

MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA  
INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL  
DENOMINADO “ALIVE”

Informe Técnico No. 128-2019

FORMATO EIA-FEA-014

I. DATOS GENERALES

FECHA:	22 DE AGOSTO DE 2019
PROYECTO:	ALIVE
CATEGORIA:	I
PROMOTOR:	ALIVE REAL ESTATE, S.A.
CONSULTORES:	JHOANA DE ALBA (IRC-049-08) ROY QUINTERO (IRC-009-09)
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO DE PARQUE LEFEVRE, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ

II. OBJETIVOS

Evaluar si el Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto “ALIVE”; cumple con los siguientes aspectos:

- Requisitos mínimos establecido en el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No.155 del 5 de agosto de 2011 y modificado por el decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012.
- Si el Estudio de Impacto Ambiental hace cargo adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en la normativa ambiental vigente y reglamentaria aplicables a la actividad.
- Si el Plan de Manejo, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativas, a generarse por el desarrollo de la actividad; de allí la sustentabilidad ambiental de la misma.

III. ANTECEDENTES

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la Ley No. 41 del 1 de julio de 1998, en fecha 17 de abril de 2019, la sociedad **ALIVE REAL ESTATE, S.A.**, a través del Representante Legal **LEOR SIMCHA FEDER**, portador del carne de residente permanente E-8-130806, presento la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I titulado **ALIVE**, a desarrollarse en el corregimiento de Parque Lefevre, distrito de Panamá, provincia de Panama, elaborado bajo la responsabilidad de la responsabilidad de **JHOANA DE ALBA y ROY QUINTERO**, personas naturales inscrita en el Registro de Consultores Ambientales, para elaborar Estudios de Impacto Ambiental que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante las resoluciones **IRC-049-08 y IRC-009-09**, respectivamente.

En fecha 23 de abril de 2019, mediante Proveído **DRPM-IA-049-2019**; la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, **ADMITE** el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **ALIVE**, el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

De acuerdo al EsIA, el proyecto promueve la construcción de un proyecto de vivienda tipo Propiedad Horizontal , el cual contara con un total de 336 apartamentos y 458 estacionamientos, con cincuenta y tres (53) niveles detallados de la siguiente manera:

- Nivel -200 (sótano): 71 estacionamientos.
- Nivel -100 (sótano): 74 estacionamientos.
- Nivel 000 (lobby): áreas comunes.
- Nivel 100 (doble altura de lobby): 59 estacionamientos.
- Nivel 200@500: dos (2) apartamentos por nivel (total 8 apartamentos) y 254 estacionamientos (63 estacionamientos en los niveles 200 y 500; 64 estacionamientos en los niveles 300 y 400). Todos apartamentos con una (1) recámara, un (1) baño, comedor, cocina, lavandería y balcón.
- Nivel 600: dos (2) apartamentos - área social, áreas de servicios y comunes. Todos apartamentos con una (1) recámara, un (1) baño, comedor, cocina, lavandería y balcón.
- Nivel 700: dos (2) apartamentos área social, áreas de servicios y comunes. Todos los apartamentos con una (1) recámara, un (1) baño, comedor, cocina, lavandería y balcón.
- Nivel 800@2200: diez (10) apartamentos por nivel (total 150 apartamentos). Cuatro (4) apartamentos con una (1) recámara, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, lavandería. Cuatro (4) apartamentos con una (1) recámara, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, lavandería y balcón. Dos (2) apartamentos con una (1) recámara, un (1) baño, comedor, cocina y lavandería.
- Nivel 2300: dos (2) apartamentos y áreas técnicas. Dos (2) apartamentos con una (1) recámara, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, lavandería y balcón.
- Nivel 2400@2800: diez (10) apartamentos por nivel (total 50 apartamentos). Seis (6) apartamentos con una (1) recámara, un (1) baño, sala, comedor, cocina, lavandería. Cuatro (4) apartamentos con una (1) recámara, un (1) baño, sala, comedor, cocina, lavandería y balcón.
- Nivel 2900@3100: ocho (8) apartamentos por nivel (total 24 apartamentos). Dos (2) apartamentos con una (1) recámara, un (1) baño, sala, comedor, cocina, lavandería y balcón.
- Nivel 3200@3600: Ocho (8) apartamentos por nivel (total 40 apartamentos). Cuatro (4) apartamentos con una (1) recámara, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, lavandería y balcón.
- Nivel 3700@3900: ocho (8) apartamentos por nivel (total 24 apartamentos). Cuatro (4) apartamentos con una (1) recámara, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, lavandería y balcón.
- Nivel 4000@4300: seis (6) apartamentos por nivel (total 24 apartamentos). Cuatro (4) apartamentos con una (1) recámara, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, lavandería y balcón.
- Nivel 4400@4500: Cuatro (4) apartamentos por nivel (total 8 apartamentos). Cuatro (4) apartamentos con una (1) recámara, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, lavandería y balcón.
- Nivel 4600: dos (2) apartamentos. Dos (2) apartamentos con una (1) recámara, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, lavandería y balcón.
- Nivel 4700: áreas comunes/social.
- Nivel 4800@4900: áreas técnicas.
- Nivel 5000: nivel de techo.

El Proyecto se ubica en el Corregimiento de Parque Lefevre, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, en la Finca No. 243352, con una superficie de 3366.34 m<sup>2</sup>, propiedad de COSTA DEL ESTE REAL ESTATE HOLDING, CORP., el cual otorga autorización a la sociedad **ALIVE REAL ESTATE, S.A.**, para desarrollar el proyecto **ALIVE**. El polígono de desarrollo del

proyecto se encuentra circunscrito entre las coordenadas UTM (Sistema WGS 84) que se indican a continuación:

Punto	Datum	Norte	Este
1	WGS84	996428.22	668024.15
2	WGS84	996419.6	667982.02
3	WGS84	996497.17	667966.15
4	WGS84	996504.04	668008.64

Dichas coordenadas fueron enviadas para su revisión a la Dirección Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental del Ministerio de Ambiente, determinándose que las mismas se ubican en el corregimiento de Parque Lefevre, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

IV. ANÁLISIS TÉCNICO

Después de revisado y analizado el Esla y cada uno de los componentes ambientales del mismo, así como su Plan de Manejo Ambiental, se procedió a revisar algunos aspectos destacables en el proceso de evaluación del Estudio:

AMBIENTE FÍSICO

denominado proyecto **ALIVE**, menciona la Caracterización del suelo: “...es importante *mencionar que el área deonde se propone desarrollar el proyecto se encuentra en una zona donde los suelos se encuentran altamente intervenidos, producto de actividades antropogenicas....*”

Uso de suelo: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “...*actualmente el terreno donde se propone desarrollar el proyecto se utiliza como área de estacionamientos. En los alrededores, ser observan edificios y futuros desarrollos de proyectos.....*”.

Deslinde de la propiedad: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “*Norte: calle de servicio (privada, Sur: avenida la Rotonda, Este: lote H-15(PH Mirador Costa del Este) y Oeste: Lote H-13(PH Parque del Mar II)*”.

Topografía: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “*el lote donde se propone construir el proyecto es plano. Según el atlas ambiental de la Republica de Panama (2010), la zona donde se pretende construir presenta una inclinación moderada, la cual varia entre los 0º a 3º de pendiente*”.

Hidrología: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “*el terreno del proyecto a desarrollar se encuentra ubicado en la cuenca 142 (ríos entre el caimito y el Juan Diaz), cuyo río principal es el Río Matasnillo. Esta cuenca tiene un área total de 383 km² y un alongitud de 6km*”.

Calidad de aguas superficiales: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “.. *en el área a desarrollar no se observaron fuentes hidircas que puedan ser afectadas por la ejecución del proyecto. Hacia el norte del terreno, cruzando la calle de servicio (provada) a aproximadamente 30 metros se ubica una laguna*”.

Calidad del aire: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que “*el resultado de la medición que se realizo en el área donde se propone ejecutar el proyecto arrojo 127 ug/m³. Cabe señalar que en Panamá no existe una regulación que establezca el límite máximo permisible para PTS (Particulas Totales en Suspension). Durante la operación del*

*proyecto, las emisiones atmosféricas generadas serán producto de la combustión de los vehículos de propietarios y visitantes del edificio”.*

Ruido: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que “*el valor Leg obtenido fue de 57.5 dB(A), este se comparo con el valor normado (60 dB) que establece el Decreto Ejecutivo de 1 del 15 de enero de 2004. El proyecto propone desarrollar en el área de Costa del Este, zona urbana de la ciudad de Panama, por lo cual el ruido en la zona proviene del trafico vehicular y de construcciones en los alrededores*”.

Olores: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que “*durante la visita al sitio del proyecto, no se percibieron olores desagradables*”.

### **DESCRIPCIÓN DEL MEDIO BIOLÓGICO**

Con respecto a la característica de la flora el promotor en el EsIA presentado menciona que: “*el terreno donde se propone desarrollar el proyecto se encuentra intervenido y es utilizado para el alquiler de estacionamientos. En el área del proyecto se evidencia la presencia de palma real y de pal de navidad, los cuales se ubican en la acera como elementos paisajísticos*”.

Caracterización vegetal, Inventario forestal: El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “*... en el área donde se propone realizar el proyecto, no se registraron especies arbóreas. En la acera que limita con la línea de propiedad del lote del proyecto, se observaron individuos de Palma Real o palma de navidad*”.

Fauna: El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “*durante la visita de campo, no se observaron especies de fauna en el área del proyecto*”.

### **DESCRIPCIÓN DEL SOCIOECONÓMICO**

El polígono donde se desarrollara el proyecto **ALIVE**, está ubicado en el corregimiento de San francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

Percepción local del proyecto, obra o actividad (a través del plan de Participación ciudadana) el Estudio de Impacto Ambiental se aplicaron un total de veinticuatro (24) entrevistas a actores claves como: moradores del sector de Costa del Este y trabajadores de la zona, el día 14 de enero de 2019 se desarrollo la consulta ciudadana del proyecto **ALIVE** se utilizaron herramientas de recolección de datos y difusión de la información. Adicional se desarrollo volante informativa.

#### **Resultados de la Participación Ciudadana**

- Del total de los 24 entrevistados, 12 fueron del sexo femenino, lo que representa el 50% del total; mientras que el resto fueron del sexo masculino, constituyendo la otra mitad de la muestra.
- El 25% de los entrevistados, manifestaron que tienen entre meses y cinco años de vivir o de trabajar en el sector de Costa del Este, el 58% manifiesto tener entre los 6 y 10 años de residencia o de trabajar en el sector y un 17% dijo tener 10 años o mas de residir o trabajar en Costa del Este.
- De la población entrevistada, el 17% manifiesto ser trabajador independiente, con un 13% cada uno se manifestaron las actividades de oficinista, empleadas domesticas, comerciante y estudiantes universitarios, con un 8% cada uno se manifestaron las actividades de abogados y médicos y un 4% cada uno dijeron realizar actividades de ventas, entrenadores amas de casas y estar jubilados.
- El 63% de los entrevistados manifestaron que la situación ambiental del sector de Costa del Este es regular ya que existen muchas construcciones que traen como consecuencia exceso de ruido, polvo y basura, el 37% dijo que la situación ambiental es buena.

- A pesar que la pregunta hacia referencia a los problemas ambientales, los entrevistados manifestaron problemas socio-ambientales que tienen en la zona y la comunidad. El 4% expreso el mal estado de las calles producto de las construcciones; el 42% dijo que hay problemas con el exceso de ruido y el 38% manifesto que hay exceso de polvo, ambos originarios por el gran numero de onstrucciones que hay en el sector de Costa del Este.
- Los moradores sobre que la gran mayoría de los entrevistados considera que existe un problema social significativo en el Sector de Costa del Este para las personas que no tienen vehiculo propio, como lo es el mal servicio de transporte publico que, aunque ha mejorado sigue siendo deficiente.
- El 100% de las personas entrevistadas manifestaron no tener conocimiento de la construcción del proyecto ALIVE , por ello se les dio toda la explicación y se les entrego la volante informativa.
- El 46% de los entrevistados manifesto que la construcción del proyecto ALIVE generara aportes positivos al sector ya que creara empleos y dinamizara la economía del sector; el 33% considera que el proyecto generara aspectos positivos y negativos, siendo los aspectos negativos la generación de ruido, polvo y basura sobre todo en el periodo de la construcción. Solo un 17% manifesto no saber si el proyecto generara algún tipo de aporte a Costa del Este.
- El 79% de los entrevistados esta de acuerdo con la ejecución del proyecto, es mas consideran que el desarrollo del mismo generara empleo en la zona; solo el 13% manifestó no esta de acuerdo con la ejecución del proyecto y el 8% no tiene ninguna opinión al respecto.
- El 71% de los entrevistados (17 personas), considera que el proyecto de construcción ALIVE no ocasionara afectaciones ambientales, si se realizan los trabajos bajo la normativa nacional y con las supervisiones necesarias para que, durante el periodo de construcción, ese manejen adecuadamente los desechos solidos y no ocasionen problemas ambientales; solo el 29% considera que el proyecto puede afectar ambiente si se realizan en horas nocturnas ya que puede generar exceso de ruido.
- El 67% de los entrevistados considera que el proyecto de construcción ALIVE no afectara a los moradores del área; sin embargo, opinan que se deben tener todos los controles para que la generación del ruido, las vibraciones y el polvo durante el periodo de construcción sean las aceptables y dentro de los niveles permitidos.

#### Recomendaciones

- Controlar el trafico pesado para que no obstaculicen las vías de acceso
- Tener mayor frecuencia y mejor transporte publico
- Controlar los desechos, como también contar con controles de polvo y ruido

Aportes de los actores claves, a pesar de que la mayoría de los moradores o trabajadores de costa del este que fueron encuestados no tenían conocimiento del proyecto, piensan que es bueno; porque le traerá beneficios al área, pero a su vez indicaron que se tienen que mitigar los impactos como ruido, polvo y recolección de desechos durante la fase de construcción del proyecto.

En referencia a lo presentado en el ESIA en sitios históricos, arqueológicos y culturales declarados: *“el terreno donde se propone desarrollar el proyecto esta intervenido, por lo cual no se considero realizar prospecciones de tipo arqueológicas. Dentro del corregimiento de Parque Lefevre, sobre la via cincuentenario se encuentra el conjunto Monumental Historico de Panamá Viejo, sin embargo, el mismo esta a mas de 3 km del área del proyecto” ..*

#### IMPACTOS A GENERARSE DURANTE EL DESARROLLO DEL PROYECTO:

- ✓ Cambios en la calidad del aire
- ✓ Cambio en la calidad del suelo
- ✓ Aumento del ruido base y generación de vibraciones en la zona

140

- ✓ Afectación a la salud y seguridad de los trabajadores
- ✓ Obstaculización de la vía pública
- ✓ Daños a las vías adyacentes al proyecto
- ✓ Afectación a ala salud de los trabajadores
- ✓ Posible afectación a la población del área y obstrucción del alcantarillado pluvial

Se evaluó el documento de EsIA, en la que se encontró que adolece de información relevante y esencial para calificar ambientalmente por lo que se procede a solicitar por escrito mediante nota DRPM-492-2019, al Promotor la siguiente aclaración:

1. En el expediente administrativo visible en la foja (4) declaración jurado se menciona que “*El Señor LEOR SIMCHA FEDER, varón, mayor edad, israelí*”; sin embargo, en la foja (3) copia de carné de residente permanente del Representante legal donde se indica que el “*Señor Leor Simcha Feder, tiene nacionalidad Estadounidense*”. Adicional en la foja (8) se presenta una autorización por parte del propietario de la finca a desarrollar el proyecto ALIVE, donde nuevamente se coloca que el “*Señor LEOR SIMCHA FEDER, varón, mayor edad, israelí*”, por las incongruencias presentadas se solicita:
  - Presentar declaración jurada corregida
  - Presentar autorización de uso de finca corregida
2. En el punto **5.0 Descripción del proyecto (pág. 15)**, se hace mención que “...*vivienda tipo Propiedad Horizontal denominado ALIVE, el cual contará con cincuenta y tres (53) niveles.....*”; sin embargo, en el Anexo Anteproyecto de Municipio se indica que el proyecto es de planta baja y 47 altos (incluyen 2 niveles de sótanos) y describen los niveles hasta el nivel 4700. Adicional en el Anexo 2 Planos generales de la obra (pág. 114), se detalla los dos sótanos, planta baja más 50 niveles, por las incongruencias presentadas se solicita:
  - Unificar y presentar la descripción del proyecto que se solicita evaluar.
  - Mencionar cantidades de apartamentos por nivel, describir organización interna de apartamentos y cantidad de estacionamientos
  - Indicar cantidad total de apartamentos y de estacionamientos
  - Presentar planos acorde con la descripción presentada dentro del Estudio de Impacto Ambiental.
3. En el punto **5.5.2. Construcción / Ejecución (pág. 029)**, se menciona que “...*será realizada por una empresa contratista, siendo algunas de sus actividades las siguiente: limpieza y adecuación del terreno, construcción de casetas temporales, excavación para fundaciones;.....*”; sin tomar en cuenta lo que establece la descripción del proyecto la construcción de dos sótanos, por lo que se solicita lo siguiente:
  - Presentar estudio de suelo a fin de cotejar la existencia de roca y niveles freáticos en el sitio.
  - El desarrollo del proyecto contempla la construcción de sótanos, mencione la metodología constructiva a utilizar para la elaboración de los sótanos y medidas de prevención y mitigación en la construcción (sótano y aguas subterráneas) y manejo que se dará cuando se obtengan niveles freáticos elevados en el desarrollo del proyecto. Mencionar cuál será el manejo cuando se dé el caso de niveles freáticos elevados.
  - Indicar la profundidad de excavación para la construcción de estos dos sótanos.

En fecha 20 de agosto de 2019, se presenta la respuesta a la aclaración emitida mediante nota DRPM-492-2019, fechada el 10 de julio de 2019, donde se indica los siguientes puntos: se presenta la declaración jurada con las correcciones correspondiente, igualmente se presenta la autorización del uso de la finca, se presentan la unificación, cantidad de apartamentos por nivel, su organización interna y planos con detalle por nivel, adicional se presento estudio de suelo, se indico la profundidad a escavar, medidas a utilizar para los niveles freáticos elevados. Que luego de evaluar la respuesta de aclaración solicitada, se observa que los cambios requeridos no implican impactos ambientales que excedan la norma ambiental que los regula o que no hayan sido contemplados en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado, y tampoco constituyen una nueva obra o actividad contenida en la lista taxativa.

Después de haber realizado la evaluación del contenido del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **ALIVE**, se puede indicar que dicha documentación cumple con los requisitos mínimos establecidos, que se consideró la normativa ambiental vigente y reglamentarias aplicables a la actividad y que en la misma se hace cargo adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas, así como también el Plan de Manejo Ambiental del proyecto propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativos, a generarse por el desarrollo del mismo. Siendo así, podemos considerar que dicho proyecto es ambientalmente **VIABLE**, siempre y cuando cumpla con todas las medidas y normas establecidas en el EsIA.

## V. CONCLUSIONES

Una vez revisado el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **ALIVE**, y la declaración jurada presentada por el representante legal de la sociedad promotora del proyecto, se concluye lo siguiente:

1. El Estudio de Impacto Ambiental presentado cumple con los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 05 de agosto de 2011; modificado por el Decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012.
2. El Estudio de Impacto Ambiental en mención consideró la normativa ambiental vigente y reglamentarias aplicables a la actividad y el mismo se hace cargo adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 05 de agosto de 2011; modificado por el Decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012.
3. El Estudio de Impacto Ambiental en su Plan de Manejo, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativas, a generarse por el desarrollo de la actividad; de allí la sustentabilidad ambiental de la misma.

## VI. RECOMENDACIONES

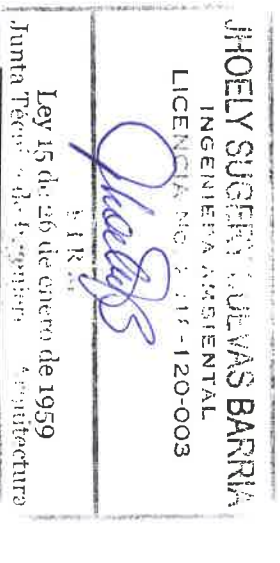
Con lo antes expuesto, se recomienda **ACEPTAR** el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto **ALIVE**; además, se sugiere que en adición a las medidas contempladas en el estudio, el promotor cumpla con las abajo señaladas recomendaciones, y que las mismas sean incluidas en la parte resolutive de la Resolución de aprobación.

- a. Tramitar en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana el pago en concepto de indemnización ecológica, por lo que contará con treinta (30) días hábiles, previo inicio de la construcción.
- b. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada tres (3) meses una vez iniciado la fase de construcción y un (1) informe final; sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta resolución. Estos informes deberán ser elaborados por un Auditor Ambiental certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).
- c. 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.
- d. Construir una cerca perimetral, la cual servirá de protección y realizar los trabajos de desarrollo del proyecto dentro de la misma.
- e. El promotor deberá implementar un Plan de Prevención de Accidentes para los colaboradores y transeúntes del área, el cual deberá ser ejecutado en el caso de ser necesario.
- f. Reportar de inmediato al Instituto Nacional de Cultura (INAC), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.



140

- g. Cumplir con la Ley 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.
- h. El promotor del proyecto deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 036-03 de 17 de septiembre de 2003, publicado en la Gaceta Oficial No. 24892 de 22 de septiembre “Por el cual se establece una Política Nacional de hidrocarburos en la República de Panamá y se toman otras medidas”
- i. Responsabilizarse del Manejo Integral de los Desechos Sólidos que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono; cumpliendo con la ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.
- j. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2000, que reglamenta la salud, la higiene en la industria de la construcción.
- k. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante la fase de construcción del proyecto.
- l. Realizar el mantenimiento periódico de manera eficiente de las letinas portátiles que indica el EsIA, serán utilizadas durante la fase de construcción.
- m. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 43-2001 que Adopta el Reglamento para la Higiene y Seguridad Industrial para el Control de la Contaminación Atmosférica en ambientes de Trabajo producidas por Sustancias Químicas.
- n. Cumplir con el Decreto No. 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el Reglamento para el Control de Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales o de Habitación, así como también en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.
- o. Para la descarga de aguas residuales deberá cumplir con lo establecido en Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000 de Descargas de Efluentes Líquidos Directamente a Sistemas de Recolección de Aguas Residuales.
- p. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en ambiente de trabajo donde se genera vibraciones.
- q. Si llegarse a presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasiona afectaciones a la población contigua al mismo, el promotor del proyecto deberá actuar siempre mostrando su mejor disposición y buena fe en función de conciliar con las partes involucradas.



**JHOELY CUEVAS**  
Técnico Evaluador



**MAYSIRIS MENCHACA**  
Jefa Sección de Evaluación Impacto Ambiental

**MARCOS A. SALABARRIA V.**  
Director Regional, encargado



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE AMBIENTE

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

RESOLUCIÓN DRPM-SEIA-1821-2019

De 4 de Septiembre de 2019

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **ALIVE**, cuyo promotor es el **ALIVE REAL ESTATE, S.A.**

El suscrito Director Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, Encargado, en uso de sus facultades legales y,

**CONSIDERANDO:**

Que la sociedad **ALIVE REAL ESTATE, S.A.**, a través de su representante legal el Señor **LEOR SIMCHA FEDER**, varón, nacionalidad estadounidense, con carné de residente permanente E-8-130806; se propone realizar el proyecto denominado **ALIVE**.

Que en virtud de lo antedicho, la sociedad **ALIVE REAL ESTATE, S.A.**, en fecha 17 de abril de 2019 presento a través de su representante legal Señor **LEOR SIMCHA FEDER**, de generales antes descritas, la solicitud de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I titulado **ALIVE**, elaborado bajo la responsabilidad de **JHOANA DE ALBA y ROY QUINTERO**, personas naturales inscrita en el Registro de Consultores Ambientales, para elaborar Estudios de Impacto Ambiental que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante las resoluciones **IRC-049-08** y **IRC-009-09**, respectivamente.

Que según la documentación aportada por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto objeto del aludido estudio, promueve la construcción de un proyecto de vivienda tipo Propiedad Horizontal, el cual contara con un total de 336 apartamentos y 458 estacionamientos, con cincuenta y tres (53) niveles detallados de la siguiente manera:

- Nivel -200 (sótano): 71 estacionamientos.
- Nivel -100 (sótano): 74 estacionamientos.
- Nivel 000 (lobby): áreas comunes.
- Nivel 100 (doble altura de lobby): 59 estacionamientos.
- Nivel 200@500: dos (2) apartamentos por nivel (total 8 apartamentos) y 254 estacionamientos (63 estacionamientos en los niveles 200 y 500; 64 estacionamientos en los niveles 300 y 400). Todos apartamentos con una (1) recámara, un (1) baño, comedor, cocina, lavandería y balcón.
- Nivel 600: dos (2) apartamentos - área social, áreas de servicios y comunes. Todos apartamentos con una (1) recámara, un (1) baño, comedor, cocina, lavandería y balcón.
- Nivel 700: dos (2) apartamentos área social, áreas de servicios y comunes. Todos los apartamentos con una (1) recámara, un (1) baño, comedor, cocina, lavandería y balcón.
- Nivel 800@2200: diez (10) apartamentos por nivel (total 150 apartamentos). Cuatro (4) apartamentos con una (1) recámara, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, lavandería. Cuatro (4) apartamentos con una (1) recámara, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, lavandería y balcón. Dos (2) apartamentos con una (1) recámara, un (1) baño, comedor, cocina y lavandería.
- Nivel 2300: dos (2) apartamentos y áreas técnicas. Dos (2) apartamentos con una (1) recámara, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, lavandería y balcón.
- Nivel 2400@2800: diez (10) apartamentos por nivel (total 50 apartamentos). Seis (6) apartamentos con una (1) recámara, un (1) baño, sala, comedor, cocina, lavandería. Cuatro

18

- (4) Apartamentos con una (1) recámara, un (1) baño, sala, comedor, cocina, lavandería y balcón.
- Nivel 2900@3100: ocho (8) apartamentos por nivel (total 24 apartamentos). Dos (2) apartamentos con una (1) recámara, un (1) baño, sala, comedor, cocina, lavandería y balcón. Dos (2) apartamentos con una (1) recámara, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, lavandería y balcón. Cuatro (4) apartamentos con una (1) recámara, un (1) baño, sala, comedor, cocina, comedor, cocina, lavandería.
- Nivel 3200@3600: Ocho (8) apartamentos por nivel (total 40 apartamentos). Cuatro (4) apartamentos con una (1) recámara, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, lavandería y balcón. Cuatro (4) apartamentos con una (1) recámara, un (1) baño, sala, comedor, cocina, lavandería.
- Nivel 3700@3900: ocho (8) apartamentos por nivel (total 24 apartamentos). Cuatro (4) apartamentos con una (1) recámara, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, lavandería y balcón. Cuatro (4) apartamentos con una (1) recámara, un (1) baño, sala, comedor, cocina, lavandería.
- Nivel 4000@4300: seis (6) apartamentos por nivel (total 24 apartamentos). Cuatro (4) apartamentos con una (1) recámara, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, lavandería y balcón. Dos (2) apartamentos con una (1) recámara, un (1) baño, sala, comedor, cocina, lavandería.
- Nivel 4400@4500: Cuatro (4) apartamentos por nivel (total 8 apartamentos). Cuatro (4) apartamentos con una (1) recámara, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, lavandería y balcón.
- Nivel 4600: dos (2) apartamentos. Dos (2) apartamentos con una (1) recámara, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, lavandería y balcón.
- Nivel 4700: áreas comunes/social.
- Nivel 4800@4900: áreas técnicas.
- Nivel 5000: nivel de techo.

Que el proyecto **ALIVE**, se ubica en el corregimiento de Parque Lefevre, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, en la Finca No. 243352, con una superficie de 3366.34 m<sup>2</sup> propiedad de **COSTA DEL ESTE REAL ESTATE HOLDING, CORP.**, el cual otorga autorización a la sociedad **ALIVE REAL ESTATE, S.A.**, para desarrollar el proyecto **ALIVE**. El polígono de desarrollo del proyecto se encuentra circunscrito entre las coordenadas UTM (Sistema WGS 84) que se indican a continuación:

Punto	Datum	Norte	Este
1	WGS84	996428.22	668024.15
2	WGS84	996419.6	667982.02
3	WGS84	996497.17	667966.15
4	WGS84	996504.04	668008.64

Que mediante Proveído **DRPM-IA-049-2019**, del 23 de abril de 2019; la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, admite a la fase de evaluación y análisis, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **ALIVE**.

Que dichas coordenadas fueron enviadas para su revisión a la Dirección Nacional de Evaluación Ambiental del Ministerio de Ambiente, determinándose que las mismas se ubican en el corregimiento de Parque Lefevre, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

Que mediante nota DRPM-492-2019, fechada el 10 de julio de 2019, se solicitó al promotor: Presentar declaración jurada corregida, Presentar autorización de uso de finca corregida, Unificar y presentar la descripción del proyecto que se solicita evaluar, Mencionar cantidades

(B)

de apartamentos por nivel, describir organización interna de apartamentos y cantidad de estacionamientos, Indicar cantidad total de apartamentos y de estacionamientos, Presentar planos acorde con la descripción presentada dentro del Estudio de Impacto Ambiental, Presentar estudio de suelo a fin de cotejar la existencia de roca y niveles freáticos en el sitio, El desarrollo del proyecto contempla la construcción de sótanos, mencione la metodología constructiva a utilizar para la elaboración de los sótanos y medidas de prevención y mitigación en la construcción (sótano y aguas subterráneas) y manejo que se dará cuando se obtengan niveles freáticos elevados en el desarrollo del proyecto. Mencionar cuál será el manejo cuando se dé el caso de niveles freáticos elevados e Indicar la profundidad de excavación para la construcción de estos dos sótanos.

Que en fecha 20 de agosto de 2019, se presenta la respuesta a la aclaración emitida mediante nota DRPM-492-2019, fechada el 10 de julio de 2019, donde se indica los siguientes puntos: se presenta la declaración jurada con las correcciones correspondiente, igualmente se presenta la autorización del uso de la finca, se presentan la unificación, cantidad de apartamentos por nivel, su organización interna y planos con detalle por nivel, adicional se presentó estudio de suelo, se indicó la profundidad a escavar, medidas a utilizar para los niveles freáticos elevados. Que luego de evaluar la respuesta de aclaración solicitada, se observa que los cambios requeridos no implican impactos ambientales que excedan la norma ambiental que los regula o que no hayan sido contemplados en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado, y tampoco constituyen una nueva obra o actividad contenida en la lista taxativa.

Que luego de la evaluación integral del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **ALIVE**, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, mediante Informe Técnico que consta de ocho (8) fojas, recomienda su aprobación, fundamentándose en que el mismo cumple los requisitos dispuestos en el Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009 y propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativos a generarse por el desarrollo del proyecto.

#### RESUELVE:

**Artículo 1. APROBAR** el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **ALIVE**, cuyo promotor es **ALIVE REAL ESTATE, S.A.**, con todas las medidas contempladas en el referido estudio, en el informe técnico respectivo y la presente resolución, las cuales se integran y forman parte de esta resolución.

**Artículo 2. ADVERTIR** al **PROMOTOR** del proyecto **ALIVE**, que deberá incluir en todos los contratos y/o acuerdos que suscriba para su ejecución o desarrollo, el cumplimiento de la presente resolución y de la normativa ambiental vigente.

**Artículo 3. ADVERTIR** al **PROMOTOR**, 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**, que en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, tendrá que:

- a. Tramitar en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana el pago en concepto de indemnización ecológica, por lo que contará con treinta (30) días hábiles, previo inicio de la construcción.
- b. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada tres (3) meses una vez iniciado la fase de construcción y un (1) informe final, sobre la implementación de las medidas de prevención y



158

- mitigación, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta resolución. Estos informes deberán ser elaborados por un Auditor Ambiental certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).
- c. 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.
- d. Construir una cerca perimetral, la cual servirá de protección y realizar los trabajos de desarrollo del proyecto dentro de la misma.
- e. El promotor deberá implementar un Plan de Prevención de Accidentes para los colaboradores y transeúntes del área, el cual deberá ser ejecutado en el caso de ser necesario.
- f. Reportar de inmediato al Instituto Nacional de Cultura (INAC), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- g. Cumplir con la Ley 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.
- h. El promotor del proyecto deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 036-03 de 17 de septiembre de 2003, publicado en la Gaceta Oficial No. 24892 de 22 de septiembre "Por el cual se establece una Política Nacional de hidrocarburos en la República de Panamá y se toman otras medidas"
- i. Responsabilizarse del Manejo Integral de los Desechos Sólidos que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono; cumpliendo con la ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.
- j. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2000, que reglamenta la salud, la higiene en la industria de la construcción.
- k. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante la fase de construcción del proyecto.
- l. Realizar el mantenimiento periódico de manera eficiente de las letrinas portátiles que indica el ESIA, serán utilizadas durante la fase de construcción.
- m. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 43-2001 que Adopta el Reglamento para la Higiene y Seguridad Industrial para el Control de la Contaminación Atmosférica en ambientes de Trabajo producidas por Sustancias Químicas.
- n. Cumplir con el Decreto No. 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el Reglamento para el Control de Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales o de Habitación, así como también en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.
- o. Para la descarga de aguas residuales deberá cumplir con lo establecido en Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000 de Descargas de Efluentes Líquidos Directamente a Sistemas de Recolección de Aguas Residuales.
- p. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en ambiente de trabajo donde se genera vibraciones.
- q. Si llegarse a presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasionen afectaciones a la población contigua al mismo, el promotor del proyecto deberá actuar siempre mostrando su mejor disposición y buena fe en función de conciliar con las partes involucradas.

**Artículo 5. ADVERTIR al PROMOTOR**, que si decide desistir de manera definitiva del proyecto, obra o actividad, deberá comunicarlo por escrito a la Dirección Regional del Ministerio

53

de Ambiente en Panamá Metropolitana, en un plazo no mayor 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 6. ADVERTIR al PROMOTOR**, que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto **ALIVE**, de conformidad con el artículo 20 del Decreto Ejecutivo No. 123 de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012.

**Artículo 7. ADVERTIR al PROMOTOR**, 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 a lo dispuesto en el Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, sus reglamentos y normas complementarias.

**Artículo 8.** La presente resolución empezará a regir a partir de su notificación y tendrá vigencia de dos (2) años, para el inicio de la ejecución del proyecto, contados a partir de la misma.

**Artículo 9. NOTIFICAR** a la sociedad **ALIVE REAL ESTATE, S.A.**, de la presente resolución.

**Artículo 10. ADVERTIR** a la sociedad **ALIVE REAL ESTATE, S.A.**, 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:** Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 de agosto de 2009, Decreto Ejecutivo No.155 de 5 de agosto de 2011, Decreto Ejecutivo No. 975 de 23 de agosto de 2012, Decreto No. 36 del 1 de junio del 2019, demás normas concordantes y complementarias.

Dada en la ciudad de Panamá, a los cuatro (4) días, del mes de septiembre, del año dos mil dieciocho (2019).

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**MARCOS A. SALABARRIA V.**

Director Regional del Ministerio de  
Ambiente en Panamá Metropolitana,  
Encargado

CONSEJO TECNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
**MARCOS A. SALABARRIA V.**  
MGTER. EN C. AMBIENTALES CENE MAN REC.MAT.  
IDONEIDAD N° 4-861-02-M08



  
**MAYSIRIS MENCHACA**

Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto  
Ambiental

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
**MAYSIRIS Y MENCHACA A.**  
ING. EN AMBIENTES DE AGRICULTURA  
IDONEIDAD N° 9-238-16

MINISTERIO DE AMBIENTE  
RESOLUCIÓN No. PRPM-SEA-123-2019  
FECHA 27 de septiembre de 2019  
Página 5 de 6  
MS/JT/ MM/jc  


MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCIÓN METROPOLITANA  
Hoy 6 de 9 de 2019 Siendo las 13:00 de la tarde Notifiqué personalmente a Maysiris Menchaca de la presente Resolución  
 Quien Notifica  
Notificado  
Cédula E-1-13018A Cédula 3-715-123

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: ALIVE

Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN

Tercer Plano: PROMOTOR: ALIVE REAL ESTATE, S.A.

Cuarto Plano: ÁREA: 3366.34 m<sup>2</sup>

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I  
APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE,  
MEDIANTE RESOLUCIÓN N.º DRPM-SEIA-121 -  
2019 DE 4 DE Septiembre DE 2019.

Nombre y apellidos  
(en letra de molde)

Firma

N.º de Cédula de I.P.

Fecha



Panamá, 4 de septiembre de 2019

Ingeniero

Milciades Concepción

Ministro

Ministerio de Ambiente

E. S. D.

Distinguido Ing. Concepción:

Yo, **LEOR SIMCHA FEDER**, varón, estadounidense, mayor de edad, con carné de residente E-8-130806, en mi condición de Representante Legal de **ALIVE REAL ESTATE, S.A.**, inscrita en el Folio 155669895 de la Sección de Micropelícula Mercantil del Registro Público, **me notifico por escrito** ante el Ministerio de Ambiente (MiAmbiente) de la **Resolución** DDPM-SE/14-121-17 por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I del proyecto "**ALIVE**", a desarrollar sobre la **Finca 243352** de la Sección de Micropelícula Mercantil del Registro Público, corregimiento de Parque Lefèvre, distrito de Panamá y provincia de Panamá.

Autorizo a la Licenciada Karina Guillén, con cédula de identidad personal 4-251-206 por parte de la empresa Corporación de Desarrollo Ambiental, S.A. (consultora que elaboró el EsIA de referencia), ante el Ministerio de Ambiente para que retire la Resolución correspondiente.

Atentamente,



**CERTIFICO:**

Que la(s) firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s) como suya (s) por los firmantes, por consiguiente, dicha (s) firma (s) es (son) auténtica(s).

**05 SEP 2019**

Panamá, \_\_\_\_\_

**LEOR SIMCHA FEDER**  
Representante Legal



Testigo

**Licdo. Fabián E. Ruiz S.**  
Notario Público Segundo

1540

✓ REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL

Karina Yernnet  
Guillen Valdivieso

NOMBRE USUAL

FECHA DE NACIMIENTO 06-JUL-1972  
LUGAR DE NACIMIENTO CHIRIQUÍ, OCHO  
SEXO F DONANTE TIPO DE SANGRE  
EXPEDIDA 07-MAR-2013 EXPIRA 07-MAR-2023

4-261-206

*Jose J. S.*

