARRENDADOR sin derecho a reclamos presentes o futuros por parte de EL ARRENDATARIO.

**DÉCIMA SEPTIMA:** EL ARRENDADOR no será responsable por cualquier causa o razón y bajo ninguna circunstancia de daños o perjuicios en mobiliarios, enseres y otras pertenencias de EL ARRENDATARIO que sean resultantes directa o indirectamente de casos futuros tales como: incendio, terremotos, tempestades, agujeros, inundaciones de cualquier clase, hurto, robo, fenómenos de la naturaleza u otros hechos análogos producidos por el hombre (vandalismos), y tampoco será responsable por daños a terceras personas, ni accidentes que pudieran sufrir EL ARRENDATARIO, visitas o empleados del mismo. Todo inconveniente o daños que se genere de forma directa o indirectamente relacionado a la operación de EL AREA ARRENDADA EL ARRENDATARIO exime de toda responsabilidad al EL ARRENDADOR.

**DÉCIMA OCTAVA:** Este contrato, así como sus posibles adendas están sujetos a la legislación Panameña y cualquier litigio o controversia proveniente del mismo o relacionado con éste contrato, deberá resolverse en los correspondientes tribunales de la ciudad de Panamá, previo intento de conciliación extrajudicial entre LAS PARTES.

**DECIMA NOVENA:** LAS PARTES convienen en que serán por cuenta de EL ARRENDATARIO todos los gastos y costos que ocasionen cualesquiera acciones judiciales que se instalen contra el por incumplimiento de este contrato. Correrán por su cuenta también los costos y gastos en caso de desahucio o de lanzamiento, aun cuando el lanzamiento no llegue a efectuarse, siempre que se haya iniciado el procedimiento del caso.

**VIGÉSIMA:** Las cargas fiscales o de cualquier otra naturaleza, ya fueren nacionales o municipales, que tengan relación directa con la actividad comercial que EL ARRENDATARIO desempeñe en EL AREA ARRENDADA arrendado, incluyendo, pero sin limitar el impuesto de licencia o de letreros, serán pagadas por EL ARRENDATARIO.

EL ARRENDATARIO tendrá la obligación de cuidar y mantener EL AREA ARRENDADA en buenas condiciones de uso y limpieza, a juicio de EL ARRENDADOR, obligándose a acatar las órdenes que le impartan las autoridades de sanidad y seguridad.

**VIGÉSIMA PRIMERA:** LAS PARTES acuerdan que en caso de que durante la vigencia del presente contrato EL ARRENDADOR quiera vender EL AREA ARRENDADA, le dará la primera opción de compra a EL ARRENDATARIO. Queda establecido que una vez EL ARRENDADOR decida vender la propiedad deberá avisar por escrito a EL ARRENDATARIO su decisión de vender EL AREA ARRENDADA, EL ARRENDATARIO tendrá un máximo de treinta (30) días calendario contados desde que recibió la comunicación de EL ARRENDADOR para llevar a cabo el proceso de negociación del







135

precio de venta de EL AREA ARRENDADA. En el evento de que LAS PARTES no puedan llegar a un acuerdo dentro de este término **EL ARRENDADOR** podrá transferir o ceder sus derechos y obligaciones del presente contrato a la sociedad o entidad jurídica o natural que desee, sin requerir el consentimiento de **EL ARRENDATARIO**, en cuyo caso la nueva arrendadora asumirá frente a **EL ARRENDATARIO** el cumplimiento de las obligaciones que pesan actualmente sobre **EL ARRENDADOR** por razón del presente contrato y se obligará a cumplir con las obligaciones como si fuese **EL ARRENDADOR**, por vía de subrogación.

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** Son causas que facultan a **EL ARRENDADOR** para dar por terminado el presente contrato, sin necesidad de resolución judicial, sin perjuicio del derecho al cobro de los cánones adeudados, más las costas y gastos que se hubieran originado de tal acción, el pago de la correspondiente indemnización por daños y perjuicios causados, así como el lanzamiento retención del depósito de garantía, las siguientes:

- a. La insolvencia o quiebra de **EL ARRENDATARIO**.
- b. La falta de pago de dos (2) mensualidades del canon de arrendamiento.
- c. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por **EL ARRENDATARIO** en este contrato.
- d. La aplicación de una medida cautelar, secuestro, o embargo de los bienes de **ARRENDATARIO**, por un período que exceda de sesenta (60) días calendarios, sin que dicha parte haya consignado una fianza o interpuesto recurso para el levantamiento de dicha medida y que pudiese a juicio de la otra parte, afectar el cumplimiento del contrato de arrendamiento.
- e. Si **EL ARRENDATARIO** cede o traspasa a cualquier título, en todo o en parte, los derechos de este contrato de arrendamiento, sin la autorización previa y por escrito de **EL ARRENDADOR**.

**VIGÉSIMA TERCERA:** (RESTITUCION) Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, **EL ARRENDATARIO** restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió de El ARRENDADOR, salvo al deterioro natural causado por el uso legítimo, y entregará a **EL ARRENDADOR** los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por **EL ARRENDATARIO**, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio de EL ARRENDADOR, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del Inmueble a **EL ARRENDADOR**.

No obstante, a lo anterior, EL ARRENDADOR podrá negarse a recibir el Inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo de EL ARRENDATARIO que no haya sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que EL ARRENDATARIO cumpla con lo que le corresponde.

La responsabilidad de EL ARRENDATARIO subsistirá aun después de restituido el Inmueble, mientras EL ARRENDADOR no haya entregado el paz y salvo correspondiente por escrito a EL ARRENDATARIO.



**VIGÉSIMA CUARTA: (AUTORIZACION):** EL ARRENDATARIO autoriza expresamente e irrevocablemente a EL ARRENDADOR de este Contrato a consultar información de EL ARRENDATARIO que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento de EL ARRENDATARIO a este Contrato.

**VIGÉSIMA QUINTA: (DECLARACIÓN AML/CFT)** En consideración a la Ley 23 de 2015 y demás disposiciones concordantes, LAS PARTES declaran y garantizan mutuamente que no reflejan registros negativos en listados de OFAC, EU, UN, UK, HMT, ni en ningún otro registro nacional o internacional de vigilancia regulatoria o de cumplimiento de la ley o prevención de blanqueo de capitales y que no han cambiado la identidad de sus ingresos, ni de los dineros o recursos que han utilizado o utilizarán para el cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente contrato, a fin de que parezca que han sido obtenidos de fuentes legítimas y aseguran que no provienen directa o indirectamente de ninguna de las siguientes actividades: el soborno internacional, delitos contra la humanidad, delitos contra la personalidad jurídica del Estado, delitos contra la seguridad jurídica de los medios informáticos, delitos financieros, explotación sexual comercial, tráfico de drogas, tráfico ilegal de armas y explosivos, secuestro, extorsión, peculado, corrupción e servidores públicos, enriquecimiento injustificado, actos de terrorismo, financiamiento de terrorismo, tráfico de personas, corrupción de personas menores de edad, asociación ilícita o de actividades relacionadas a personas políticamente expuestas.

**VIGÉSIMA SEXTA: (CONFIDENCIALIDAD)**

Las partes mantendrán en confidencialidad, y causarán que sus afiliadas, consejeros, funcionarios, empleados, agentes y consultores mantengan en confidencialidad, cualquier información oral o escrita obtenida de la otra parte en conexión con este Contrato, salvo por aquella información que (i) se encuentre disponible al público en general; (ii) haya sido proporcionada a las partes por tercero sin obligación de no revelar dicha información; (iii) se encuentre a disposición de las partes con anterioridad a la fecha de este Contrato sin obligación de las partes de no revelar dicha información; o (iv) deba ser revelada por cualquiera de las partes en cumplimiento de cualquier disposición de cualquier ley, reglamento, orden, decreto o sentencia de cualquier autoridad o tribunal competente.

**VIGÉSIMA SEPTIMA:** El hecho de que una de LAS PARTES permita una o varias veces que la otra incumpla sus obligaciones, o las cumpla imperfectamente o en forma distinta de la pactada, o no insista en el incumplimiento de tales obligaciones, o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no reputará, ni equivaldrá como una modificación del presente contrato, ni obstará en ningún caso para que dicha parte en el futuro insista en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que corren a cargo de la otra o ejerza los derechos convencionales o legales de que sea titular.

**VIGÉSIMA OCTAVA:** LAS PARTES convienen que en el evento de que alguna de las estipulaciones del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO sea declarada nula, según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO en su totalidad. En consecuencia, se entenderá que dé EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se excluyen las





estipulaciones declaradas nulas y que los derechos y obligaciones de **LAS PARTES** contratantes serán interpretados y observados en la forma que en derecho proceda.

**VIGESIMA NOVENA:** Declaran las partes que aceptan el presente Contrato de Arrendamiento, en los términos y condiciones antes expuestos.

EN FE DE LO CUAL, las partes expiden y firman el presente contrato en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto, en la ciudad de Panamá el día veinte (20) del mes de Marzo del 2023.

**EL PROMITENTE ARRENDATARIO**

**Luis Eduardo Najera de la Rosa**  
**E-8-106458**



**EL PROMITENTE ARRENDADOR**

**Luis Antonio Yau**  
**8-757-1393**

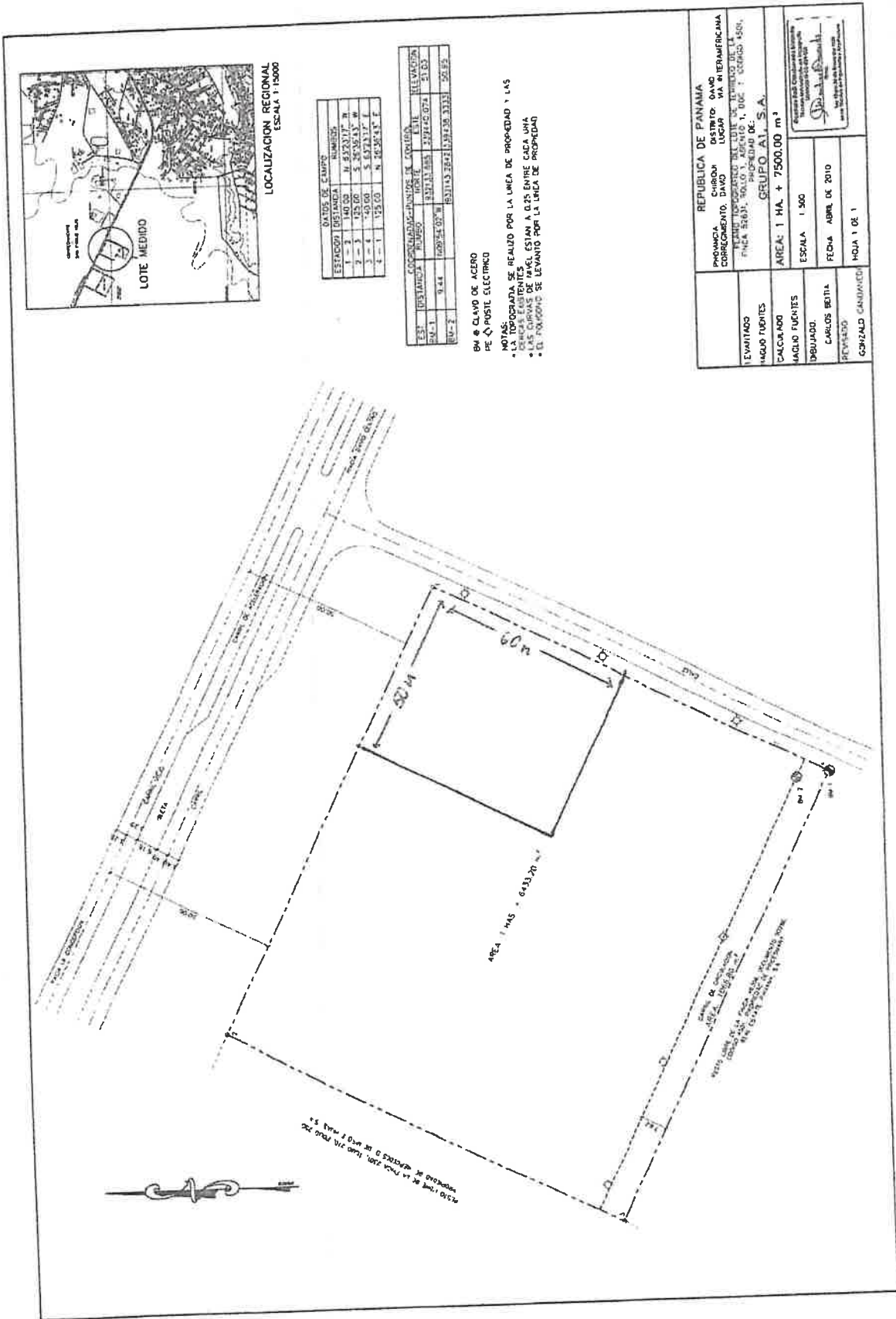
Yo Licdo. **Gilberto Enrique Cruz Rodriguez**, Notario Público Quinto del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de identidad No. 8-287-89

**CERTIFICO:**

Que hemos cotejado la (s) firma anterior (es) con la que aparece en la copia de la cédula o pasaporte del (los) firmante (s) y a mi parecer son similares por consiguiente dicha (s) firma es (son) auténtica (s)

Testigos \_\_\_\_\_  
Panamá **21 MAR 2023**  
Testigos \_\_\_\_\_  
**Licdo. Gilberto Enrique Cruz Rodriguez**  
Notario Público Quinto





DIRECCIÓN REGIONAL DE CHIRIQUÍ

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

No. 011-2025

I. DATOS GENERALES

FECHA:	9 DE ABRIL DE 2025
NOMBRE DEL PROYECTO:	RESTAURANTE LEÑOS & CARBÓN - DAVID
PROMOTOR:	INVERSIONES LASSNER AMADOR, S. A.
REPRESENTANTE LEGAL:	LUIS EDUARDO NAJERA DE LA ROSA
CONSULTORES	MARLENIS M. DÍAZ Y ELICER CASTILLO
UBICACIÓN:	CORREGIMIENTO DE SAN PABLO VIEJO, DISTRITO DE DAVID, PROVINCIA DE CHIRIQUÍ

II. ANTECEDENTES

Que, el promotor, **INVERSIONES LASSNER AMADOR, S. A.**, cuyo Representante Legal es el señor **LUIS EDUARDO NAJERA DE LA ROSA** con número de carné de residente permanente N° **E-8-106458**; presentó ante Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, denominado **“RESTAURANTE LEÑOS & CARBÓN - DAVID”**.

Que, en virtud de lo antes dicho, el día cuatro (4) de febrero de 2025, el promotor, **INVERSIONES LASSNER AMADOR, S. A.**, a través de su representante legal el señor **LUIS EDUARDO NAJERA DE LA ROSA**, con número de carné de residente permanente N° **E-8-106458**; presentaron al Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, denominado **“RESTAURANTE LEÑOS & CARBÓN - DAVID”** elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **MARLENIS M. DÍAZ/ELICER CASTILLO**, personas naturales, debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el MiAMBIENTE, mediante las resoluciones **IRC-072-2019/IRC-039-2022** (respectivamente).

Que, mediante el **PROVEÍDO DRCH-ADM-014-2025**, del 7 de febrero de 2025, (visible en el expediente administrativo), MiAMBIENTE admite la solicitud de evaluación y ordena la fase de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **“RESTAURANTE LEÑOS & CARBÓN - DAVID”** y en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 y No. 2 de 27 de marzo de 2024.

Que, según el EsIA presentado, el proyecto denominado **“RESTAURANTE LEÑOS & CARBÓN - DAVID”** El proyecto contempla la construcción de un restaurante y locales comerciales en la finca con código de ubicación 4501 y Folio Real 52631, cuyo titular es la empresa **DESARROLLOS ÓPTICOS, S.A.**, dicha finca cuenta con una superficie de 1 ha + 7500 m2 de los cuales para el desarrollo del proyecto, la empresa promotora cuenta con un área total de 3,000 m<sup>2</sup> (60 m x 50 m) en arrendamiento. Los componentes del proyecto **RESTAURANTE LEÑOS & CARBÓN – DAVID** se presentan a continuación:

Área de construcción total: 3,000 m<sup>2</sup>  
Área de construcción cerrada: área de 485.54 m<sup>2</sup> que corresponde al edificio principal con área de atención de comensales, área de producción, alacena y cuarto frío, administración y depósitos.  
Área de construcción cerrada de salones VIP, con espacio total de 230 m<sup>2</sup> distribuidos en 2 salones VIP de 50 m<sup>2</sup> cada uno y 2 salones VIP de 60m<sup>2</sup> cada uno. Estos salones pueden ocuparse para reservaciones y eventos privados, como igual pueden habilitarse como locales comerciales, y todo va en atención al comportamiento del mercado.  
Total de Área de Construcción Cerrada: 715.64 m<sup>2</sup>

Componentes del Edificio Principal  
Área total: 506 m<sup>2</sup> distribuidos en dos niveles:  
Nivel 00: Área cerrada de 506.09 m<sup>2</sup>

Zonas específicas:  
✓ Cocina principal: 50 m<sup>2</sup> con revestimiento cerámico en paredes hasta 1.5 m de altura y sistemas de ventilación mecánica.  
✓ Cuarto frío y cuarto de congelación: 10 m<sup>2</sup> de área en cada uno, con aislamiento



- térmico en poliuretano expandido.
- ✓ Barra de ensaladas: área de 5 m<sup>2</sup>, equipada con materiales de acero inoxidable.
  - ✓ Zona de auto delivery: Espacio de 20 m<sup>2</sup> destinado para atención vehicular, con acceso directo desde la vía principal y calle lateral
  - ✓ Batería de baños: Tres servicios sanitarios para damas y tres sanitarios para caballeros
  - ✓ Un baño adaptado para comensales y/o personas con discapacidad.
  - ✓ Comedor principal: con área de 200 m<sup>2</sup>, con capacidad para 180 personas, considerando una carga de ocupación de 2.8 m<sup>2</sup> por persona.

**Nivel 01:**  
Mezzanine con área de 80 m<sup>2</sup> en donde funcionará:  
**Oficina administrativa:** con área de 20 m<sup>2</sup>  
**Bodega de almacenamiento:** con área de 60 m<sup>2</sup>, con ventilación natural y estructura metálica.  
**Materiales y acabados:** Muros: Bloques de concreto con acabado en pintura acrílica de alta durabilidad.  
**Piso:** Baldosa cerámica antideslizante.  
**Techos:** Placas de concreto con sistema de aislamiento térmico y cielorraso suspendido en aluminio.  
**Puertas:** MDF en interiores, vidrio templado con marco de aluminio en accesos principales.  
**Ventanas:** Aluminio con vidrio fijo y corredizo.

**ESTACIONAMIENTOS Y ÁREAS EXTERNAS**

**Cantidad de estacionamientos:** 36 plazas.  
**Plazas para personas con discapacidad:** 2, ubicadas cerca de los accesos principales.  
**Circulación vehicular:**  
**Ancho de calles internas:** 7 m.  
**Pendientes:** Cumplen con un máximo del 2.5% para garantizar accesibilidad.  
**Materiales:** Pavimento de concreto reforzado.  
Señalización horizontal y vertical conforme a la normativa NFPA 170.  
**Sistemas de Seguridad y Servicios Detección de humo:** Detectores eléctricos distribuidos en todas las áreas cerradas.  
**Sistema de cocción:** Operado mediante 2 tanques de gas de capacidad 100 lbs, con instalación conforme a la normativa vigente.  
**Evacuación:** Rutas de evacuación debidamente señalizadas, con puertas de salida de emergencia y ubicación de Zona de Reunión.  
**Accesibilidad:** Rampas en todas las entradas principales con una pendiente no mayor al 2.5%. Acceso desde vía panamericana con entrada de doble vía, con calle de acceso a área de estacionamiento y salida secundaria conectada con auto rápido a calle adyacente lateral (ver planos)  
**Tragantes pluviales** de toda el área de proyecto para conducción de aguas pluviales a conexión de evacuación de aguas a cuentas públicas adyacentes en la vía para evacuación de las aguas en integración al sistema natural. Dichas aguas pluviales no traspasaran linderos adyacentes.  
**Sistema de captación de agua de lluvia**, para uso en áreas externas y área verde, con impulso de presión de bomba hidráulica periférica mínimo 560 watts, ¾ HP, y almacenamiento de 500 gls de agua lluvia, con opción B de funcionamiento del sistema mediante gravedad, alzando a nivel de piso los tanques de almacenamiento.  
**Sistema de abastecimiento de agua** mediante sistema propio de abastecimiento mediante pozo conectado a niveles freáticos inferiores (ver en plano ubicación de sitio de pozo)

El proyecto se desarrollará en la comunidad de la Fontana, corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí, República de Panamá. El proyecto se desarrollará en las fincas Código de ubicación 4501, Folio Real N°52631 (F). la cual cuenta con una superficie de 1 ha + 7500 m<sup>2</sup> de las cuales el proyecto se construirá sobre una superficie de **3,000.00 m<sup>2</sup>**. La inversión proyectada es de aproximadamente ciento diez mil balboas (\$ 110, 000.00).

El proyecto se desarrollará dentro del corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí, sobre las siguientes coordenadas UTM, con Datum de referencia WGS 84; las cuales fueron verificadas por parte de la Dirección de Información Ambiental (DIAM).

PUNTOS	ESTE	NORTE
1	339512.280	932247.670
2	339458.710	932274.690
3	339436.190	932230.040
4	339489.760	932203.030

**Fuente:** Coordenadas presentadas en el EsIA.



Que, el día **11 de febrero de 2025**, se realizó la inspección al área propuesta para el desarrollo del proyecto, por parte del personal técnico de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental y personal por parte del Promotor. El día **13 de febrero de 2025**, se emite el **Informe Técnico de Inspección No. 017-2025**.

Que, como parte del proceso de evaluación, se verificaron las coordenadas presentadas en el Estudio de Impacto Ambiental en la Dirección de Información Ambiental (DIAM), la cual se envió para verificación el día **11 de febrero de 2025**; en tanto que la DIAM emitió sus comentarios el día **17 de febrero de 2025**, donde se generaron un polígono de **0 ha + 3,000.01 m<sup>2</sup>** (ver el expediente administrativo).

Que, el día **26 de febrero de 2025**, se emite la **NOTA-DRCH-AC-0559-02-2025**, en la cual se le solicita al promotor del proyecto, **información aclaratoria** al Estudio de Impacto ambiental (EsIA), Categoría I, denominado **“RESTAURANTE LEÑOS & CARBÓN - DAVID”**, notificándose así el representante legal el día **17 de marzo de 2025**.

Que, el día 7 de abril de 2025, el promotor del proyecto categoría I denominado **RESTAURANTE LEÑOS & CARBÓN - DAVID**, presentó a tiempo las respuestas a la **NOTA-DRCH-AC-0559-02-2025**.

### III. ANÁLISIS TÉCNICO

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

#### Componente físico:

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

- En Panamá predominan los suelos de tipo latosol, caracterizados por su naturaleza ácida y baja fertilidad, mientras que los suelos azonales, con alta fertilidad, se encuentran en menor proporción. Muchas áreas presentan compactación debido a la construcción de carreteras y edificios. De acuerdo con el Mapa de Clasificación Taxonómica de Suelos de Panamá (IDIAP, 2010), la zona en estudio corresponde a suelos de tipo ultisol, los cuales se distinguen por contar con un horizonte argílico de reducido espesor y una saturación de bases normalmente inferior al 25% en la sección de control del perfil.
- Actualmente, el terreno donde se desarrollará el proyecto es un lote baldío. Su entorno inmediato está caracterizado por un predominio de desarrollos comerciales, en conjunto con áreas de uso residencial y vialidades. El suelo se encuentra cubierto principalmente por gramíneas y no presenta cobertura arbórea. Históricamente, el área del proyecto ha sido utilizada para actividades comerciales de carácter temporal, tales como la instalación de circos y la venta de diversos artículos, operando únicamente en determinadas épocas del año mediante estructuras temporales.
- En el área colindante, el uso actual de la tierra se caracteriza por un uso comercial. Razón por la cual, el proyecto propuesto está acorde con el uso de suelo actual del área. El proyecto presenta los siguientes límites:
  - Norte: Vía Panamericana: Hospital Materno Infantil: José Domingo de Obaldía, Carrocería Chiriquí.
  - Sur: Centro Comercial PriceSmart - Chiriquí.
  - Este: Centro Comercial: Mall Chiriquí
  - Oeste: Vía Quebrada Bonita Oeste y lote baldío.
- El terreno sobre el cual se desarrollará el proyecto “Restaurante Leños & Carbón - David” tiene una superficie de 3,000 m<sup>2</sup> (60 m x 50 m) y presenta una topografía mayormente plana, con pendientes suaves que no superan el 2%, orientadas hacia el sureste. Esta condición facilita las actividades de construcción y minimiza la necesidad de movimientos significativos de tierra. El suelo está compuesto principalmente por una capa de material arenoso con subyacentes arcillosos, características típicas de la zona de David, provincia de Chiriquí. La vegetación actual es escasa y consiste en cobertura herbácea dispersa, sin presencia de árboles o arbustos significativos.