



INGENIERO

ERNESTO PONCE

DIRECTOR

MINISTERIO DE AMBIENTE

PROVINCIA DE CHIRIQUÍ

E. S. D.

REPUBLICA DE PANAMA	MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL CHIRIQUÍ	
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	
RECIBIDO	
Por:	<i>Nelly J. Ponce</i>
Fecha:	30/05/2025
Hora:	3:34 pm

Respetado sr. director

Por medio de la presente yo, **JORGE RIBA NAVARRO**, varón, panameño, casado, portador de la cédula de identidad personal No. 8-238-972, actuando en nombre y representación de la sociedad **CASSELBERRY, S.A.**, debidamente inscrita en el registro mercantil a Folio No. 122367 (S), con domicilio en con oficinas en Santa María Business District, PH Santa María Office Plex 71, Piso 8, Oficina 804, corregimiento de Juan Díaz, distrito y provincia de Panamá, y localizable al teléfono celular 6615-2344/67954288 y correo electrónico vovalle@grupoxandri.com, notoribio@lcspanama.com, comparezco ante usted con la finalidad de promover y presentar al Ministerio de Ambiente, formal solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, para el desarrollo del proyecto denominado "**RIBA SMITH / MI PLAZA: ADECUACIÓN DE TERRENO Y VIALIDAD**", a desarrollarse sobre las fincas con Folios Reales No. 30363358, 30368541 y 50999, todas con código de ubicación No. 4501 y ubicadas sobre la Vía Boquete, corregimiento de David Cabecera, distrito de David, provincia de Chiriquí.

El proyecto "**RIBA SMITH / MI PLAZA: ADECUACIÓN DE TERRENO Y VIALIDAD**", consiste en el acondicionamiento de un polígono de terreno de 4 hectáreas 5 655.99 m²; para la ejecución de un futuro proyecto comercial.

Para lograr este objetivo, el proyecto contempla la nivelación y compactación del terreno, mediante la ejecución de cortes en distintas secciones que generarán un volumen acumulado de 9,116.17 m³. Asimismo, se realizarán rellenos que requerirán un volumen total de material estimado en 225.22 m³.

Una vez completadas las labores de nivelación y compactación del terreno, se procederá a la construcción de las infraestructuras de vialidad, las cuales permitirán organizar de forma eficiente el tránsito vehicular y peatonal tanto dentro como en los alrededores del polígono del proyecto. Entre estas infraestructuras se contempla la construcción de una calle de acceso, entradas y salidas, rampas, señalizaciones, así como áreas de circulación y maniobra. Además, se construirán áreas de estacionamiento: una con 102 espacios, una con 201 espacios y una de 60 espacios, incluyendo aquellos reservados para personas con movilidad reducida.

Adicionalmente, se contempla la instalación de redes básicas de servicios, tales como: el sistema de conexión al acueducto existente, la red de conexión sanitaria, el viaducto eléctrico y el sistema de manejo de aguas pluviales. Estas instalaciones permitirán que, en el futuro, el área cuente con las condiciones necesarias para el desarrollo comercial previsto.

La fase constructiva del proyecto contempla actividades como: limpieza de gramíneas y herbáceas, la eliminación de algunos árboles dispersos; la nivelación y compactación del terreno y la construcción de la infraestructura de vialidad y redes básicas de servicios. Mientras que, la fase de operación de este proyecto, incluye las actividades de mantenimiento de las infraestructuras y mantenimiento de las áreas verdes.

Cabe destacar que, este proyecto no contempla aún la construcción de edificaciones comerciales. En esta etapa solo se ejecutarán obras de adecuación de terreno e infraestructura básica. La evaluación ambiental del desarrollo comercial será presentada en una fase posterior, y contará con su EsIA correspondiente.

Dadas las características del proyecto, y luego de analizar los posibles impactos ambientales negativos bajos o leves que puedan generarse, tomando en consideración los Criterios de Protección Ambiental, este proyecto corresponde a un Estudio de Impacto Ambiental Categoría I. El documento que presentamos cumple con los contenidos mínimos establecidos, y consta de 482 fojas incluyendo sus anexos.

El Estudio de Impacto Ambiental fue elaborado por la empresa LAYNE CONSULTING SERVICES S.A., debidamente inscrita en el registro de empresas consultoras, a través de la resolución IRC-010-2016/act.2023, bajo la responsabilidad del equipo de consultores ambientales conformado por la Mgtr. Noris Toribio y el MSc. Daniel Pareja, ambos inscritos en el Registro de Consultores Ambientales del Ministerio de Ambiente, mediante la Resolución IRC-065-2021/act. 2024 y IRC-008-2019/act.2022, respectivamente.

Adjuntamos a esta solicitud los siguientes documentos:

1. Estudio de Impacto Ambiental Categoría I original y dos (2) copias digitales;
2. Copia notariada de la cédula de identidad personal del representante legal de la Sociedad **CASSELBERRY, S.A.;**
3. Certificado de existencia vigente de la Sociedad **CASSELBERRY, S.A.;**
4. Certificado de existencia vigente de la Finca con código de ubicación No. 4501 y Folio Real No. 30363358;
5. Certificado de existencia vigente de la Finca con código de ubicación No. 4501 y Folio Real No. 30368541;
6. Certificado de existencia vigente de la Finca con código de ubicación No. 4501 y Folio Real No. 50999;
7. Recibo de pago del Ministerio de Ambiente por Evaluación de EsIA Categoría I; y
8. Paz y Salvo emitido por el Ministerio de Ambiente.

3

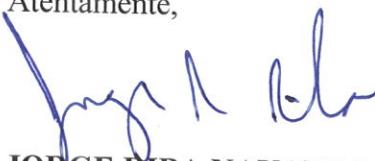
FUNDAMENTO DE DERECHO:

Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, que reglamenta el Capítulo III del título II del Texto Único de Ley 41 de 1998, sobre el Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, y se dictan otras disposiciones.

Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, que modifica y adiciona disposiciones al Decreto Ejecutivo No. 1 de 2023, que reglamenta el capítulo III del título II del texto único de Ley 41 de 1998, sobre el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental

Dado en la ciudad de Panamá a los 20 días del mes de mayo del año 2025.

Atentamente,


JORGE RIBA NAVARRO
REPRESENTANTE LEGAL
CASSELBERRY, S.A.,



Yo, Mgtr. ANAYANSY JOVANÉ CUBILLA Notaria Pública Undécima del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal No. 4-201-226.

Que hemos cotejado la(s) firma(s) anterior(es) con la(s) que aparece(n) en la(s) copia(s) de la(s) cédula(s) y/o pasaporte(s) del (los) firmante(s) y a nuestro parecer son iguales, por lo que la(s) consideramos auténtica(s).

Panamá,

MAY 28 2025

P.N.M
Testigo

anu!

Susto
Testigo

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





4

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Jorge Ricardo Patricio
Riba Navarro



8-238-972

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 25-NOV-1958
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M DONANTE TIPO DE SANGRE: O+
EXPEDIDA: 16-NOV-2021 EXPIRA: 16-NOV-2036



Yo, Mgtr. ANAYANSY JOVANÉ CUBILLA, Notaria
Undécima del Circuito de Panamá, con cédula
de identidad personal No. 4-201-226.

CERTIFICO

Que he cotejado detenida y minuciosamente esta copia fotostática con su original el
cual nos fue presentado y la he encontrado conforme en todo su contenido.

Panamá,

MAY 28 2025

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





5

Registro Público de Panamá

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

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

158929/2025 (0) DE FECHA 21/04/2025

QUE LA PERSONA JURÍDICA

CASSELBERRY, S.A.

TIPO DE PERSONA JURÍDICA: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 122367 (S) DESDE EL MARTES, 20 DE DICIEMBRE DE 1983

- QUE LA PERSONA JURÍDICA SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:

SUSCRIPtor: MARIBLANCA STAFF

SUSCRIPtor: IVAN ROBLES

DIRECTOR: JORGE RIBA NAVARRO

DIRECTOR: JORGE RIBA BACA

DIRECTOR: JAVIER RIBA PEÑALBA

DIRECTOR: RODRIGO RIBA GONZALEZ

DIRECTOR / VOCAL: DIANA BEATRIZ RIBA

DIRECTOR / VOCAL: NURIA RIBA DE GARCIA

PRESIDENTE: JORGE RIBA NAVARRO

VICEPRESIDENTE: JORGE RIBA BACA

TESORERO: RODRIGO RIBA GONZALEZ

SECRETARIO: JAVIER RIBA PEÑALBA

AGENTE RESIDENTE: QUIJANO & ASOCIADOS

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

EL PRESIDENTE, O EL SECRETARIO EN AUSENCIA DE ESTE

- QUE SU CAPITAL ES DE 500,000.00 BALBOAS

EL CAPITAL SOCIAL ES DE QUINIENTOS MIL BALBOAS (B/500,000.00), REPRESENTADO EN CINCO MIL (5,000) ACCIONES NOMINATIVAS DE CIEN BALBOAS (B/100.00) CADA UNA.

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA

- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , DISTRITO PANAMÁ , PROVINCIA PANAMÁ

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL LUNES, 21 DE ABRIL DE 2025 A LAS 12:16 P. M..

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1405113613



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 928F6B7D-83FD-4207-8F83-50D5A8DAE711
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

6

CONSTANCIA DE VALIDACIÓN DE PUBLICIDAD REGISTRAL

FECHA DE EMISIÓN DE CONSTANCIA 04/21/2025 12:47:00 p.m.

CÓDIGO DE VALIDACIÓN: 3105433-158929-2025

IDENTIFICADOR DEL CERTIFICADO: 928f6b7d-83fd-4207-8f83-50d5a8dae711



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 2509560A-D94E-4731-ADE2-0E3F1CFD4326
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



7

Registro Público de Panamá

ESTE CERTIFICADO ES VÁLIDO PARA
UN SOLO USO

FIRMADO POR: BELLA MIGDALIA
SANTOS PALACIOS
FECHA: 2025.05.23 14:28:04 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 204262/2025 (0) DE FECHA 20/may/2025.

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) DAVID CÓDIGO DE UBICACIÓN 4501, FOLIO REAL N° 30363358

ESTADO DEL FOLIO: ABIERTO

UBICADO EN CORREGIMIENTO DAVID, DISTRITO DAVID, PROVINCIA CHIRIQUÍ

SUPERFICIE INICIAL DE 2 ha 6179 m² 94 dm²

SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 2 ha 6179 m² 94 dm²

VALOR DE B/.411,025.05 (CUATROCIENTOS ONCE MIL VEINTICINCO BALBOAS CON CINCO)

NÚMERO DE PLANO: 04-06-01-89848

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

CASSELBERRY, S.A. (RUC 12293-62-122367) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

FECHA DE ADQUISICION

INMOBILIARIA CARLOS A. MIRO, S.A., ADQUIRIO ESTA FINCA EL 8 DE JUNIO DE 2021.

POSTERIORMENTE LA SOCIEDAD INMOBILIARIA CARLOS A. MIRO S.A. AUTORIZA LA ESCISION DE LA SOCIEDAD INMOBILIARIA CARLOS A. MIRO A FAVOR DE MI PLAZA DAVID SUR S.A.

QUEDANDO ESTA FINCA A NOMBRE DE MI PLAZA DAVID SUR, S.A., SEGUN CONSTA INSCRITO EL 18 DE OCTUBRE DE 2021.

POSTERIORMENTE EN CONVENIO DE FUSION POR ABSORCIÓN DE LA SOCIEDAD CASSELBERRY, S.A., CON LAS SOCIEDADES DELI FACTORY, S.A. Y MI PLAZA DAVID SUR, S.A., QUEDANDO CASSELBERRY, S.A., COMO LA SOCIEDAD SOBREVIVIENTE DE LA FUSION.

ESTA FINCA QUEDA A NOMBRE DE CASSELBERRY, S.A, SEGUN CONSTA INSCRITO EL 24 DE DICIEMBRE DE 2021.

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

QUE SOBRE ESTE FOLIO A LA FECHA NO CONSTA GRAVAMEN INSCRITO VIGENTE.

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGА EN PANAMÁ EL DÍA VIERNES, 23 DE MAYO DE 2025 2:21 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 1405163543



Validado a través del CÓDIGO DE VALIDACIÓN: 7676113-204262-2025

Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página
o a través del Identificador Electrónico: 4B0D8EE6-E5BB-4805-863E-EEA52ECD392F

Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000



8

Registro Público de Panamá

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

FIRMADO POR: TUARE JOHNSON
ALVARADO
FECHA: 2025.05.14 18:40:01 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PROPIEDAD

DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 190755/2025 (0) DE FECHA 12/05/2025/CSS

DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) DAVID CÓDIGO DE UBICACIÓN 4501, FOLIO REAL Nº 30368541

ESTADO DEL FOLIO: ABIERTO

UBICADO EN CORREGIMIENTO DAVID, DISTRITO DAVID, PROVINCIA CHIRIQUÍ

CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 1 ha 6397 m² 93 dm²Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 1 ha 8679 m² 40 dm²

COLINDANCIAS: NORTE: CON FINCA N° 19937 , COD. 4501 , PROP. DE: INMOBILIARIA CARLOS A. MIRO , S.A.; SUR: FOLIO REAL N° 30363358 , COD. 4501 , PROP. DE: CASSELBERRY , S.A. ; ESTE: CALLE - HACIA VIA ANAYANSI Y FINCA N° 19937 COD. 4501 , PROP. DE: INMOBILIARIA CARLOS A. MIRO , S.A.; OESTE: FINCA MUNICIPAL 16399 , COD. 4501 , PROP. DEL MUNICIPIO DE DAVID , OCUPADO POR: INES MARIA SAMUDIO DE GRACIA , AUGUSTO SAMUDIO DE GRACIAS , POR OTRO LADO OCUPADO POR: JOSE VILLARREAL.

CON UN VALOR DE B/.405,962.83 (CUATROCIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS BALBOAS CON OCHENTA Y TRES)

TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

CASSELBERRY, S.A.(RUC 12293-62-122367)TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD

GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE (PREDIO SIRVIENTE): TIPO DE SERVIDUMBRE: DE ACCESO. DESCRIPCIÓN DE LA SERVIDUMBRE: SE CONSTITUYE SERVIDUMBRE DE ACCESO POR EL LADO NORESTE, ESPECIFICAMENTE POR EL PUNTO 6. INSCRITO AL ASIENTO 2, EL 22/07/2021, EN LA ENTRADA 262888/2021 (0)

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGА EN PANAMÁ EL DÍA MIÉRCOLES, 14 DE MAYO DE 2025 8:18 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 1405148301



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: ACDE0D60-E080-46E8-BC89-FD33171E9401
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000