

DIRECCION REGIONAL DE CHIRIQUI  
DEPARTAMENTO DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME DE ADMISIÓN

REVISIÓN DE CONTENIDOS MÍNIMOS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

I. DATOS GENERALES:

FECHA DE INGRESO:	8 DE MAYO DE 2025
FECHA DE INFORME:	9 DE MAYO DE 2025
PROYECTO:	PROYECTO PLAZA LEONARDO
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	THALIA REALTY, S.A.
CONSULTORES:	LIANN CRISTINA MUÑOZ Y ELIECER CASTILLO
UBICACIÓN:	CORREGIMIENTO DE DAVID CABECERA, DISTRITO DE DAVID, PROVINCIA DE CHIRIQUÍ.

II. BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

El proyecto Plaza Leonardo contempla la construcción de cinco (5) locales comerciales, cada uno equipado con servicios sanitarios y plaza de estacionamientos, para alquiler y/o venta y destinar uno de ellos para la restaurante y pizzería Leonardo. El área total de construcción es de 2435.24 m2, de las cuales 1096.07 m2 corresponden a el área cerrada y 1339.17 m2 el área abierta. El proyecto se desarrollará sobre dos (2) fincas propiedad de THALIA REALTY, S.A, cuyo representante legal es la Sra. Jeniffer Shaki Obadia de Stein con cédula de identidad personal 8-483-2106. Las propiedades se encuentran inscritas en el Registro Público de la siguiente manera: Finca No.1 con Folio Real 8890, con una superficie de 989 m2 5854 cm2 y la Finca No.2 con Folio Real 7326, con una superficie de 1575 m2 9212 cm2. Las fincas son colindantes una con la otra, haciendo un área total de 2565.5066 m2, el código de ubicación para ambas es el 4501. Se ubican en el corregimiento de David (cabecera), Distrito de David, provincia de Chiriquí.

De acuerdo al POT1 del Distrito de David, los lotes poseen una Zonificación C-2 (Comercial Urbano).

III. FUNDAMENTO DE DERECHO:

Texto Único de la Ley No.41 de 1998; Ley No.38 de 2000; Decreto Ejecutivo No. 1 del 1 de marzo de 2023 y demás normas complementarias y concordantes.

IV. VERIFICACION DE CONTENIDO:

Conforme a lo establecido en el artículo 60 del Decreto Ejecutivo No. 1 del 1 de marzo de 2023, se procedió a verificar que el EsIA y se cumpliera con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 6, 7, 8 del Decreto Ejecutivo No. 2 del 27 de marzo de 2024, (modificando los art. 25, 26 y 31 del Decreto Ejecutivo 1 del 1 de marzo del 2023).

Luego de revisado el registro de consultores ambientales, se evidenció que los consultores se encuentran registrados y habilitados ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE), para realizar EsIA's.

Luego de revisado el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, del proyecto denominado: "PLAZA LEONARDO", se evidenció que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el Art. 55 del Decreto

Ejecutivo No. 1 del 1 de marzo de 2023 y Art. 6, 8, 11 y 12 del Decreto Ejecutivo N° 2 del 27 de marzo 2024.

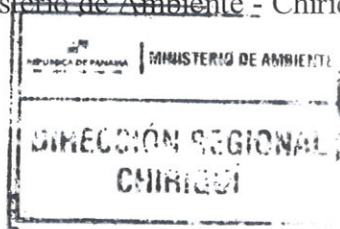
#### V. RECOMENDACIONES:


Por lo antes expuesto, se recomienda **ADMITIR** el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I del proyecto denominado **“PLAZA LEONARDO”** promovido por **THALIA REALTY, S.A.**, representada legalmente por **JENIFFER SIMI SHAKI OBADIA DE STEIN**, con cédula N° 8-843-2106.

  
**LCDA. NIVIA CAMACHO**  
Evaluadora

CONSEJO TECNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
**NIVIA A. CAMACHO C.**  
LIC. EN CIENCIAS  
AMBIENTALES Y REC. NAT.  
IDONEIDAD: 4467-01 \*

  
**LCDO. ERNESTO PONCE C.**  
Director Regional  
Ministerio de Ambiente - Chiriquí



  
**MGTER. NELLY RAMOS**  
Jefa de la Sección de Evaluación de  
Impacto Ambiental  
Ministerio de Ambiente - Chiriquí

CONSEJO TECNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
**NELLY W. RAMOS E.**  
MGTER. EN MANEJO Y CONSERV.  
DE LOS REC. NAT. Y DEL AMB.  
IDONEIDAD: 7,593-14-M19 \*



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE AMBIENTE  
**PROVEIDO DRCH-ADM-047-2025**  
**DE 09 DE MAYO DE 2025.**

EL SUSCRITO DIRECTOR REGIONAL DEL MINISTERIO DE AMBIENTE (MIAMBIENTE),  
EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES, Y

**CONSIDERANDO:**

Que el promotor **THALIA REALTY, S.A.**, persona jurídica, registrada en Folio N° 698433, representada legalmente por **JENIFFER SHAKI OBADIA DE STEIN**, con cédula 8-843-2106, propone desarrollar y ejecutar el EsIA, categoría I, denominado **“PLAZA LEONARDO”**.

Que en virtud de lo anterior, el **8 de mayo de 2025**, el promotor **THALIA REALTY, S.A.**, persona jurídica, registrada en Folio N° 698433, representada legalmente por **JENIFFER SHAKI OBADIA DE STEIN**, con cédula 8-843-2106, presentó ante el Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), categoría I denominado **“PLAZA LEONARDO”**, el cual fue elaborado bajo la responsabilidad de **LIANN CRISTINA MUÑOZ TORRES Y ELIECER CASTILLO**, personas naturales, inscritas mediante Resolución **IRC-092-2021, IRC-039-2019**, respectivamente.

Que conforme a lo establecido en el artículo 60 del Decreto Ejecutivo No. 1 del 1 de marzo de 2023, se procedió a verificar que el Estudio de Impacto Ambiental, cumpliera con los contenidos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo N° 2 en los artículos 6, 7 y 8.

Que luego de revisado el documento se evidenció que el mismo cumple con los contenidos mínimos establecidos en el artículo 6, 8, 11 y 14 del D.E. N°2 del 27 de marzo de 2024, y lo establecido en el artículo 55 del Decreto Ejecutivo N°1 de 1 de marzo de 2023.

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

Que el Informe de Admisión; Revisión de Contenidos Mínimos del EsIA del Departamento de Evaluación de Impacto Ambiental con fecha del **09 de mayo de 2025**, recomienda **ADMITIR** la solicitud de evaluación del EsIA, Categoría I, denominado **“PLAZA LEONARDO”**, por considerar que el mismo cumple con los contenidos mínimos.

QUE DADAS LAS CONSIDERACIONES ANTES EXPUESTAS, EL SUSCRITO DIRECTOR REGIONAL, DE MIAMBIENTE.

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1: ADMITIR**, la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, denominado **“PLAZA LEONARDO”**, promovido por **THALIA REALTY, S.A.**, representada legalmente por **JENNIFER SIMI SHAKI OBADIA DE STEIN**, con cédula 8-843-2106, para la ejecución del proyecto.

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

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Texto Único de la Ley 41 de 1998; Ley 8 de 25 de marzo de 2015; Ley 38 del 31 de julio de 2000, Decreto Ejecutivo No. 1 del 1 de marzo de 2023; y demás normas complementarias y concordantes.

Dado en la ciudad de David, a los nueve (9) días, del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**LCDO. ERNESTO PONCE C.**

Director Regional  
Ministerio de Ambiente – Chiriquí



MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCION REGIONAL DE CHIRIQUI

David, Vía Red Gray  
Provincia de Chiriquí  
Tel.: (507) 500-0922

Acta de Inspección

Siendo las 2:00 p.m. del día jueves 15 de mayo de 2025, se dio inicio a la diligencia de inspección de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto PLAZA LEONARDO, solicitado por la empresa THALIA REALTY, S.A. a desarrollarse en el corregimiento de DAVID distrito de DAVID provincia de **CHIRIQUÍ**; con el fin de verificar la información presentada en el documento.

Los participantes por el Ministerio de Ambiente y por la empresa promotora, firman la presente acta, como constancia de que se desarrolló la diligencia de inspección de Evaluación; siendo las 2:10 p.m.

Nombre	Cargo	Firma
Nivia Caceres Lo	Evaluadora	[Firma]
Liam C. Muñoz	Consultora	[Firma]
Nelly Ramos	Evaluadora	[Firma]
Thaisis Gonzalez	Evaluadora	[Firma]

David, Vía Red Gray  
Provincia de Chiriquí  
Tel.: (507) 500-0922



SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL  
INFORME TÉCNICO DE INSPECCIÓN OCULAR  
Nº. 049-2025

I. DATOS GENERALES

PROYECTO:	PLAZA LEONARDO
PROMOTOR:	THALIA REALTY, S.A.
REPRESENTANTE LEGAL	JENIFFER SIMI SHAKI OBADÍA DE STEIN
UBICACIÓN DEL PROYECTO:	PROVINCIA DE CHIRIQUÍ, DISTRITO DE DAVID, CORREGIMIENTO DE DAVID.
FECHA DE LA INSPECCIÓN:	15 DE MAYO DE 2025
FECHA DEL INFORME:	16 DE MAYO DE 2025
PARTICIPANTES EN LA INSPECCIÓN:	<b>POR EL CONSULTOR</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• LCDA. LIANN MUÑOZ</li></ul> <b>SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMP. AMBIENTAL:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• LCDA. NIVIA CAMACHO – Evaluadora de EsIA.</li><li>• LCDA. THARSIS GONZÁLEZ -Evaluadora de EsIA.</li><li>• LCDA. NELLY RAMOS –Jefa de la Sección de Impacto Ambiental</li></ul>

II. OBJETIVO DE LA INSPECCIÓN TECNICA

Verificar las características del área propuesta para el desarrollo del proyecto, según lo indicado en el Estudio de Impacto Ambiental en cuanto al medio físico, biológico y social, al igual que las coordenadas de ubicación del polígono del proyecto.

III. BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto Plaza Leonardo contempla la construcción de cinco (5) locales comerciales, cada uno equipado con servicios sanitarios y plaza de estacionamientos, para alquiler y/o venta y destinar uno de ellos para la restaurante y pizzería Leonardo. El área total de construcción es de 2435.24 m2, de las cuales 1096.07 m2 corresponden a el área cerrada y 1339.17 m2 el área abierta. El proyecto se desarrollará sobre dos (2) fincas propiedad de THALIA REALTY, S.A, cuyo representante legal es la Sra. Jeniffer Shaki Obadia de Stein con cédula de identidad personal 8-483-2106. Las propiedades se encuentran inscritas en el Registro Público de la siguiente manera: Finca No.1 con Folio Real 8890, con una superficie de 989 m2 5854 cm2 y la Finca No.2 con Folio Real 7326, con una superficie de 1575 m2 9212 cm2. Las fincas son colindantes una con la otra, haciendo un área total de 2565.5066 m2, el código de ubicación para ambas es el 4501. Se ubican en el corregimiento de David (cabecera), Distrito de David, provincia de Chiriquí.

De acuerdo al POT1 del Distrito de David, los lotes poseen una Zonificación C-2 (Comercial Urbano).

IV. DESARROLLO DE LA INSPECCIÓN:

La inspección se realizó el día 15 de mayo de 2025, se dio inicio a las 2:00 p.m., con la participación del Consultor y personal del Ministerio de Ambiente de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental. Se inició la verificación del área destinada para el desarrollo del proyecto y se observan los componentes ambientales dentro de la propiedad, a la cual se accede por la Vía Boquete. La inspección culminó a las 2:10 a p.m.

V. RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA

Durante la inspección se recopiló la siguiente información:

- El sitio de desarrollo del proyecto, se ubica en Santa Cruz, entre el Jorón Zebede y la Plaza Santa Cruz Tower.
- El proyecto colinda en su parte frontal con la Avenida Obaldía-Vía Boquete, a un costado con la calle X norte y al otro con la calle Y norte, en la parte posterior con la Avenida Rubén Darío Cabrera.




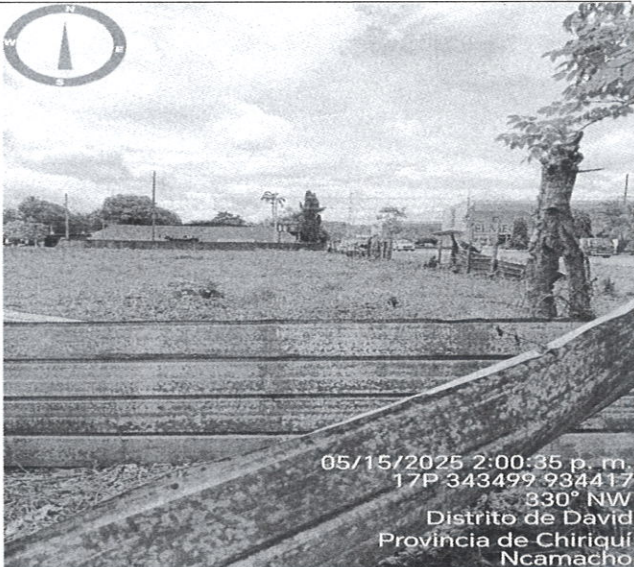
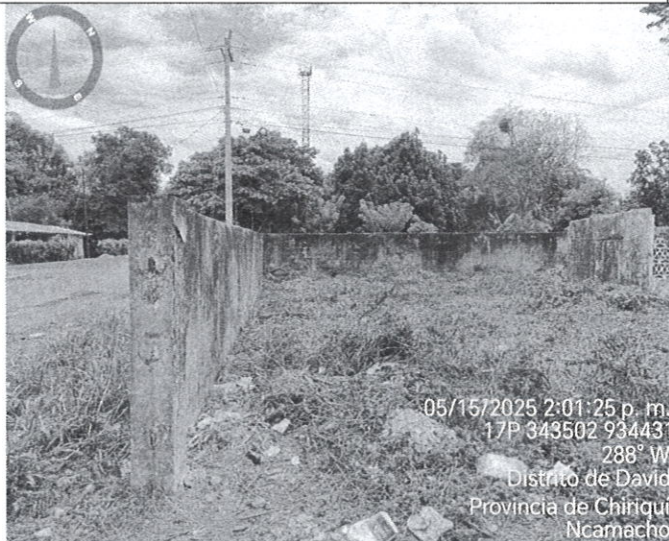
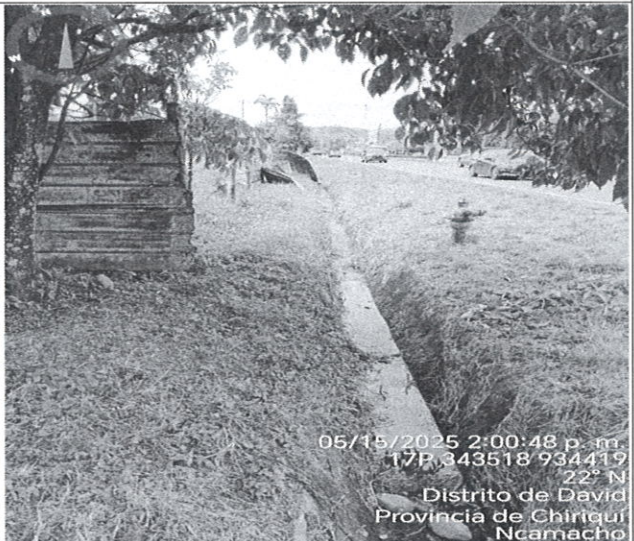
- La topografía del área es plana, se observan restos de una construcción de vieja data y una tapia en dos costados del lote, estos serán demolidos. Los otros costados se delimitan con hojas de zinc y con alambres.
- La propiedad está cubierta de vegetación herbácea y se observa un árbol en la colindancia de la propiedad con la Vía Boquete.
- Durante la inspección no se observó la presencia de fauna.

Al momento de realizada la inspección de campo, se tomaron las siguientes coordenadas UTM:

**Tabla N° 1. Coordenadas tomadas en el sitio de la Inspección.**

PUNTOS	ESTE	NORTE
1	343502	934431
2	343518	934419
3	343476	934434
4	343498	934515
5	343522	934514

### FOTOGRAFIAS ÁREA DEL PROYECTO

 <p>05/15/2025 2:01:22 p. m. 17P 343502 934431 19° N Distrito de David Provincia de Chiriquí Ncamacho</p>	 <p>05/15/2025 2:00:35 p. m. 17P 343499 934417 330° NW Distrito de David Provincia de Chiriquí Ncamacho</p>
 <p>05/15/2025 2:01:25 p. m. 17P 343502 934431 288° W Distrito de David Provincia de Chiriquí Ncamacho</p>	 <p>05/15/2025 2:00:48 p. m. 17P 343518 934419 22° N Distrito de David Provincia de Chiriquí Ncamacho</p>
<b>Foto N° 1.</b> Vista del sitio a desarrollar y la vegetación existente.	<b>Foto N°2.</b> Vista de la delimitación con zinc.
<b>Foto N° 3.</b> Vista de la tapia de existente y la estructura a demoler..	<b>Foto N° 4.</b> Vista de drenaje en la vía a Boquete y un árbol en el límite de la propiedad.




## IMÁGEN DEL ÁREA A DESARROLLAR




Fuente: Google Maps

## CONCLUSIONES

- Los puntos mostrados por el promotor al momento de la inspección, concuerdan con las coordenadas establecidas en el EsIA.
- La topografía del terreno es totalmente plana.
- Todo el terreno se encuentra cubierto de gramíneas.
- En la parte frontal colinda con la Vía Boquete.
- Con relación al aspecto hidrológico, dentro del área no hay ninguna fuente de agua..
- Al momento de la inspección no se observó especies de fauna.
- Continuar con el proceso de evaluación del EsIA.

  
**LCDA. NIVIA CAMACHO**  
Técnico Evaluador  
Sección de Evaluación de Impacto  
Ambiental

  
CONSEJO TÉCNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
**NIVIA A. CAMACHO**  
LIC. EN CIENCIAS  
AMBIENTALES Y REC.  
IDONEIDAD: 44F

  
**MGTER. NELLY RAMOS**  
Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto  
Ambiental

  
CONSEJO TÉCNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
**NELLY W. RAMOS**  
MGTER. EN MANEJO Y CONSERV.  
DE LOS REG. NAT. Y DEL AMB.  
IDONEIDAD: 7.693-14-M19

  
**LCDO. ERNESTO PONCE C.**  
Director Regional  
Ministerio de Ambiente – Chiriquí





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

GEOMÁTICA-EIA-CAT I-0286-2025

De:

  
**DIEGO E. FÁBREGA PERSCKY**  
Director de Información Ambiental



Fecha de solicitud: 12 de mayo de 2025

Proyecto: **“Plaza Leonardo”**

Categoría: I

Provincia: Chiriquí

Distrito: David

Corregimiento: David (cabecera)

Técnico Evaluador solicitante: Nivia Camacho

Dirección Regional de: Chiriquí

**Observaciones (hallazgos o información que se debe aclarar):**

En respuesta a la solicitud del día 12 de mayo de 2025, vía correo electrónico, donde se solicita generar una cartografía que permita determinar la ubicación del proyecto de Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, denominado **Plaza Leonardo**, le informamos lo siguiente:

Con los datos proporcionados se generó un (1) polígono con una superficie de 0ha+2,751.31 m<sup>2</sup>; el mismo se ubica fuera de los límites de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP).

De acuerdo con la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, año 2021, se ubica en la categoría de “área poblada” y según la Capacidad Agrológica, se ubica en el tipo: III – 100% (Arable, severas limitaciones en la selección de las plantas, requiere conservación especial o ambas cosas), *ver tabla en el mapa*.

Técnica responsable: Fátima González

Fecha de respuesta: Panamá, 15 de mayo de 2025

Adj: Mapa  
DEFP/aodgc/fg

CC: Departamento de Geomática.

