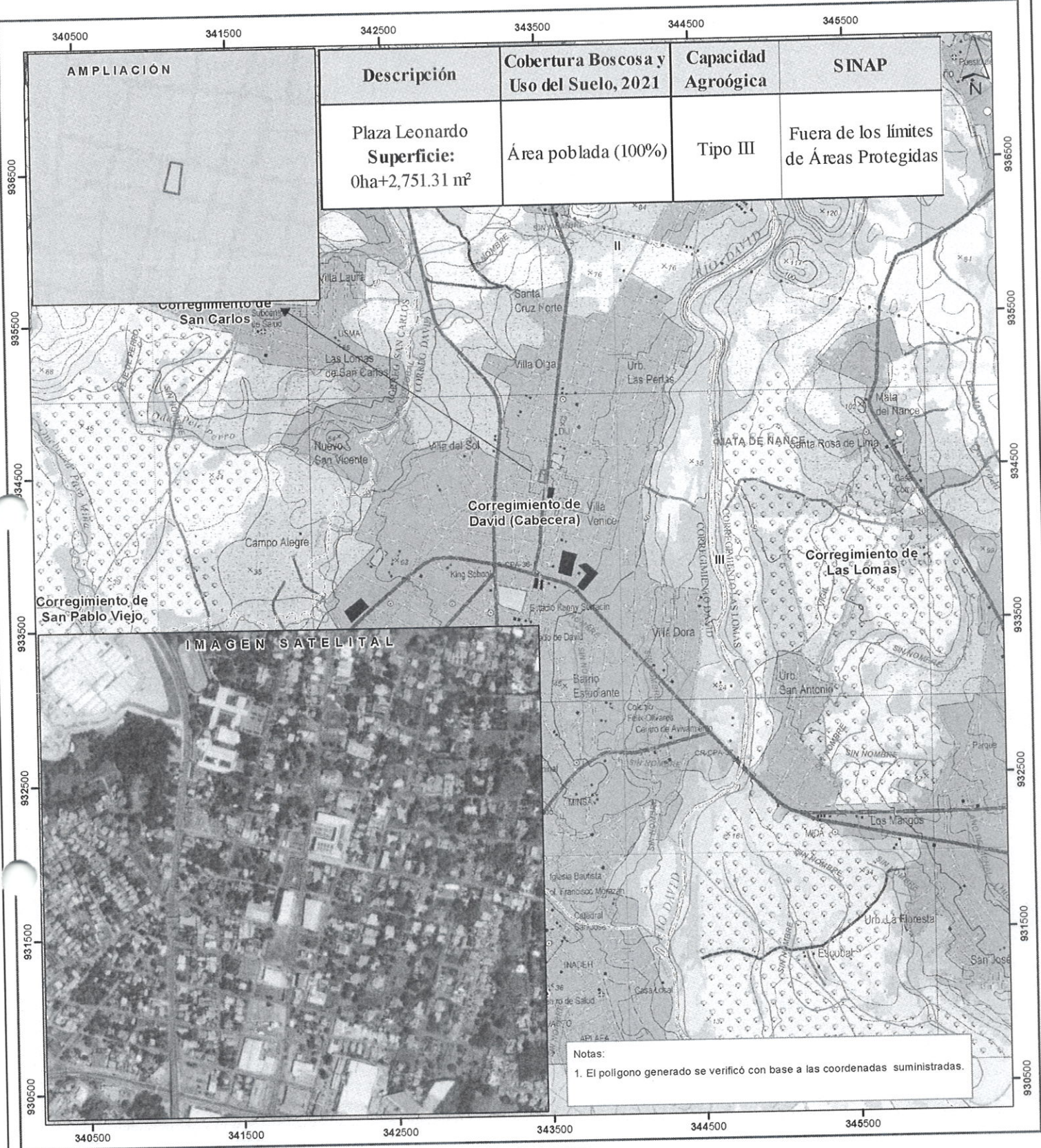
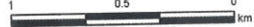


PROVINCIA DE CHIRIQUÍ, DISTRITO DE DAVID, CORREGIMIENTO DE DAVID (CABECERA) - VERIFICACIÓN DE COORDENADAS DEL PROYECTO "PLAZA LEONARDO"

GOBIERNO NACIONAL
★ CON PASO FIRME ★
MINISTERIO DE AMBIENTE



Escala 1:25,000



LEYENDA



- Lugares Poblados 2010
- Red vial
- Ríos y quebradas
- Plaza Leonardo
- Límites de corregimientos
- Cuenca Hidrográfica No. 108, río Chiriquí
- Límite de Capacidad Agroológica

- Cobertura Boscosa y Uso del Suelo, 2021**
- Bosque latifoliado mixto secundario
 - Bosque plantado de coníferas
 - Bosque plantado de latifoliadas
 - Rastrojo y vegetación arbustiva
 - Vegetación baja inundable

- Afloramiento rocoso y tierra desnuda
- Arroz
- Otro cultivo anual
- Pasto
- Superficie de agua
- Área poblada
- Infraestructura

Sistema de Referencia Espacial:
Sistema Geodésico Mundial de 1984
Proyección Universal Transversal de Mercator
Zona 17 Norte

Ministerio de Ambiente
Dirección de Información Ambiental
Departamento de Geomática

Fuentes:
- Instituto Nacional de Estadística y Censo
- Ministerio de Ambiente
- Imagen ESRI
- Solicitud DRCH-IF-045-2025 - Cat1

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE CHIRIQUÍ
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
No. 045-2025

I. DATOS GENERALES

FECHA	23 MAYO DE 2025
NOMBRE DEL PROYECTO	PLAZA LEONARDO
PROMOTOR	THALIA REALTY, S.A.
REPRESENTANTE LEGAL	JENIFFER SIMI SHAKI OBADÍA DE STEIN
CONSULTORES	LIANN CRISTINA MUÑOZ IRC-092-2021 ELIECER CASTILLO IRC 039-2019
UBICACIÓN	CORREGIMIENTO DE DAVID CABECERA, DISTRITO DE DAVID, PROVINCIA DE CHIRIQUÍ.

II. ANTECEDENTES

Que el promotor, **THALIA REALTY, S.A.**, persona jurídica, inscrita en Folio Real N° 698433, cuyo representante legal es **JENIFFER SHAKI OBADÍA DE STEIN** con número de cédula 8-843-2106, presentó ante el Ministerio de Ambiente (MiAmbiente), un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, denominado “**PLAZA LEONARDO**”.

Que en virtud de lo antes dicho, el día **ocho (8) de mayo de 2025**, **THALIA REALTY, S.A.**, persona jurídica, inscrita en Folio Real N° 698433, cuyo representante legal es **JENIFFER SHAKI OBADÍA DE STEIN** con número de cédula 8-843-2106; presentó ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, denominado “**PLAZA LEONARDO**”, ubicado en el corregimiento de David cabecera, distrito de David, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **LIANN CRISTINA MUÑOZ Y ELIECER CASTILLO**, personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE), mediante las Resoluciones **IRC-092-2021** e **IRC-039-2019**, respectivamente (ver expediente administrativo).

Que mediante el **PROVEIDO DRCH-ADM-047-2025**, de 09 de mayo, (visible en el expediente administrativo), MiAmbiente admite la solicitud de admisión y ordena la fase de evaluación y análisis del EsIA, Categoría I, del proyecto denominado “**PLAZA LEONARDO**” y en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No.1 de 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, se surtió el proceso de evaluación del referido EsIA, tal como consta en el expediente correspondiente.

De acuerdo al EsIA, 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 el 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 2,565.5066 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).

El monto total de la inversión, de acuerdo al EsIA presentado, se estima en setecientos mil balboas con 00/100 (B/.700,000.00).

El proyecto se desarrollará dentro del corregimiento de David Cabecera, distrito de David, provincia de Chiriquí, sobre las siguientes coordenadas UTM, con Datum de referencia WGS 84; las cuales fueron aportadas en el EsIA y verificadas por parte de la Dirección de Información Ambiental (DIAM). Donde se generó el polígono General a desarrollar el proyecto con una superficie de (2,751.31 m²) y sus componentes.

Punto	Este	Norte
1	343500.57	934509.62
2	343530.27	934503.38
3	343524.99	934460.81
4	343520.70	934425.12
5	343481.09	934435.01
6	343492.04	934475.74

Fuente: Coordenadas aportadas en el EsIA.

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 12 de mayo de 2025; en tanto que la DIAM emitió sus comentarios el día 15 de marzo de 2025, respondiendo que la superficie del lote con los datos proporcionados es de 2751.31 m².

Que el día 15 de mayo de 2025, se realizó la inspección al área para el desarrollo del proyecto, con personal técnico de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental y personal por parte del Consultor.

El día 16 de mayo de 2025; se emite el Informe técnico de Inspección N° 049-2025.

ANÁLISIS TÉCNICO

Después de la revisión y análisis del EsIA y cada uno de sus componentes ambientales, 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 desarrollara el proyecto:

- Las colindancias de la propiedad que conforma el polígono del proyecto, son las siguientes:
FINCA 7326
Norte: Finca 8890, propiedad de Thalia Realty, S.A.
Sur: Calle X Norte
Este: Avenida Andrés Álvarez o Carretera Vía Boquete.
Oeste: Avenida Manuel Quintero Villareal.
FINCA 8890
Norte: Calle Y Norte
Sur: Finca 7326, propiedad de Thalia Realty, S.A.
Este: Avenida Andrés Álvarez o Carretera Vía Boquete.
Oeste: Avenida Manuel Quintero Villarreal.
- Ambos terrenos, donde se desarrollará el proyecto Plaza Leonardo colindan entre sí y se ubican en una zona de auge comercial. Las colindancias generales se pueden describir como hacia el Norte

la calle Y Norte y el Jorón Zebede y en hacia el sur con la calle X Norte y el edificio Santa Cruz Tower.

- **Topografía.**

El proyecto se desarrollará en un área relativamente plano (pendiente menor al 2%). característica común en la zona. No mantiene cercanía a fuentes hídrica ni accidentes topográficos donde pudieran ocurrir algún tipo de erosión o deslizamiento que genere riesgos ambientales. La adecuación del terreno se basará en la eliminación de las gramíneas y arbustos, no se requerirá perfiles de corte o relleno que causen cambios a la topografía existente.

- **Hidrología.**

El área del proyecto se encuentra en la subcuenca río David, perteneciente a la cuenca hidrográfica del Río Chiriquí (No. 108), la cual cuenta con un área de 1,905 km² y una extensión de 130 km con dirección de drenaje hacia el mar Pacífico. Cabe resaltar que, en la propiedad, sobre la cual se desarrollará el proyecto en referencia no discurre ninguna fuente hídrica superficial.

- **Calidad de aire.**

Se determinó los valores de material particulado vinculados a la calidad del aire. Los resultados del monitoreo de 24 horas demuestran que la concentración de material particulado PM₁₀ fue de 14.79 µg/m³. Con este resultado se concluye que esta concentración se encuentra por debajo del límite permisible para 24 horas, bajo la norma aplicable adoptada mediante la Resolución N°21 de 24 de enero de 2023.

- **Calidad de ruido.**

El área de proyecto se ubica en un entorno comercial urbano que durante horarios diurnos vías de alto tráfico vehicular como lo es la Vía Boquete y la carretera Panamericana podrían ser los factores generadores de ruido. Además, en horarios nocturnos, en esta zona se realizan diferentes eventos festivos en comercios como el Jorón Zebede, el Federal Mall y la discoteca Omnia Dome Club.

Los resultados de la medición del ruido ambiental registraron un nivel de ruido de 59.8 dBA, resultado que se encuentra muy cerca, pero por debajo del límite establecido por la normativa. Según el Decreto Ejecutivo N° 1 del 15 de enero de 2004 y el Decreto Ejecutivo N° 306 de 2002, el Ministerio de Salud establece que los niveles permisibles de ruido no deben superar los 60.0 dBA durante el horario diurno en áreas residenciales, industriales y públicas.

- **Prospección arqueológica.**

“No se observó la presencia superficial ni subsuperficial (corroborado por unidades de muestreo) de vestigios arqueológicos en el área que será afectada directamente por el proyecto de construcción del proyecto de “Plaza Leonardo”, ubicado en el Corregimiento y Distrito de David, Provincia de Chiriquí.

El proyecto propuesto no traslapa con la ubicación de Monumentos Históricos Nacionales declarados mediante Ley ni afecta yacimientos arqueológicos previamente registrados.

Por consiguiente, se considera que no habrá un impacto sobre los recursos culturales arqueológicos, por lo que no se recomienda monitoreo, pero queda a criterio de la autoridad competente determinar si será necesario realizar medidas de supervisión durante los movimientos de tierra”.

Componente Biológico:

- **En cuanto a la flora:** La caracterización de la flora se realizó mediante un recorrido por el área donde se desarrollará el proyecto Plaza Leonardo. Por lo que se pudo observar durante los recorridos que prácticamente la cubierta vegetal es de gramíneas y herbáceas, con algunos árboles y arbustos dispersos. Entre las especies presentes en el sitio se encontraron: Guásimos (*Guazuma ulmifolia*), Guarumo (*Cecropia peltata*), Indio desnudo (*Bursera simaruba*) y Guayacán (*Handroanthus chrysanthus*).
- **En cuanto a fauna:** La escasez de cobertura vegetal, que se encuentra intrínsecamente relacionada con la fauna silvestre en términos de provisión de hábitats para refugio y alimentación, sugiere que el área en cuestión carece de los elementos necesarios para sustentar dicha biodiversidad. Esto se debe a que el polígono está situado en una zona urbanizada,

específicamente sobre una vía principal caracterizada por un elevado volumen de tráfico y afluencia diaria. No obstante, se reportan algunas especies que fueron observadas como son: Borriquero (*Ameiva*), Mariposa pavo real (*Anartia fatima*), Mariposa pasionaria de alas largas (*Dione junco*), Azulejo (*Thraupis episcopus*), Chango (*Quiscalus mexicanus*), Perico barbinaranja (*Brotogeris jugularis*) y Pecho amarillo (*Pitangus sulphuratus*).

Componente Socioeconómico:

En cumplimiento con el Título IV “De la participación ciudadana en los Estudios de Impacto Ambiental” del Decreto Ejecutivo 1 del 01 de marzo de 2023 se presenta a continuación las técnicas de participación ciudadana empleadas y los resultados de la percepción de la población del área de influencia del proyecto. Como primer paso, se identificaron los actores claves en el área de influencia del proyecto tomando en cuenta variables como: cercanía, influencia, representación y responsabilidad (legales, financieras u operativas). Estas características permiten incluir a un amplio rango de ciudadanos, garantizando de esta manera una mayor representatividad y participación de todos los actores. Los actores claves identificados fueron: autoridades locales, residentes y trabajadores del área.

Metodología:

Basándonos en las técnicas establecidas como obligatoria en el artículo 40 del Decreto Ejecutivo 1 del 01 de marzo de 2023 para los EsIA categoría I como lo son las entrevistas o encuestas y el volanteo o reuniones informativas. Para este EsIA se seleccionó encuestas y volanteo cumpliendo con el contenido indicado en la normativa.

La norma también indica que las encuestas deben ser aplicadas a una muestra representativa aleatoria del público del área de influencia. Para el cumplimiento de este punto y obtener el tamaño de la muestra (n) se aplicó el cálculo de muestras para estudios de Ciencias Sociales con población finita. En este sentido, se aplica a la población del corregimiento de David (cabecera) dicho procedimiento estadístico. Para el presente EsIA se determinó un tamaño de muestra de 24, es decir, 24 encuestas las cuales tendrán un 95% de confiabilidad con un intervalo de $\pm 20\%$ en relación con los datos que se observan en la encuesta que se aplicó durante tres días, en área de Santa Cruz y La Perla.

Se encuestó a diferentes actores de la comunidad, iniciando con autoridades locales del Municipio de David y la Junta Comunal del corregimiento de David (cabecera), a residentes, trabajadores y comerciantes del área. El volanteo se realizó en puntos estratégicos como el Municipio de David, en la Junta Comunal de David (cabecera), en el Super Barú de la vía Interamericana y a ciudadanos encuestados y no encuestados del área de Santa Cruz y Las Perlas.

- El 100 % de los encuestados indicó tener conocimiento del proyecto.
- El 100% de los encuestados manifiestan que consideran favorable el desarrollo de locales comerciales en el área.
- El 88% de la población encuestada consideran que el proyecto no causará daños o impactos negativos al ambiente.
- El 100% de los encuestados, están de acuerdo con el desarrollo del proyecto.

Una vez analizado y evaluado el EsIA, consideramos que el mismo cumplió con los requerimientos establecidos en el Decreto Ejecutivo N° 1 de 1 de marzo de 2023, que reconoce que el proyecto genera impactos negativo de carácter no significativo y es responsable de atender adecuadamente el manejo de los impactos ambientales producidos por el desarrollo del proyecto, por lo que se considera viable.

En adición a las normativas aplicables al proyecto (páginas 20 a 24 EsIA) y los compromisos contemplados en el mismo, el promotor tendrá que:

- a) Colocar, dentro del área del Proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
- b) Previo a la construcción el Promotor debe contar con el permiso de limpieza por indemnización ecológica según lo establece la Resolución AG-0235-2003 del 12 de junio de 2003, y cancelar el mismo en un periodo de 30 días hábiles a partir de su notificación.

- c) Cumplir con el pago de los aforos por tala de árboles con diámetro superior a los 20 cm.
- d) Presentar ante la correspondiente Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Chiriquí, cada tres (3) meses en la etapa de construcción; contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa, un (1) informe sobre la implementación de las medidas aprobadas, en un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (Cd). Este informe deberá ser elaborado por un profesional idóneo e independiente del promotor del Proyecto.
- e) Presentar análisis de calidad de aire ambiental y ruido ambiental cada seis (6) meses durante la etapa de construcción, cuyos resultados deben ser incluidos en el informe de seguimiento.
- f) Cumplir con Ley No. 6, de 11 de enero de 2007. "Que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional".
- g) Cumplir con el Reglamento DGNTI-COPANIT-35-2019 "Medio Ambiente y Protección de la Salud. Seguridad. Calidad del Agua. Descarga de efluentes líquidos a cuerpos y masas de aguas continentales y marinas".
- h) Cumplir con el Reglamento DGNTI-COPANIT-44-2000 "Higiene y Seguridad Industrial. Condiciones de higiene y seguridad en ambientes de trabajo donde se generen ruidos".
- i) Responsabilizarse del manejo integral de los desechos sólidos que se producirán en el área del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono, cumpliendo con lo establecido en la Ley No. 66 de 10 de noviembre de 1947 – Código Sanitario.
- j) Notificar a la Dirección Regional de Chiriquí, de darse la presencia de alguna especie de fauna, la reubicación realizada de la misma, al costo del promotor e incluir dichos resultados en el correspondiente Informe de Seguimiento.
- k) Mantener informada a la comunidad de los trabajos a ejecutar, señalar el área de manera continua hasta la culminación de los trabajos, con letreros informativos y preventivos, con la finalidad de evitar accidentes.
- l) Cualquier conflicto que se presente, en lo que respecta a la población afectada por el desarrollo del proyecto, el promotor actuará siempre mostrando su mejor disposición a conciliar con las partes actuando de buena fe.
- m) Guardar la servidumbre vial establecida por las autoridades, con relación a las vías colindante.
- n) Colocar barreras físicas o cercas perimetrales provisionales, y mallas de protección, las cuales contribuirán a contener los ruidos, no afectar a los transeúntes o las actividades humanas que se desarrollen cercanas a la zona y prevenir accidentes.
- o) Cumplir con las normas, permisos, aprobaciones y reglamentos referentes al diseño, construcción y ubicación de todas las infraestructuras que conlleva el desarrollo del proyecto, emitido por las autoridades e instituciones competentes en este tipo de proyecto.
- p) Realizar un manejo adecuado de las aguas pluviales, de manera que no causen afectación a terceros.
- q) El Promotor deberá tomar en cuenta las recomendaciones emitidas por el Consultor en el Estudio de Impacto Ambiental.


III. CONCLUSIONES

Una vez revisado el Estudio de Impacto Ambiental, se concluye lo siguiente:


1. El Estudio de Impacto Ambiental cumple con los requisitos mínimos establecidos en el artículo 25 del Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de marzo de 2023 y el Decreto Ejecutivo N° 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo N°1 de 2023 .
2. El Estudio de Impacto Ambiental en su Plan de Manejo Ambiental, propone medidas de mitigación y prevención, apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativos a generarse por el desarrollo de la actividad.

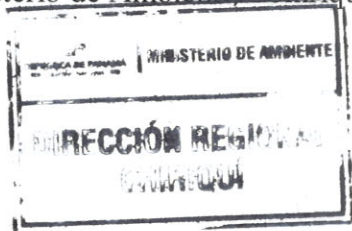
IV. RECOMENDACIONES

- Presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación, adición o cambio de las técnicas y/o medidas que no estén contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado, con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Decreto Ejecutivo N 2 de 27 de marzo de 2024.
- Luego de la evaluación integral e interinstitucional, se recomienda **APROBAR** el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **“PLAZA LEONARDO”**, cuyo promotor es **THALIA REALTY, S.A.**, persona jurídica, inscrita en Folio Real N° 698433, cuyo representante legal es **JENIFFER SHAKI OBADÍA DE STEIN** con número de cédula 8-843-2106.


LCDA. NIVIA CAMACHO
Evaluadora

CONSEJO TÉCNICO 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 TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
NELLY W. RAMOS E
MGTER. EN MANEJO Y CONSERVACIÓN
DE LOS REC. NAT. Y DEL PAISAJE
IDONEIDAD: 7.593-14-M19 *

República de Panamá
MINISTERIO DE AMBIENTE
RESOLUCIÓN DRCH-IA-045-2025
De 23 de mayo de 2025.

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto
“PLAZA LEONARDO”.

El Suscrito Director Regional del Ministerio de Ambiente de Chiriquí en uso de sus facultades legales,
y

CONSIDERANDO:

Que el promotor, **THALIA REALTY, S.A.**, persona jurídica, inscrita en Folio Real N° 698433, cuyo representante legal es **JENIFFER SHAKI OBADÍA DE STEIN** con número de cédula 8-843-2106, presentó ante el Ministerio de Ambiente (MiAmbiente), un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, denominado “**PLAZA LEONARDO**”.

Que en virtud de lo antes dicho, el día **ocho (8) de mayo de 2025**, **THALIA REALTY, S.A.**, persona jurídica, inscrita en Folio Real N° 698433, cuyo representante legal es **JENIFFER SHAKI OBADÍA DE STEIN** con número de cédula 8-843-2106; presentó ante el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE) un Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, denominado “**PLAZA LEONARDO**”, ubicado en el corregimiento de David cabecera, distrito de David, elaborado bajo la responsabilidad de los consultores **LIANN CRISTINA MUÑOZ Y ELIECER CASTILLO**, personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente (MiAMBIENTE), mediante las Resoluciones **IRC-092-2021** e **IRC-039-2019**, respectivamente (ver expediente administrativo).

Que mediante el **PROVEIDO DRCH-ADM-047-2025**, de 09 de mayo, (visible en el expediente administrativo), MiAmbiente admite la solicitud de admisión y ordena la fase de evaluación y análisis del EsIA, Categoría I, del proyecto denominado “**PLAZA LEONARDO**” y en virtud de lo establecido para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No.1 de 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, se surtió el proceso de evaluación del referido EsIA, tal como consta en el expediente correspondiente.

De acuerdo al EsIA, 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 el 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 2,565.5066 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).

El monto total de la inversión, de acuerdo al EsIA presentado, se estima en setecientos mil balboas con 00/100 (B/.700,000.00).

El proyecto se desarrollará dentro del corregimiento de David Cabecera, distrito de David, provincia de Chiriquí, sobre las siguientes coordenadas UTM, con Datum de referencia WGS 84; las cuales fueron

aportadas en el EsIA y verificadas por parte de la Dirección de Información Ambiental (DIAM). Donde se generó el polígono General a desarrollar el proyecto con una superficie de (2,751.31 m²) y sus componentes.

Punto	Este	Norte
1	343500.57	934509.62
2	343530.27	934503.38
3	343524.99	934460.81
4	343520.70	934425.12
5	343481.09	934435.01
6	343492.04	934475.74

Fuente: Coordenadas aportadas en el EsIA.

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 **12 de mayo de 2025**; en tanto que la DIAM emitió sus comentarios el **día 15 de marzo de 2025**, respondiendo que la superficie del lote con los datos proporcionados es de 2751.31 m².

Que el día **15 de mayo de 2025**, se realizó la inspección al área para el desarrollo del proyecto, con personal técnico de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental y personal por parte del Consultor.

El día **16 de mayo de 2025**; se emite el **Informe técnico de Inspección N° 049-2025**.

Que, luego de la evaluación integral del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, correspondiente al proyecto **“PLAZA LEONARDO”**, mediante **Informe Técnico No. 045-2025** con fecha de **23 de mayo de 2025**, recomienda su aprobación, fundamentándose en que el mencionado Estudio de Impacto Ambiental - Cat I, cumple con los aspectos técnicos y formales, con los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No.1 de 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, y que el mismo se hace cargo adecuadamente de los impactos producidos y se considera viable el desarrollo de dicha actividad.

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

Que el artículo 79 de la norma supra citada establece que en toda la normativa jurídica vigente relativa al ambiente donde diga Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM) se entenderá Ministerio de Ambiente;

Que el Decreto Ejecutivo N°1 de 1 de marzo de 2023 y el Decreto Ejecutivo N° 2 del 27 de marzo de 2024, establecen las disposiciones por las cuales se regirá el proceso de evaluación de impacto ambiental de acuerdo a lo dispuesto en el Texto único de la Ley No.41 de 1 de julio de 1998, General de Ambiente,

RESUELVE:

Artículo 1. APROBAR el EsIA, categoría I, correspondiente al proyecto **“PLAZA LEONARDO”**, cuyo promotor es **THALIA REALTY, S.A.**, cuyo representante legal es **JENIFFER SHAKI OBADÍA DE STEIN** con número de cédula 8-843-2106, con todas las medidas contempladas en el referido Estudio de Impacto Ambiental y el Informe técnico respectivo, los cuales se integran y forman parte de esta Resolución.

Artículo 2. ADVERTIR al promotor **THALIA REALTY, S.A.**, cuyo representante legal es **JENIFFER SHAKI OBADÍA DE STEIN** con número de cédula 8-843-2106, que deberá incluir en todos los contratos y/o acuerdos que suscriba para su ejecución o desarrollo, el cumplimiento de la presente Resolución Ambiental y de la normativa ambiental vigente.

Artículo 3. ADVERTIR al promotor del proyecto **“PLAZA LEONARDO”**, que esta resolución no constituye una excepción para el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias aplicables a la actividad correspondiente.

Artículo 4. ADVERTIR al promotor **THALIA REALTY, S.A.**, cuyo representante legal es **JENIFFER SHAKI OBADÍA DE STEIN** con número de cédula 8-843-2106, que en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, tendrá que:

- a. Colocar, dentro del área del Proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
- b. Previo a la construcción el Promotor debe contar con el permiso de limpieza por indemnización ecológica según lo establece la Resolución AG-0235-2003 del 12 de junio de 2003, y cancelar el mismo en un periodo de 30 días hábiles a partir de su notificación.
- c. Cumplir con el pago de los aforos por tala de árboles con diámetro superior a los 20 cm.
- d. Presentar ante la correspondiente Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Chiriquí, cada tres (3) meses en la etapa de construcción; contados a partir de la notificación de la presente resolución administrativa, un (1) informe sobre la implementación de las medidas aprobadas, en un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (Cd). Este informe deberá ser elaborado por un profesional idóneo e independiente del promotor del Proyecto.
- e. Presentar análisis de calidad de aire ambiental y ruido ambiental cada seis (6) meses durante la etapa de construcción, cuyos resultados deben ser incluidos en el informe de seguimiento.
- f. Cumplir con Ley No. 6, de 11 de enero de 2007. “Que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional”.
- g. Cumplir con el Reglamento DGNTI-COPANIT-35-2019 “Medio Ambiente y Protección de la Salud. Seguridad. Calidad del Agua. Descarga de efluentes líquidos a cuerpos y masas de aguas continentales y marinas”.
- h. Cumplir con el Reglamento DGNTI-COPANIT-44-2000 “Higiene y Seguridad Condiciones de higiene y seguridad en ambientes de trabajo donde se generen ruidos”.
- i. Responsabilizarse del manejo integral de los desechos sólidos que se producirán en al área del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono, cumpliendo con lo establecido en la Ley No. 66 de 10 de noviembre de 1947 – Código Sanitario.
- j. Notificar a la Dirección Regional de Chiriquí, de darse la presencia de alguna especie de fauna, la reubicación realizada de la misma, al costo del promotor e incluir dichos resultados en el correspondiente Informe de Seguimiento.
- k. Mantener informada a la comunidad de los trabajos a ejecutar, señalar el área de manera continua hasta la culminación de los trabajos, con letreros informativos y preventivos, con la finalidad de evitar accidentes.
- l. Cualquier conflicto que se presente, en lo que respecta a la población afectada por el desarrollo del proyecto, el promotor actuará siempre mostrando su mejor disposición a conciliar con las partes actuando de buena fe.
- m. Guardar la servidumbre vial establecida por las autoridades, con relación a las vías colindante.
- n. Colocar barreras físicas o cercas perimetrales provisionales, y mallas de protección, las cuales contribuirán a contener los ruidos, no afectar a los transeúntes o las actividades humanas que se desarrollen cercanas a la zona y prevenir accidentes.
- o. Cumplir con las normas, permisos, aprobaciones y reglamentos referentes al diseño, construcción y ubicación de todas las infraestructuras que conlleva el desarrollo del proyecto, emitido por las autoridades e instituciones competentes en este tipo de proyecto.

- p. Realizar un manejo adecuado de las aguas pluviales, de manera que no causen afectación a terceros.
- q. El Promotor deberá tomar en cuenta las recomendaciones emitidas por el Consultor en el Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 5. ADVERTIR al promotor, **THALIA REALTY, S.A.**, cuyo representante legal es **JENIFFER SHAKI OBADÍA DE STEIN** con número de cédula 8-843-2106, que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto **“PLAZA LEONARDO**, de conformidad con el Decreto Ejecutivo N° 2 de 27 de marzo de 2024.

Artículo 6: ADVERTIR al promotor, **THALIA REALTY, S.A.**, cuyo representante legal es **JENIFFER SHAKI OBADÍA DE STEIN** con número de cédula 8-843-2106, que si infringe la presente resolución o, de otra forma, provoca riesgo o daño al ambiente, se procederá con la investigación y sanción que corresponda, conforme al Texto único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, sus reglamentos y normas complementarias.

Artículo 7. ADVERTIR al promotor, **THALIA REALTY, S.A.**, cuyo representante legal es **JENIFFER SHAKI OBADÍA DE STEIN** con número de cédula 8-843-2106, que si decide desistir de manera definitiva del proyecto, obra o actividad, deberá comunicar por escrito a MIAMBIENTE, en un plazo no menor de treinta (30) días hábiles antes de la fecha en que pretende iniciar la implementación de su Plan de Recuperación Ambiental y de Abandono.

Artículo 8. ADVERTIR al promotor, **THALIA REALTY, S.A.**, cuyo representante legal es **JENIFFER SHAKI OBADÍA DE STEIN** con número de cédula 8-843-2106, que la presente Resolución tendrá una vigencia de dos (2) años para el inicio de la ejecución del proyecto, contados a partir de la notificación de la misma.

Artículo 9. NOTIFICAR al promotor, **THALIA REALTY, S.A.**, cuyo representante legal es **JENIFFER SHAKI OBADÍA DE STEIN** con número de cédula 8-843-2106, contenido de la presente Resolución.

Artículo 10. ADVERTIR al promotor, **THALIA REALTY, S.A.**, cuyo representante legal es **JENIFFER SHAKI OBADÍA DE STEIN** con número de cédula 8-843-2106, que contra la presente resolución, podrá interponer el recurso de reconsideración dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de su notificación.


FUNDAMENTO DE DERECHO: Constitución Política de la República de Panamá, Texto único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015; Decreto Ejecutivo N° 1 de 1 de marzo de 2023, Decreto Ejecutivo N°2 del 27 de marzo de 2024 y demás normas concordantes y complementarias.

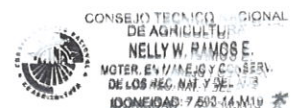
Dada en la ciudad de David, el día **veintitres (23)**, del mes de **mayo**, del año **dos mil veinticinco (2025)**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

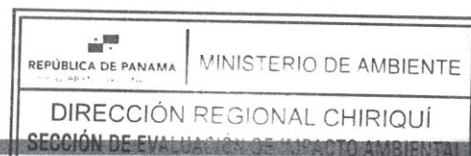

LCDO. ERNESTO PONCE C.
Director Regional Encargado
Ministerio de Ambiente - Chiriquí

MIAMBIENTE
HOY 4 de junio DE 2025
SIENDO LAS 10:40 DE LA mañana
NOTIFIQUE POR ESCRITO A: Jeniffer Shaki Obadia de Stein
DE LA DOCUMENTACIÓN
Resol. DRCH-IA-045-2025
NOTIFICADOR [Firma] RETIRADO POR [Firma]


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



Resolución DRCH-IA-045-2025
Proyecto: Plaza Leonardo.
Promotor: Thalia Realty, S.A.



ADJUNTO

Formato para el letrero

Que deberá colocarse dentro del área del Proyecto

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

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

Primer Plano: PROYECTO: **"PLAZA LEONARDO"**.

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

Tercer Plano: PROMOTOR: **THALIA REALTY, S.A.**

Cuarto Plano: **ÁREA: 2,565.50 m²**

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I
APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE
RESOLUCIÓN **DRCH-IA-045-2025**, DE **23** de mayo DE **2025**.

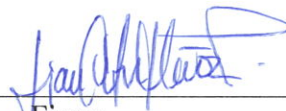
Recibido por:

Liann C. Muñoz T.

Nombre y apellidos
(en letra de molde)

8-869-468

Cédula


Firma

4/junio/2025

Fecha

Panamá, 02 de junio del 2025

Panamá, 02 de junio del 2025

Licenciado
Ernesto Ponce
Director Regional de Chiriquí
Ministerio de Ambiente

REPÚBLICA DE PANAMÁ	MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL CHIRIQUÍ	
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	
RECIBIDO	
Por: <i>[Firma]</i>	
Fecha: <i>04/06/2025</i>	Hora: <i>10:40 a.m.</i>



Respetado Lic. Ponce,

Por medio de la presente yo, **JENIFER SHAKI OBADIA DE STEIN**, mujer, mayor de edad, panameña, con cédula de identidad personal **8-483-2106**; en calidad de representante legal de **THALIA REALTY, S.A.**, promotora del proyecto PLAZA LEONARDO, me notifico por escrito de la Nota y/o Resolución DRCH-1A-045-2025 y autorizo a la Ing. **LIANN C. MUÑOZ T.**, mujer, mayor de edad, panameña, con cédula de identidad personal **8-869-468** a que retire la Nota y/o Resolución DRCH-1A-045-2025.

Atentamente,

[Firma]
Jenifer Shaki Obadia de Stein
Representante legal
THALIA REALTY, S.A.
CIP 8-483-2106.
Teléfono: 6949-2657



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 LIANN C. MUÑOZ T. con C.I.P. 8-869-468 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 Notaria no asume responsabilidad alguna por el contenido del documento. Art. 1739 C.C.

Panamá, JUN 02 2025

[Firma]
Testigo

Testigo

[Firma]
Testigo

Testigo

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



REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Jeniffer Simi
Shaki Obadia de Stein

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 06-FEB-1991
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: F TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 22-JUN-2022 EXPIRA: 22-JUN-2037



8-843-2106



1116 e 7072

TE TRIBUNAL
ELECTORAL
LA PATRIA LA HACEMOS TODOS

DIRECTOR NACIONAL DE CEDULACIÓN



8-843-2106



00F24N0128

REPÚBLICA DE PANAMÁ

TRIBUNAL ELECTORAL

Liann Cristina

Muñoz Torres

NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 07-MAY-1993

LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ

SEXO: F DONANTE TIPO DE SANGRE:

EXPEDIDA: 27-JUN-2022 EXPIRA: 25-JUN-2036







8-869-468