

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Informe Técnico de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental
Informe Técnico No. 121-2024

I. DATOS GENERALES

PROYECTO:	PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR
PROMOTOR:	DESARROLLO IPANEMA, S.A.
CATEGORÍA:	I
CONSULTORES AMBIENTALES:	CORPORACIÓN DE DESARROLLO AMBIENTAL (CODESA) IAR-098-1999. DEIA-ARC-055-2022 JHOANA DE ALBA IRC-049-2008. DEIA-ARC-007-2024 ROY QUINTERO IRC-009-2009. DEIA-ARC-008-2024 CEFERINO VILLAMIL DEIA-IRC-034-2019. DEIA-ARC-034-2022
LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO:	CORREGIMIENTO DE PARQUE LEFEVRE, DISTRITO DE PANAMÁ Y PROVINCIA DE PANAMÁ.
FECHA DE INFORME:	10 DE OCTUBRE DE 2024
TÉCNICO EVALUADOR:	ITZEL GONZÁLEZ T.

II. OBJETIVOS:

Evaluar si el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR**; cumple con los siguientes aspectos:

- Requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo 1 de 01 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024.
- 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. FASE DE RECEPCIÓN:

En fecha de 17 de junio de 2024; la sociedad **DESARROLLO IPANEMA, S.A.**, a través de su representante el señor **CARLOS GUILLERMO FERNÁNDEZ COOKE**, varón, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal No. 8-489-981, presentó ante el Ministerio de Ambiente para el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR**; elaborado bajo la responsabilidad de los señores **JHOANA DE ALBA IRC-049-2008. DEIA-ARC-007-2024, ROY QUINTERO IRC-009-2009. DEIA-ARC-008-2024** y **CEFERINO VILLAMIL DEIA-IRC-034-2019. DEIA-ARC-034-2022**, debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

Informe Técnico No. 121-2024

Proyecto: **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR.**

Promotor: **DESARROLLO IPANEMA, S.A.**

Página 1 de 14 | 44p | Calle Broberg, Edificio 804 República de Panamá | (507) 500-0855 | www.mambiente.gob.pa

EN/IA/ig

230

IV. FASE DE ADMISIÓN:

En fecha el 21 de junio de 2024, mediante Proveído DRPM-SEIA-095-2024; la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, ADMITE el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR**, y **ORDENA** el inicio de la fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

V. ANÁLISIS TÉCNICO:

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

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

De acuerdo al EsIA presentado por el promotor del proyecto denominado **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR**, consiste en la construcción de un proyecto residencial multifamiliar de apartamentos, el cual incluye un (1) sótano, un (1) semisótano, una (1) planta baja, un (1) nivel de estacionamientos, un (1) nivel de área social y dos (2) torres de 20 y 23 altos de apartamentos, respectivamente; además, contará con garita, vestíbulos, lobby, gimnasio, terraza, club piscina, salón de juego para niños, salón juvenil y salón de adultos, tanque de agua de 60,000 galones, planta de tratamiento, cuarto de máquinas, cuarto de bombas, 348 unidades de estacionamientos.

El total de apartamentos corresponde a 280 unidades, 128 de la torre 1 y 152 unidades de apartamentos en la torre 2; en las figuras 2 y 3 se describen las cantidades de apartamentos por nivel por torre. En el anexo 14.5, se presentan los planos del proyecto.

RESUMEN DE ÁREAS (m²)

- Área rentable apartamentos 27291.97 m²
- Área rentable depósitos 725.21 m²
- Área amenidades y Lobbys 4738.71 m².
- Área construida abierta 9462.14 m²
- Área construida cerrada 44897.91 m²
- Total área de construcción 54354.05 m²

Cantidad de apartamentos y densidad de personas por la Torre 1

DESGLOSE DE APARTAMENTOS Y DENSIDAD TORRE 1																																	
NIVEL	APATO. TIPO (m²/NIVL)																														TOTAL DE PERSONAS X PISO		
	A1	A2	A3	A4	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	C1	C2	C3	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	D8	D9	D10	D11	D12	D13	D14		D15	
N300	3162			3162x16										3162																			22
N400	3162			3162x16										3162																			22
N500	3162			3162										3162																			22
N600	3162			3162										3162																			22
N700	3162			3162										3162																			22
N800	3162			3162										3162																			22
N900	3162			3162										3162																			22
N1000	3162			3162										3162																			22
N1100	3162			3162										3162																			22
N1200	3162			3162										3162																			15
N1300	3162			3162										3162																			15
N1400	3162			3162										3162																			18
N1500	3162			3162										3162																			10
N1600	3162			3162										3162																			16
N1700	3162			3162										3162																			15
N1800	3162			3162										3162																			11
N1900	3162			3162										3162																			17
N2000	3162			3162										3162																			
TOTAL DE PERSONAS 321 PERSONAS																																	
TOTAL APTOS 10 1 20 4 6 2																																	

Handwritten signature in blue ink at the top left of the page.

Cantidad de apartamentos y densidad de personas por la Torre 2

DESGLOSE DE APARTAMENTOS Y DENSIDAD TORRE 2																											
NIVEL	APATO TPO (PERSONAS)																										
	A1	A2	A3	A4	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	C1	C2	C3	D1	D2	D3	D4	D5	D6	PH	PH2	TOTAL DE PERSONAS X PISO		
N300	33	33	33	33	33	33								33	33											22	
N400	33	33	33	33	33	33	33							33	33											22	
N500	33	33	33	33	33	33	33	33						33	33											22	
N600	33	33	33	33	33	33	33	33	33					33	33											22	
N700	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33				33	33											22	
N800	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33			33	33											22	
N900	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33		33	33											22	
N1000	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33											22	
N1100	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33										22	
N1200	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33									22	
N1300	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33								22	
N1400	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33							22	
N1500	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33						15	
N1600	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33					15	
N1700	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33				18	
N1800	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33			16	
N1900	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33		16	
N2000	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33		15	
N2100	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33		11	
N2200	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33		17	
N2300	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33		387	
TOTAL DE PERSONAS															387 PERSONAS												
TOTAL APITOS															152 UNIDADES												
TOTAL DE APARTAMENTOS															152 UNIDADES												

La ejecución del “Proyecto Ipanema en Costa del Mar”, a ubicarse en las Fincas con Folio real 30138997, 30138998 y 30138999 y código de ubicación 8709 propiedad de Asset Trust & Corporate Services, Inc., quién autoriza el uso de las mismas, ubicadas en el corregimiento de Parque Lefevre, distrito de Panamá, provincia de Panamá.

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

COORDENADAS DEL POLÍGONO

Punto N°	Latitud	Longitud
1	667070.341	996110.248
2	667074.155	996110.641
3	667078.204	996087.328
4	667108.477	996065.825
5	667079.987	996019.948
6	667000.817	996076.183
7	667050.623	996117.372
8	667053.125	996115.385
9	667057.006	996113.089
10	667061.203	996111.441
11	667065.609	996110.484
DATUM W69532GS84		

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.

El monto global de la inversión del proyecto según datos suministrados por el promotor es de treinta millones de balboas con 00/100 (B/. 30,000,000.00).

Handwritten signature and stamp at the bottom right of the page.

DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO

Que según información aportada por el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que en Características del suelo: “...La capacidad de uso se define como el potencial que tiene una unidad de suelo para ser utilizada de una manera sostenida, sin sufrir deterioro en su capacidad productiva. La clasificación universal sobre la capacidad agrológica de los suelos establece ocho clases que van de la I a la VIII, en función de las limitaciones que presentan para su uso como los son: la profundidad, topografía, fertilidad, pedregosidad, salinidad; así como, riesgo a las inundaciones y erosión, entre otras. De acuerdo con el mapa de capacidad agrológica de los suelos (ANAM 2010), el suelo en el área donde se propone el desarrollo de la obra presenta una capacidad VII (figura 7). Clase VII: No arable, con limitaciones muy severas apta para bosques, pastos, tierras de reservas. Para conocer las características más detalladas del suelo del área del proyecto, se realizó una Investigación Geotécnica, la cual consistió en realizar trece (13) perforaciones con un equipo mecánico rotativo; de estas perforaciones, una (1) se ejecutó hasta cortar 10 metros en roca sana, tres (3) hasta cortar 3 metros en roca sana, ocho (8) hasta 6 metros en roca sana y una (1) hasta 30 metros para ensayo Dowhole. Además, de realizar una descripción visual de los suelos encontrados por estrato, se efectuaron pruebas de penetración estándar (ASTM D 1586) a cada 1.50 metros, para obtener la capacidad de soporte de los suelos. A las muestras recuperadas se les determinó la humedad natural (ASTM D 2216); a los testigos de roca recuperados se les realizó su descripción geológica se les determinó su RQD (Índice de calidad de la Roca), densidad y se realizaron ensayos de comprensión simple (ASTM D 7012). La estratigrafía del sitio se encontró un estrato de relleno heterogéneo compuesto por arena limosa a limo arenosos con gravas de hasta 0.04 m subangulares de compacidad suelta a densa, plasticidad baja, contenido natural de humedad baja, color chocolate grisáceo a rojizo.

Se identificó a distintas profundidades de los hoyos realizados un nivel de roca ligeramente meteorizada, constituido por aglomerado volcánico y roca moderadamente fracturada de textura piroclástica, estructura masiva, matriz tobácea-arenosa de grano fino, de color gris oscuro con tonos chocolates. Además, presenta una dureza suave a moderadamente suave (RH-1 a RH-2), fracturas con ángulos entre 40° a 50° de superficie escalonada, curviplanas, rugosas, cerradas. La mineralización existente es: limonita, hematita, calcita, cuarzo, zeolita.

En el anexo 14.10, se encuentra el Informe de Investigación geotécnica del área del proyecto...”

Caracterización del área costera marina: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “...El área del proyecto se encuentra a 76.9 metros de distancia de la Bahía de Panamá (figura 8). El régimen de las mareas para la vertiente del Pacífico cuenta con dos mareas altas y dos mareas bajas cada día registrándose oleajes de hasta 17 pies. Debido a la forma física de la Bahía de Panamá (estrecho en dirección este-oeste, forma de herradura) y a las condiciones climáticas, la marea puede tener amplio promedio de 6.5 pies. Sin embargo, debido a que las planicies.

costeras son muy bajas, la zona litoral entre marea alta y baja llega a tener de 2 a 3 kilómetros de ancho (Ficha informativa de los humedales de Ramsar sf).

A pesar de que el área del proyecto se encuentra relativamente cerca de la Bahía de Panamá, el desarrollo del proyecto no impactará la Bahía de Panamá, debido a que las actividades de construcción y operación se concentrarán en la superficie del polígono...”

Uso de suelo: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “...El uso del suelo del área del proyecto de acuerdo con la Certificación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) es de RM3 (Residencial de alta densidad - 1500 personas/hectáreas). Residencial de alta densidad, el cual permite, construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares y casa en hileras, se permitirán la construcción de edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales y oficinas, siempre que dichas estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa, el carácter residencial multifamiliar de la zona (ver anexo 14.11.1. Certificación del uso de suelo)...”

5.3.4 Uso actual de la tierra en sitios colindantes al Proyecto: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “...El uso actual de los colindantes del área del proyecto corresponde a usos comercial urbano de alta intensidad especial, comercial de alta intensidad, residencial de alta densidad y residencial multifamiliar, residencial de alta densidad, usos públicos y comunales, como se observa en la figura 9...”

Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento: “...De acuerdo con el Mapa de Susceptibilidad a deslizamientos por distritos (MiAMBIENTE 2011) en la figura 10, el área donde se desarrollará la obra, presenta una susceptibilidad a deslizamientos catalogada como “muy alta”. Sin embargo, durante la visita a campo realizada al área del proyecto, se observó que esta presenta una superficie nivelada, como se muestran en las imágenes 1 y 2...”

Descripción de la Topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “...El área donde se desarrollará el proyecto esta previamente nivelada, se encuentra en una elevación de 9 m.s.n.m., como se observa en la figura 11. De acuerdo con los planos topográficos del polígono del proyecto la topografía, las curvas de nivel se muestran entre los 5.0 metros, 6.0 a 6.50 metros, como se muestra en el punto 5.5.1 con la descripción del plano de Topografía y terracería y en los Planos generales del proyecto se muestra cómo quedará la topografía con el proyecto construido...”

Planos topográficos del área del proyecto, obra o actividad a desarrollar y sus componentes, a una escala que permita su visualización: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “...A continuación, se presenta mapa topográfico del área del proyecto...”

Hidrología: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “...El área del proyecto se encuentra en la Cuenca 142 (Río Matasnillo), la cual se ubica entre los ríos Caimito y el Juan Díaz, situada en la Región Hídrica Central, en la provincia de Panamá, limitado al norte con la Cuenca 115 (Cuenca del Canal de Panamá); al este con la Cuenca 144 (Río Juan Díaz); al sur con el Océano Pacífico; y al oeste con la Cuenca 140 (Río Caimito) (Cornejo et al. 2017).

El área de drenaje total de esta cuenca es de 383 km² hasta la desembocadura al mar. El río principal de la cuenca es el Matasnillo, con la longitud total de 6 km, corre desde las montañas hasta la Bahía de Panamá, en el Océano Pacífico. Otros ríos importantes de la cuenca son el Curundú, Río Abajo, Matías Hernández y Cárdenas. Otros ríos que están dentro de la cuenca y que desembocan en la Bahía de Panamá son el Río Pedro Miguel, Río Mocombo, Río Camarón, Río Cocolí, entre otros.

La elevación media de la cuenca es de 67 m.s.n.m. y el punto más alto se encuentra al suroeste de la cuenca a una elevación máxima de 507 m.s.n.m. La cuenca registra precipitación media anual de 2,122 mm...

Calidad de aguas superficiales: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “...No aplica. Dentro del área del proyecto no se encuentran cursos de agua superficiales. No obstante, la desembocadura del Río Abajo se encuentra a unos 315 metros de distancia aproximadamente del área del proyecto, como se muestra en la figura 13; además, las distintas actividades que se desarrollarán por el proyecto no tendrán una incidencia directa ni indirecta sobre el Río Abajo...”

Estudio hidrológico: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “...No aplica. Como se mencionó en el punto anterior, dentro del polígono del proyecto no se encuentran cuerpos de aguas superficiales. El Río Abajo, es la fuente hídrica más cercana al área del proyecto, y el mismo no será influenciado por las distintas actividades que se llevarán a cabo para el desarrollo de la obra. Además, de que no se pretenden desarrollar obras o infraestructuras en el cauce de este, ni en sus áreas cercanas...”

Calidad del aire: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que “...Para obtener la concentración de Partículas Menores a Diez Micrómetros (PM10), se realizó la medición el día 23 de mayo del año, en curso en el área del proyecto, utilizando la siguiente metodología: o Se estableció un (1) punto de medición para realizar la toma de datos, considerando el área donde se construirá el proyecto (667066 E/ 996051 N) y las actividades generadoras de partículas en la zona. o Desarrollo de la medición por un periodo de 1 hora. o Para la medición de PM10 se utilizó el Microdust Pro (marca Casella), calibrado con un adaptador para el filtro de espuma de poliuretano (filtro para PM10); y colocado dentro del Dust Detective (caja de muestreo de aire). Este sistema incorpora una bomba de succión2 Apex para llevar el aire de muestra a través del tubo de entrada. El cabezal de entrada se ha diseñado para impedir la entrada de insectos u otros agentes extraños grandes. Se proporciona un tapón de polvo para sellar el puerto de entrada en la tapa de la caja, siempre que el tubo de entrada se desmonte por motivos de tránsito. Se utilizó como referencia, la metodología establecida en la Norma NIOSH (National Institute for Occupational Safety and Health), específicamente el método NIOSH 0600. El resultado obtenido se comparó con el límite máximo permisible que establece el Reglamento Técnico DGNTI3-COPANIT4 43-2001 (CCT: 10 mg/m3 para una exposición a corto tiempo). En la tabla 5, se presentan los resultados obtenidos de las mediciones en el área del proyecto, el cual cumple con el límite máximo permisible de 10 CCT mg/m3 que establece el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 43-2001 (ver el informe completo en el anexo 14.6). Tabla 5. Resultado de la medición de Partículas Menores de Diez Micrómetros (PM10) y su comparación con la norma aplicable...”

Ruido: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que “...Para obtener los niveles de ruido ambiental del área donde se pretende desarrollar el proyecto, se realizó la siguiente metodología: ☐ Inspección general del área del proyecto. ☐ Selección del sitio de medición. ☐ Ubicación geográfica de la medición (coordenadas UTM WGS84 - 667066 E/ 996051 N). ☐ Verificación de la calibración del sonómetro (instrumento cuantitativo que mide niveles de ruido). ☐ Medición del nivel de ruido, a través de un sonómetro calibrado. ☐ Identificación de las fuentes de ruido durante el desarrollo de la medición. ☐ Cuantificación del paso de vehículos (livianos y pesados).

Informe Técnico No. 121-2024

Proyecto: PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR.

Promotor: DESARROLLO IPANEMA, S.A.

Página 6 de 14, Calle Broberg, Edificio 804 República de Panamá | (507) 500-0855 | www.mambiente.gob.pa

EX11A/ig
16

☐ Registro de imágenes fotográficas. ☐ Descarga de datos. ☐ Estimación de la incertidumbre de la medición. El sonómetro se colocó sobre un trípode, a una altura de 1.5 m, y un ángulo de 45° en dirección a la fuente emisora de ruido (ISO 1996-2: 2009). Los parámetros obtenidos en la medición fueron: L equivalente (LAeq)5 y LAF906. Se realizaron cinco (5) mediciones el día 23 de mayo del año en curso, por un periodo de 10 minutos cada medición (horario diurno), en un intervalo de 50 minutos, desde las 09:57 a.m. a las 11:37 a.m. Debido a que las condiciones meteorológicas del área eran de lluvia al momento de iniciar los monitoreos, se realizó una pausa, mientras dejaba de llover. Los edificios más cercanos al área del proyecto (medición) se encuentran a 159 m (P.H. Bali Costa del Mar) y 174 m (P.H. Asia de Mar). En la tabla 6, se presentan los resultados obtenidos de las mediciones de ruido ambiental, en el área del proyecto, el cual se sitúa levemente por encima del límite máximo de 65 dB(A), establecido en el Decreto Ejecutivo 306 del 4 de septiembre de 2002, Capítulo V “Ruido en espacios públicos” utilizado como referencia. En el anexo 14.7, se encuentra el Certificado de Inspección de Ruido Ambiental. Tabla 6. Resultados de las mediciones de ruido ambiental y su comparación con la normativa aplicable.

Debido a que los niveles de ruido ambiental del área del proyecto superan los límites establecidos en la normativa antes citada, se realiza un análisis que incluye los niveles de ruido esperados en la fase de construcción. A través de la medición de los niveles de presión sonora en decibeles (dB), los cuales siguen una escala logarítmica, no se suman directamente de manera aritmética. Por lo cual, es necesario realizar una conversión previa a una escala lineal utilizando la siguiente fórmula:

$$dB_{total} = 10 \cdot \log 10 [(10^{(dB1/10)} + 10^{(dB2/10)} + \dots + 10^{(dBn/10)}) / X]$$

En esta fórmula, dBtotal representa el nivel de presión sonora resultante de la suma de varios niveles sonoros provenientes de diferentes fuentes. El nivel de ruido en el área del proyecto fue de 65.9 dB(A) superando el límite establecido por el Decreto Ejecutivo 306 del 4 de septiembre de 2002. A continuación, se presenta el análisis de los niveles de ruido que se podrían darse durante la fase de construcción; esta proyección es tomando en cuenta que los equipos y maquinarias estén funcionando en simultáneo, utilizando como referencia los niveles de presión sonora, a máxima potencia, de la maquinaria y equipo; de acuerdo con lo señalado por la EPA (Environmental Protection Agency). Tabla 7. Niveles de presión sonora emitida por los equipos, mínimo, máximos y promedio. Pese a que, los resultados obtenidos del análisis muestran que los niveles de presión sonora aumentarán en la fase de construcción, es importante señalar que influirá mucho la cantidad de equipo que esté trabajando al mismo tiempo y la periodicidad del uso. Con las medidas de mitigación que se proponen que los niveles de ruido se mantengan lo más próximos a los obtenidos durante el monitoreo de la línea base ambiental...”

Olores molestos: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “....Durante el recorrido del levantamiento de la línea base ambiental en el área del área del proyecto, no se identificaron olores molestos...”

Aspectos Climáticos: el promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “...Se consideran los elementos que compone el clima de una región:

☐ Precipitación: es el agua que cae a la superficie terrestre procedente de las nubes, tanto de forma líquida como sólida. ☐ Temperatura: es la cantidad de energía calorífica que hay acumulada en el aire. Su valor se indica en grados centígrados o grados Fahrenheit. ☐ Humedad: es la cantidad de vapor de agua que contiene la atmósfera. ☐ Presión

atmosférica: que se define como el peso del aire sobre un punto determinado de la tierra (Navarra 2018). En los apartados siguientes se describen los distintos aspectos climáticos.

DESCRIPCIÓN DEL MEDIO BIOLÓGICO

Con respecto a la característica de la flora el promotor en el EsIA presentado menciona que: “...De acuerdo con el Mapa de Cobertura Vegetal y Uso de Tierra (MiAMBIENTE 2021), el área del proyecto se encuentra dentro de la clasificación de “Área poblada” y la cobertura vegetal “Vegetación herbáceas/gramíneas”. El área del Proyecto Ipanema en Costa del Mar está conformada en su totalidad por especies de gramíneas, y algunos arbustos y plantas frutales con crecimiento herbáceo. Por lo cual, el tipo de vegetación es herbáceo en el 100% del mismo. En las imágenes 7 y 8 se presenta la vegetación, correspondiente al sitio donde se ubicará el proyecto...”

Inventario forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por Ministerio de Ambiente e incluir las especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción) que se ubiquen en el sitio, el promotor en el EsIA presentado menciona que: “...No aplica. No se encuentran especies arbóreas con las que se pueda levantar un inventario forestal, como se mencionó en el punto anterior, la superficie para el proyecto está conformada por vegetación herbácea, en su totalidad...”

Fauna: El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que:

... El área de influencia del proyecto es un área con alta intervención antrópica, por lo que se espera que la representatividad de especies sea baja, y este compuesto principalmente por especies generalistas con amplia distribución, las cuales se han adaptado a las condiciones de la zona, por el tipo de vegetación del área directa.

6.2.1. Descripción de la metodología utilizada para la caracterización de la fauna, puntos y esfuerzo de muestreo georreferenciados y bibliografía

Para documentar las especies de vertebrados tanto por el área del proyecto como en los alrededores, se utilizó la técnica de búsqueda generalizada (Wilson et al. 1996), la cual contempla una combinación de técnicas para evidenciar la existencia de especies, por ejemplo: observación directa, vocalización, captura, búsqueda de rastros y signos, restos y pieles, entre otros. El recorrido se llevó a cabo el día 23 de mayo del año en curso en el área del proyecto, desde las 9:20 a.m., a las 11:30 a.m., a través de la fórmula número de horas/hombres, se determinó el resultado del esfuerzo de muestreo, dando como resultado 2h/hombre trabajadas, en la figura 16 se muestra el área del proyecto y el recorrido realizado durante la búsqueda generalizada y en la tabla 9, algunos de las coordenadas del recorrido realizado. Se utilizó el GPS modelo GARMIN para tomar coordenadas en el área del proyecto y una cámara digital Canon PowerShot SX510HS para registrar las especies durante el recorrido. Para la identificación de las especies de fauna se utilizan recursos como las guías de Aranda, 2012 y Reid, 2009, Ridgely y Gwynne, 1993, Köhler, 2008. Tabla 9. Coordenadas de parte del recorrido de fauna en el área del proyecto.

6.2.2. Inventario de especies del área de influencia, e identificación de aquellas que se encuentren enlistadas a causa de su estado de conservación

Del levantamiento de la línea base ambiental se obtuvo un total de seis (6) especies registradas dentro del área donde se ubicará el proyecto, las cuales se muestran en la tabla 10. El grupo representativo que se observó de la visita a campo son las aves, representadas en cinco (5) órdenes, las cuales contienen cinco (5) familias y cinco especies. Tabla 10. Especies de fauna registradas en el área del proyecto.

De las especies registradas, ninguna se encuentra en estado de amenaza a nivel nacional de acuerdo con la Resolución DM0657-2016 "Por la cual se establece el proceso de elaboración y revisión periódica del listado de las especies de fauna y flora amenazadas de Panamá y se dictan otras disposiciones". Mientras que, a nivel internacional, en la Lista roja de la Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza, todas las especies se encuentran en Consideración Menor "LC". Con respecto al listado de la Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres (CITES), ninguna se encuentra en sus apéndices...

DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: "...7.1.

Descripción del ambiente socioeconómico general en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto: El proyecto se ubicará en Costa del Este, corregimiento de Parque Lefevre, distrito y provincia de Panamá. El corregimiento de Parque Lefevre pertenece al distrito de Panamá. Este colinda con la Bahía de Panamá y con los corregimientos de San Francisco, Río Abajo, Juan Díaz; además, tiene una población de 42,832 habitantes. En los Censos de Población y Vivienda se han determinado una serie de indicadores que permiten describir el estatus de calidad de las viviendas. El corregimiento de Parque Lefevre cuenta con un total de 15,632 viviendas de las cuales el 0.006% de ellas son de piso de tierra, todas las viviendas poseen servicio sanitario, el 0.019 % no tiene luz eléctrica y el 2.89% no cuentan con servicio telefónico en las casas. Dentro del corregimiento de Parque Lefevre hay un Policentro de Salud que cuenta con tres pisos divididos en Medicina General, con especialidades en Pediatría, Odontología, Dermatología, Ginecología, Neumología, Salón de Rayos X, Inaloterapia, además de un cuarto de urgencias y una sala de fisioterapia. El corregimiento cuenta con distintas vías que la comunican con el resto de la ciudad, entre las principales se encuentran: la Vía España y la Avenida Domingo Díaz, la cual crea la limitación administrativa con el corregimiento de Juan Díaz. En áreas de este corregimiento está ubicado el sitio arqueológico de Panamá La Vieja, lugar donde fue originalmente fundada la Ciudad de Panamá. Cuenta con uno de los cementerios más importantes de la ciudad, el Jardín de Paz; así como, una gran cantidad de instalaciones de servicios y centros educativos. Dentro del corregimiento de Parque Lefevre considerada en este estudio, el 0.51% de la población de 10 o más años no sabe leer y escribir, siendo este uno de los aspectos tomados en cuenta para determinar, el grado de analfabetismo registrado entre la población censada. Como consecuencia de lo anterior se infiere que existe una alta población académicamente preparada o especializada...."

Resultados de la Participación Ciudadana

- ❖ El área de influencia del proyecto se visitó y se delimitó a los alrededores del Área residencial privada más cercanas, que lo constituyen el PH de Costa del Mar, como limitación al proceso de consulta, se tuvo que dentro del área residencial no se podían ni entregar volantes informativos ni realizar encuestas a ningún propietario de forma presencial, por lo que a través de la administración del PH solicitamos la difusión digital y las respuestas a la encuesta digital y virtual a través de la plataforma Google Form (ver anexo 14.8 correo electrónico, encuesta y volante digital y matriz con las respuestas) enlace: <https://forms.gle/Vqbb91yUBnukSsn76>.
- ❖ Con el fin de evaluar la percepción social sobre el desarrollo del "Proyecto Ipanema en Costa del Mar" se ejecutó el Plan de Participación Ciudadana, en donde se utilizaron las siguientes herramientas: volante informativo¹⁴ y encuestas digitales

vía WhatsApp y correo electrónico, como entrevistas personales a asistentes del Representante y Juez de Paz.

- ❖ Aplicación de ochenta y una (81) encuestas digitales/ virtuales a los habitantes de las torres del P.H. Asía Costa del Mar, P.H. Maui y P.H. Bali y dos (2) entrevistas presenciales a asistentes de las autoridades locales (representante del corregimiento y Juez Comunitario de Justicia y Paz de Parque Lefevre). Tabla 13. Distribución de las encuestas y entrevistas aplicadas.
- ❖ La principal condición al momento de la aplicación de las encuestas fue que el encuestado debía ser parte de la comunidad cercana al área donde se realizará el proyecto.
- ❖ Del total de los ochenta y un (81) encuestados, treinta y ocho (38) fueron de sexo masculino (47% de los encuestados), cuarenta y tres (43) encuestados fueron de sexo femenino (53% de la muestra).
- ❖ Del total de los ochenta y un (81) encuestados, el 84.00% manifestó tener entre los 30 a 50 años; con el mismo porcentaje (7.4%) respondieron los grupos de edad de 18 a 30 años y de 50 a 60 años, respectivamente; y solo una (1) persona (1.2%) manifestó ser mayor a 60 años.
- ❖ Del total de los ochenta y un (81) encuestados, el 100% respondió tener título universitario, por lo que podemos analizar que en la zona el nivel académico es muy alto.
- ❖ El 11.1% de los encuestados manifestó ser Ingeniero y con el mismo porcentaje dijeron trabajar en el área de Finanzas, el 9.8% está representado por quienes manifestaron desempeñarse como Gerentes, con el 6.1% de la población encuestada se encuentran respectivamente personas empresarias, Contadores y Administradores, con el mismo porcentaje del 4.9% respondieron ser Médico o Abogados, el 3.7% dijo trabajar en Ventas, con un 2.4% respectivamente manifestaron ser Empleados (sin especificar), Independientes y Docentes y con un 1.2% se identificaron como Economistas, Ama de Casa, Publicistas, Diplomáticos, Arquitectos y relacionistas Públicos, cada uno.
- ❖ El 57.0% de la población encuestada manifestó que tiene entre 1 año a 5 años de residir en el área cercana al proyecto, el 38.0% dijo que tiene entre los 5 a 10 años de residir en el área; un 5.0% manifestó que tiene entre 10 a 15 años de residir en el sector; y nadie dijo tener más de 15 años de residir en la zona.
- ❖ La mayoría de los entrevistados (45.7%) manifestó que la situación ambiental del área de influencia del proyecto es “regular”; el 29.6% señaló que la situación ambiental es “mala”, debido a la presencia de aguas negras, mala recolección de los desechos, el ruido, hay inundaciones y los problemas con el agua potable; el 24.7% considera que la situación ambiental es “buena”.
- ❖ En este apartado los encuestados pueden decir respuestas múltiples por lo que el número total no va a ser en total de 81; por esta razón, en el cuadro y la gráfica no se harán en porcentajes si no en enunciados agrupados de los que respondieron los encuestados. Tabla 21. Problemas sociales percibidos por los trabajadores de la Zona; Problemas sociales percibidos por la comunidad: Delincuencia, Problemas con el agua potable, Mal estado de las calles, Mala recolección de los desechos, Fallas del servicio eléctrico, Inundaciones, Ruido, Falta de estacionamientos, Obras no terminadas. **Problemas sociales percibidos por la comunidad:** Mosquitos, Quema de basura, Falta de vías de acceso, Malos olores, Autos mal estacionados, No podan las áreas verdes.

- ❖ El 25.9% de los encuestados manifestaron tener conocimiento del proyecto, los residentes que estaban informados dijeron que se enteraron al presenciar la evaluación y por la difusión de la información sobre el planteamiento del proyecto. El 74.1% de los residentes encuestados manifestaron “no tener conocimiento” del proyecto “Ipanema en Costa del Este”, para ello se les envió junto a la encuesta la Volante Informativa digital con la información completa del proyecto.
- ❖ El 7.4% de los entrevistados manifestó que el proyecto traerá a las comunidades aportes positivos, ya que consideran que generará un aumento en a la economía local, se aportaría valor agregado al área, sin embargo, el 23.5% considera que el proyecto traerá impactos ambientales tanto positivos como negativos, debido el aumento del tráfico vehicular que a la vez producirá mayor ruido, el 44.4% de los habitantes de la zona consideran que el proyecto Ipanema en Costa del Mar traerá impactos negativos porque aumentarían todos los problemas ambientales que ya enunciaron en la tabla 23 problemas sociales, y el 24.7% no quiso responder por no considerarse suficientemente ilustrado para emitir un juicio de valor.
- ❖ El 12.3% de los entrevistados manifestó que está de acuerdo con la ejecución del proyecto ya que el mismo traerá a la zona aportes positivos; sin embargo, el 40.7% manifestó no tener una opinión formada para emitir su respuesta y un 47.0% dijo no estar de acuerdo con el desarrollo del proyecto ya que aumentarán los problemas socio-ambientales que ya tienen y han manifestado.
- ❖ Esta pregunta no debe ser objeto para cuantificarla, las respuestas son cualitativas; lo importante es que la empresa promotora pueda entender los comentarios que hacen los trabajadores afectados o beneficiados del proyecto, por eso solo se presenta en un cuadro temático, a pesar de que el 81.5% manifestó que el proyecto generará afectaciones ambientales, solo un 18.5% dijo que el mismo no causará aportes negativos o afectaciones.
- ❖ En las dos (2) entrevistas realizadas a las autoridades locales, asistente del Representante del Corregimiento de Parque Lefevre y el asistente del Juez de la Casa Comunitaria de Justicia y Paz de Parque Lefevre, no dieron opinión al respecto, debido a su culminación de su periodo como autoridades locales; no obstante, se les explicó el proyecto y se les entregó una nota con la volante informativa.
- ❖ Sugerencias a la promotora por los residentes: ☐ Mejoras de las áreas comunes de la urbanización, aprovechar la construcción del distribuidor de Costa del Este para generar una salida y conectar con el PH ya que al tener más torres se va a generar mucho más tránsito vehicular. ☐ Tener suficientes estacionamientos y cumplir con los metrajes. ☐ Apoyar para cerrar canchas. ☐ Confirmar que la densidad del proyecto vaya acorde al reglamento de PH Costa del Mar. ☐ Contratar profesionales idóneos (eléctricos, plomeros, con licencia); utilizar buenos materiales de construcción. ☐ Incremento en la densidad poblacional al momento del uso de las áreas comunes del PH Costa del Mar (parques, canchas, calles). ☐ Si se lleva a cabo el proyecto se debería mejorar el acceso a la comunidad y las áreas sociales que se comparten con todos los edificios. ☐ Control riguroso del personal y desechos ya que el área anexa es un parque infantil. ☐ No afectar la calidad de vida de los residentes de Costa del Mar. ☐ Que el proyecto sea pequeño, para no colapsar el tráfico de personas y vehículos. Que se mantenga la mayor cantidad de áreas verdes posible. ☐ Presentar en la comunidad la estrategia de ejecución del proyecto, horarios, uso de espacios aledaños, como van a manejar el transporte pesado, trabajadores, seguridad, manejo de aguas.

- ❖ De acuerdo con el análisis de los resultados de la participación ciudadana del desarrollo del “Proyecto Ipanema en Costa del Mar”, se obtuvo durante la aplicación de las encuestas, que el 46.7% manifestó no estar de acuerdo con el proyecto y el 40.7% dijo no contar con una opinión para emitir una consideración al respecto; la mayoría de los residentes de la zona expresaron que el proyecto le traerá mayores impactos negativos de los que ya hay en la zona. Por lo que el promotor, mantendrá comunicación constante con los residentes de los PH de Costa del Mar, sobre los trabajos, horarios en la fase de construcción primordialmente para la no afectación de los habitantes del área.

En referencia a lo presentado en el EsIA en sitios históricos, arqueológicos y culturales declarados: El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental presentado menciona que: “...*En el área del proyecto, se llevó a cabo una prospección arqueológica en la totalidad del polígono de manera superficial y en las perforaciones, no se percibieron restos de materiales de interés patrimonial en el área. En el anexo 14.9 se presenta el Informe de Evaluación de los Recursos Arqueológicos. En la imagen 17 se presentan vistas de verificación subsuperficial realizada en el área del proyecto...*”

IMPACTOS A GENERARSE DURANTE EL DESARROLLO DEL PROYECTO:

FASE DE CONSTRUCCIÓN

- Disminución de la cobertura de vegetación en el área del proyecto.
- Desplazamiento de la fauna a áreas aledañas.
- Cambios en la calidad de suelo por desechos de posibles derrames de hidrocarburos y/o aceites.
- Cambio en la calidad del suelo por residuos sólidos.
- Cambios en la calidad del aire por posible generación de olores molestos.
- Aumento en los niveles de partículas suspendidas en el área del proyecto.
- Incremento en los niveles de ruido base ambiental del área.
- Emisiones de gases por la maquinaria y vehículos transitando en el área del proyecto.
- Incremento temporal del nivel de vibraciones en el área del proyecto.
- Posible generación de procesos erosivos en el área del proyecto.
- Cambios a la topografía del suelo en el área del proyecto.
- Aumento del flujo vehicular en la zona.
- Descontento de vecinos y parte de la población que utiliza las vías públicas de acceso al área.
- Restos de lodos en las calles por los camiones que pueden obstruir el alcantarillado de la zona.
- Afectación de la salud y seguridad de los trabajadores
- Molestias de los vecinos, peatones y personas que frecuentan las áreas cercanas al proyecto.
- Aumento del poder adquisitivo de las personas.
- Generación de empleos directos e indirectos.
- Dinamización de la economía de la zona.

FASE DE OPERACIÓN

- Cambios en la calidad del suelo por desechos sólidos no peligrosos.
- Cambios en la calidad del aire por la generación de olores molestos.
- Cambios en la calidad del suelo por posible derrame de aguas residuales.
- Dinamización de la economía de la zona.
- Demanda de servicios.
- Generación de empleos directos e indirectos.

Que mediante llamada telefónica, por parte del Ministerio de la Dirección de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura, indica que había sido informado que el **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR** y promovido por la sociedad **DESARROLLO IPANEMA, S.A.**, se encontraba en proceso de evaluación, y que el proyecto en mención

Informe Técnico No. 121-2024

Proyecto: **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR.**

Promotor: **DESARROLLO IPANEMA, S.A.**

Página 12 de 24ok, Calle Broberg, Edificio 804 República de Panamá | (507) 500-0855 | www.mambiente.gob.pa

FN/IT/ig

podría estar dentro de la zona de amortiguamiento de Panamá La Vieja, por lo que se nos solicitó que de parte del Ministerio de Ambiente se enviara una nota de consulta a dicha entidad, con respecto a emitir comentarios, aspectos técnicos y recomendaciones en el área de su competencia y disposiciones a considerar en áreas de amortiguamiento de sitios de importancia cultural; lo antes expuesto, se realizó mediante nota **DRPM-644-2024** de 22 de agosto de 2024.

Que mediante nota **DRPM-582-2024**, con fecha **02 de agosto de 2024**, notificada el 30 de agosto de 2024, se solicitó al promotor: En el punto 4.2.1 Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y de todos sus componentes componentes se solicita verificar y anexar las coordenadas UTM, Datum y escala utilizada del polígono del proyecto, debido a que las suministradas, según la respuesta de la Dirección de Investigación Ambiental (DIAM), generó la siguiente información: Se generó un polígono de 0 ha + 5,150.004 m². Aclarar con la información solicitada cuánto es la huella del proyecto. Por otro lado, dentro de los Planos Generales de la Obra – Hoja No. A-100-Localización General (Anexo No. 14.5), señalan 8,301.49 m². Adicional, dentro de los planos de la obra se visualiza un área llamada “AREA A DESARROLLAR A FUTURO”, por lo que se le solicita indicar si esta zona forma parte del alcance del presente proyecto o si está fuera de las tres fincas en donde se desarrollará la actividad. En el punto 4.3.2.1 Construcción, detallando las actividades que se darán en esta fase incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros), se solicita lo siguiente: Para las actividades constructivas (Excavaciones, nivelación y compactación), presentar todo lo referente a la metodología de excavación a utilizar, volumen a extraer, sitio de disposición temporal y final, así como la ruta de traslado del desecho sólido a generarse. Detallar si requerirán material para relleno, indicar volumen. Hacer los ajustes necesarios en cuanto a los posibles impactos ambientales y las medidas en el Plan de Manejo Ambiental tomando en consideración los niveles freáticos durante la etapa de construcción. Presentar la Ficha Técnica correspondiente a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), además de una interpretación de su operación, recomendaciones acerca de las frecuencias de mantenimiento y que indique su capacidad de recepción y tratamiento para la ocupación habitacional total de ambas torres. Aportar las coordenadas de ubicación de dicha PTAR. En el punto 4.3.4 Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases deberán aportar la siguiente información: Presentar una debida descripción de los factores físicos y socioeconómicos previo inicio de la construcción de la Torre 2, la cual inicia seis (6) meses después de la entrega de los apartamentos de la Torre 1 como lo indica el Cronograma de Actividades. Esta proyección es con el objetivo de tomar en cuenta la población que estará residendo en la Torre 1, convirtiéndose esta en la población del área de influencia del proyecto. Aportar ruta de tránsito del equipo pesado y personal de construcción, de manera tal que no se vean afectados los residentes de la Torre 1. Aclarar si usarán una ruta alterna a la que utilizará la Torre 1 (acceso), cómo se dará el manejo, disposición temporal y final de los desechos sólidos y desarrollar de manera clara la metodología de manejo y desalojo de las aguas pluviales, de tal manera que no se vea afectada los residentes de la Torre 1 y demás población circundante. Revisar y ampliar información de los impactos descritos en el Estudio de Impacto Ambiental, así como las medidas de mitigación descritos, tomando en consideración la nueva población del área de influencia, en este caso, los residentes de la Torre 1, haciendo énfasis en la generación de ruido, polvo, vibraciones, aire, tránsito de equipo pesado y los que considere. En el punto 7.3 Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto, de acuerdo a los parámetros establecidos en la normativa del Ministerio de Cultura, deberán aportar documentación por parte de la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico (DNPH) del Ministerio de Cultura (Mi Cultura), donde emita sus comentarios y recomendaciones, así como la No Objeción en la ejecución del presente proyecto, tomado en consideración la Ley 16 de 22 de mayo de 2007 que modifica los límites del sitio y crea una zona de amortiguamiento de los sitios de patrimonio cultural. En el contenido 8.0 IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES,

Informe Técnico No. 121-2024

Proyecto: **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR.**

Promotor: **DESARROLLO IPANEMA, S.A.**

Página 13 de 24, Calle Broberg, Edificio 804 República de Panamá | (507) 500-0855 | www.mambiente.gob.pa

EN/AV/ig

SOCIOECONÓMICOS, Y CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL y en el contenido 9.0 PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA) se le solicita revisar, ampliar y corregir la información suministrada, de tal manera que exista congruencia en ambos contenidos, tanto en la fase constructiva como operativa., tomando en consideración la información aportada a las preguntas anteriores de la presente nota. Corregir nombre de propietario de las fincas dentro de los planos y Certificación del Instituto de Acueductos y Alcantarillados, debido a que el mismo no coincide con la documentación legal aportada. Hacer la revisión, correcciones y aclaraciones que correspondan, de manera que la información sea congruente con lo desarrollado en el contenido 4.0 Descripción del Proyecto, obra o actividad. De ser necesario deberán presentar los planos corregidos.

Que en fecha **19 de septiembre de 2024**, la sociedad promotora entrega nota S/N, con fecha de 19 de septiembre de 2024, en las Oficinas de la Regional Metropolitana, haciendo entrega de copia de acuse de la nota dirigida al Ministerio de Cultura, solicitando la revocatoria de la **Nota No. MC-DNPC-PCE-N-No.802-2024** con fecha de 06 de septiembre de 2024, en donde se reafirma que las coordinadas compartidas en el Estudio de Impacto Ambiental presentado están fuera del área de amortiguamiento del Conjunto Monumental Histórico de Panamá Viejo; a su vez, solicitando considerar los tiempos de respuesta establecidos por el Ministerio de Cultura, ya que los mismos no son cónsonos a los tiempos que establece el Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023, para la nota aclaratoria (15 días por responder).

Que mediante nota **MC-DNPC-PCE-N-No.802-2024** de 06 de septiembre de 2024, emitido por la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural, recibida en las Oficinas de la Regional Metropolitana del Ministerio de Ambiente, el 10 de septiembre de 2024, donde se indica que luego de la evaluación del proyecto se considera **no viable** el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **IPANEMA EN COSTA DEL MAR** y que el mismo sea evaluado por la Comisión Nacional de Arqueología y Monumentos Históricos (CONAMOH), a fin de que se cumpla con la normativa que rige a la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural.

Que en fecha de **17 de septiembre de 2024** se realizó reunión con parte del equipo consultor ambiental, a solicitud de ellos, en las Oficinas de la Regional Metropolitana, para aclarar algunas dudas de las preguntas de la nota aclaratoria **DRPM-582-2024** de 02 de agosto de 2024, notificada el 30 de agosto de 2024. (En el expediente administrativo reposa minuta y la lista de asistencia).

Que en fecha **19 de septiembre de 2024**, la sociedad promotora entrega nota S/N, con fecha de 19 de septiembre de 2024, en las Oficinas de la Regional Metropolitana, haciendo entrega de copia de acuse de la nota dirigida al Ministerio de Cultura, solicitando la revocatoria de la **Nota No. MC-DNPC-PCE-N-No.802-2024** con fecha de 06 de septiembre de 2024, en donde se reafirma que las coordinadas compartidas en el Estudio de Impacto Ambiental presentado están fuera del área de amortiguamiento del Conjunto Monumental Histórico de Panamá Viejo; a su vez, solicitando considerar los tiempos de respuesta establecidos por el Ministerio de Cultura, ya que los mismos no son cónsonos a los tiempos que establece el Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023, para la nota aclaratoria (15 días por responder).

Que en fecha **20 de septiembre de 2024**, se presenta la respuesta a la aclaración emitida mediante nota **DRPM-582-2024**, en donde se aclara que la superficie donde se

Informe Técnico No. 121-2024

Proyecto: **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR.**

Promotor: **DESARROLLO IPANEMA, S.A.**

Página 14 de 24 p.k, Calle Broberg, Edificio 804 República de Panamá | (507) 500-0855 | www.miambiente.gob.pa

EN/TA/ig

desarrollarán las actividades que se describieron en el Estudio de Impacto Ambiental corresponde a 5,150 m². En el Anexo 1, se presentan los planos actualizados con el área que se desarrollará. En relación a la información que se presenta en los Hoja A-100 de los planos (Figura 1), la superficie que se indica como Total lote corresponde a la sumatoria de las superficies de las tres (3) fincas 30138997, 30138998 y 30138999, en las cuales se desarrollará el proyecto, no obstante, la superficie que ocupará la obra corresponde a 5,150 m² (Figura 2). Figura 1. Datos del proyecto (Planos del proyecto del EsIA). Figura 2. Datos del proyecto (Planos del proyecto actualizado). Con respecto a las áreas que se indican en los planos ÁREA A DESARROLLAR A FUTURO (figura 3), no forman parte del alcance del Estudio de Impacto Ambiental que se encuentran en evaluación, son áreas que el promotor proyecta desarrollar a futuro, como se indica en el plano. El área enmarcada en rojo corresponde al área del Proyecto Ipanema en Costa del Mar, en una superficie de 5,150 m². La metodología que se utilizará para las excavaciones será a través de métodos tradicionales, a través de excavadoras y volquetes. La roca que se encuentre en niveles superiores a los requeridos para los sótanos, será perforada con equipo mecánico. A continuación se describen los pasos para llevar a cabo las excavaciones: ☐ Primero se llevará a cabo la preparación del terreno, este implica el desbroce de la vegetación del área.

☐ Segundo, habilitar el área de trabajo, establecer los accesos para la maquinaria, y el traslado del material excavado. ☐ Tercero, extracción del material, consiste en remover los materiales roca con perforadora y tierra con excavadora, que se encuentren en el sitio donde se va a realizar la excavación. Luego de la extracción del material, el mismo será colocado en camiones volquetes, que trasladarán el excedente hasta el vertedero de Cerro Patacón. El volumen a extraer será de 21,350 m³ de estos, se utilizarán 2,940 m³ para rellenar, por lo cual el excedente para sacar del proyecto será de unos 18,410 m³. Este excedente será trasladado en camiones volquetes hacia el Vertedero de Cerro Patacón. El sitio de disposición temporal y final, donde se depositarán los desechos sólidos, provenientes de las diferentes actividades, producto de la fase de construcción, es el Vertedero de Cerro Patacón. El traslado de los desechos que se generarán en la fase de construcción se realizará a través de camiones volquetes desde el área del proyecto, hasta el Vertedero de Cerro Patacón. En el Anexo 2, se presenta croquis con dos de las rutas de traslado que se utilizarán para el traslado del material. No se requerirá de material de relleno adicional, como se indicó anteriormente, se utilizará 2,940 m³ del material extraído de las excavaciones. Se presenta posible impacto y sus medidas de mitigación tomando en cuenta los niveles freáticos en el área del proyecto: Impacto: Disminución de la capacidad de carga del suelo en el área del proyecto Medidas de mitigación: ☐ Utilización de equipo para el bombeo de agua en las áreas donde aflore el nivel freático a causa de las excavaciones. ☐ Iniciar las excavaciones del terreno durante los meses de época seca en el cual el nivel freático se encuentra a mayor profundidad. ☐ Construir un sistema de drenaje eficiente, con un sistema de bombeo y canales de desviación del agua. ☐ Optimizar el diseño de la cimentación, seleccionado el tipo y profundidad adecuado para las condiciones del terreno.

☐ Impermeabilización adecuada de los cimientos y las estructuras para prevenir filtraciones de agua. ☐ Calcular y dimensionar los cimientos de manera adecuada para resistir la presión hidrostática y los posibles asentamientos diferenciales causados por un nivel freático alto. Se aporta información referente al sistema de tratamientos de aguas residuales, el cual funciona de acuerdo con el principio de tecnología de elevación SBR (Reactor discontinuo secuencial). Todos los procesos de movimientos se realizan con cuatro válvulas accionadas por aire proveniente de un compresor. El panel de control inteligente Graf opera la planta de forma totalmente automática y se puede instalar tanto en interiores como exteriores. Las plantas de tratamientos Graf no contienen ningún componente

Informe Técnico No. 121-2024

Proyecto: **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR.**

Promotor: **DESARROLLO IPANEMA, S.A.**

Página 15 de 220, Calle Broberg, Edificio 804 República de Panamá | (507) 500-0855 | www.miambiente.gob.pa

EN/ JA/ig

electromecánico dentro del depósito, lo cual reduce el mantenimiento y facilita la operación de los equipos. En la figura 4, se presenta vista del proceso del sistema de tratamiento La tecnología SBR, necesita dos cámaras para aun proceso de cuatro (4) fases. En la primera cámara se da la Digestión primaria –Buffer ☐ Purificación mecánica (sedimentación) ☐ Almacenamiento de SP y SS ☐ Retención de sustancias flotantes ☐ Buffer de afluente ☐ Ajuste de variaciones relacionadas con la cantidad y la concentración de flujo de entrada Segunda cámara – Bioreactor ☐ Degradación biológica completa mediante bacterias suspendidas ☐ Activación de bacterias mediante aireación de burbujas finas ☐ Mezcla intensa de agua residual y bacterias ☐ Clarificación integrada El proceso de cuatro (4) fases comprende lo siguiente: 1. Un tratamiento primario de decantación. 2. Activación de los lodos mediante oxigenación 3. Reposo y sedimentación de lodos 4. Extracción de agua depurada y recirculación de lodos. En la ficha técnica del sistema de tratamiento, se aporta la información referente a la operación de la misma, capacidad que tendrá con respecto a la población de las dos (2) Torres y durante la operación de estas. Además, los cálculos del consumo total en base a la cantidad de apartamentos y la población estimadas de ambas Torres, el volumen líquido, las dimensiones de cada cámara que conforman la PTAR, el tiempo de retención. En cuanto a la frecuencia de mantenimiento de lodos, se indica que:

o Óptimo: Una (1) vez al año o Máximo: Una (1) vez cada dos (2) años En el anexo 6, se presenta la información concerniente al Sistema de Tratamiento de las Aguas Residuales, descripción de la tecnología SBR, descripción del proceso de tratamiento, manual de usuario, manual de instalación y mantenimiento, fichas técnicas y nota del Ministerio de Salud sobre el sistema de tratamiento. Se presentan las coordenadas de ubicación de la Planta de tratamiento de aguas residuales para el proyecto. Tabla 1. Coordenadas de PTAR.

De acuerdo al cronograma de actividades presentado en el Esla del proyecto, la construcción de la Torre 1 se prevé inicie en enero de 2025 y culmine en diciembre de 2027 con la entrega de los apartamentos. No obstante, los sótanos, planta baja, nivel 100 y 200 de la Torre 2 se habrán construido al unísono con la Torre 1 en la actividad denominada Fundaciones en el cronograma (Figura 5). Mientras que la Torre 2 se iniciaría en junio de 2027 y se estima la culminación en diciembre de 2029, contemplando esta construcción desde el nivel 300 en adelante. En cuanto a las áreas comunes estacionamientos, cuartos eléctricos y áreas sociales, estarán operativos, con protección hacia las áreas que estén en construcción, cuando empiece la entrega de los apartamentos de la Torre 1. Figura 5.

Cronograma de las actividades de Torre 1 y Torre 2. Tomando en consideración lo antes mencionado, se hace una descripción de los componentes físicos y socioeconómicos que se podría presentar en el proyecto, para la fase de operación de la Torre 1: Descripción del ambiente Físico: ☐ La capacidad agrológica del suelo seguirá encontrándose en la Clasificación de Clase VII, no arable con limitaciones muy severas aptas para bosques, pastos, tierras reservas. ☐ Las características del suelo del área, con un estrato de relleno heterogéneo compuesto por arena limosa a limo arenosos con gravas de hasta 0.04 m subglobulares de compacidad suelta a densa, plasticidad baja, contenido natural de humedad baja, color chocolate grisáceo a rojizo. Además, la superficie del área del polígono en su totalidad estará intervenida por la Torre 1 áreas sociales y comunes y la Torre 2 que se encontrará en construcción.

☐ El uso de suelo seguirá siendo Residencial de Alta Densidad RM3 para el área del proyecto, y con respecto a los colindantes con uso comercial urbano de alta intensidad especial, comercial de alta intensidad, residencial de alta intensidad y residencial multifamiliar, usos públicos y comunales. ☐ La desembocadura del Río Abajo se encuentra a unos 315 metros de distancia y a la 76.9 metros de distancia del área costera marina de la Bahía de Panamá. ☐ En cuanto a la calidad del aire, se estima que por la Torre 2, que se

Informe Técnico No. 121-2024

Proyecto: **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR.**

Promotor: **DESARROLLO IPANEMA, S.A.**

Página 16 de 24. Calle Broberg, Edificio 804 República de Panamá | (507) 500-0855 | www.mambiente.gob.pa

EN/IA/fig

encontrará en construcción, desde el nivel 3 al 23, los niveles de concentración de partículas sean elevados en comparación con los obtenidos en la línea base ambiental, sin embargo, serán similares a los que habrá durante la construcción de la Torre 1. Se han tomado como referencia, resultados de mediciones de Partículas Menores a 10 Micrómetros (PM10) llevadas a cabo durante la etapa de construcción de otros proyectos (edificios), para tener valores reales, en distintas actividades que se dan durante la fase de construcción. □ En las Figuras 6 a 10, se presentan los resultados obtenidos de monitoreos ambientales en proyectos en su fase de construcción, realizados para distintas actividades como movimiento de arena, trabajos de albañilería, perforaciones, lijado de pinturas, entre otras. Como se observan en los resultados de esas mediciones, donde se realizaban actividades similares a las planteadas por el “Proyecto Ipanema Costa del Mar”, todas se encontraron dentro de los límites establecidos en el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 43-2001 (Higiene y Seguridad Industrial. Condiciones de Higiene y Seguridad para el Control de la Contaminación Atmosférica en Ambientes de Trabajo Producida por Sustancias Químicas. Por lo cual, para el “Proyecto Ipanema en Costa del Mar”, se espera que del resultado obtenido en la línea base ambiental se produzca aumento en las partículas suspendidas; sin embargo, estos resultados estarán dentro de los límites establecidos en el Reglamento DGNTI-COPANIT 43-2001, recordando que las actividades que podrían generar un mayor nivel de concentración de partículas, serán durante la eliminación de la capa de gramíneas, movimiento de tierra, excavaciones de los sótanos, y cuando los posibles inquilinos de la Torre 1, estén ocupando la misma, ya estas actividades se habrán llevado a cabo. De acuerdo con Pérez et al 2010., el comportamiento de las partículas es muy variable y si suponemos emisiones totales constantes a lo largo del año, la variación estacional de los niveles de partículas depende de las condiciones meteorológicas y climáticas prevalecientes en cada temporada. La velocidad y dirección del viento son importantes en el estudio de las concentraciones de partículas ya que son los que transportan y dispersan los contaminantes a las diferentes zonas. Ruido ambiental En cuanto al Ruido ambiental, en el EsIA se realizó una estimación del promedio de ruido que se podría dar en el área del proyecto para la fase de construcción, debido a que el nivel de ruido fue de 65.9 dB(A) superando el límite establecido por el Decreto Ejecutivo 306 del 4 de septiembre de 2002. La estimación se realizó a través de los niveles de presión sonora en decibeles (dB), los cuales siguen una escala logarítmica, no se suman directamente de manera aritmética. Tomando en cuenta que los equipos y maquinaria que estén funcionando en simultáneo, utilizando como referencia los niveles de presión sonora a máxima potencia de la maquinaria y equipo de acuerdo con lo señalado por la EPA (Environmental Protection Agency)¹. En la Tabla 2, se presenta el análisis con respecto a los equipos y maquinaria que se estará utilizando en la fase de construcción de la Torre 2 y operación de la Torre 1. Y los posibles niveles de presión sonora que se podrían dar durante el horario laboral, tomando en consideración, como se mencionó, que todos los equipos estén trabajando simultáneamente. Además, en las Figuras 10 a 12, se presentan algunos resultados de mediciones de Ruido ambiental realizadas a distintos proyectos en su fase de construcción. Los límites se encuentran por encima de los límites establecidos en la normativa del Decreto Ejecutivo N°1 del 15 de enero de 2004. En la Figura 11 se muestra los resultados obtenidos y la comparación con la normativa aplicable, para la medición de ruido ambiental de un proyecto con actividades similares a las propuestas. Entre las actividades que se realizaban, durante la medición de Ruido Ambiental de referencia, estaban: paso de vehículos (livianos y pesados), camión de mezcla de concreto (mixer) y uso de flexible. Por otro lado, en la Figura 12 se presentan otros resultados para fuentes generadoras de ruido como paso de vehículos livianos y pesados, uso de elevador hidráulico y colaboradores conversando. Para la Figura 13, también se

presentan resultado de la medición de ruido en un proyecto con actividades similares a las propuestas; en ese caso, las fuentes generadoras de ruido ambiental fueron: uso de herramientas, corte con esmeril, drill y flexible, personas conversando, elevador hidráulico, paso de vehículos livianos y pesado. Vibraciones Una vibración es la propagación de ondas de energía y se puede considerar como una oscilación o movimiento repetitivo. Las vibraciones producidas por las máquinas generalmente no tienen una frecuencia determinada (la frecuencia indica el número de veces que el objeto o equipo vibra por segundo), sino que son una mezcla de vibraciones de diversas frecuencias (CEP, 2014). La respuesta humana a las vibraciones depende de la duración total de la exposición a las mismas. El movimiento de tierra, excavaciones, compactación con equipos vibratorios, demoliciones, hincado de pilotes, tráfico de camiones y equipos de gran tonelaje generan vibraciones en el suelo superficial. En las construcciones residenciales o comerciales, la mayoría de las vibraciones vana relacionadas con las primeras fases de la construcción (despeje y remoción de terreno, nivelación y compactación, instalación de cimientos profundos), estos procesos suelen requerir equipos que inducen vibraciones. En la Figura 14, se presenta una representación gráfica de los niveles de vibraciones del suelo en diferentes actividades que se pueden dar en las construcciones. Como se muestra, los niveles de vibración disminuirán a medida que aumente la distancia de origen. Como se mencionó anteriormente, en las primeras etapas, es común que se presenten vibraciones, por lo que, para el proyecto estas actividades ya se habrán realizado simultáneamente durante los primeros meses de construcción de la Torre 1, para evitar igualmente afectaciones estructurales y a los futuros inquilinos. Estimándose que se puedan dar vibraciones por el movimiento de la maquinaria y vehículos y equipo que este en las actividades durante la construcción de la Torre 2. Sin embargo, no serán significativas, que alteren o produzcan daños a las estructuras existentes o a la salud de las personas que estén habitando los apartamentos de la Torre 1. Descripción del Ambiente Socioeconómico: En cuanto al aspecto social, el proyecto se encuentra dentro del corregimiento de Parque Lefevre, distrito y provincia de Panamá. En el sector de Costa del Este específicamente en Costa del Mar. Las condiciones socioeconómicas de la zona, en cuanto a datos demográficos, corresponderán a los presentados en el EsIA. La superficie territorial del distrito de Panamá es de 2,561 Km², donde se concentra una población total de 1, 049,222 habitantes, distribuidos en 24 corregimientos. El análisis demográfico se basará en el corregimiento de Parque Lefevre, ya que es la zona más cercana donde se desarrollará el proyecto, el mismo alberga a 42,832 personas que representan el 4.08% de la población total del distrito de Panamá y el 3.16% del total de la población de la provincia de Panamá. El corregimiento de Parque Lefevre está compuesto por una población total de 42,832 habitantes, de los cuales 19,897 (46.45%) corresponden al sexo Masculino y 22,935 (53.54%) al sexo Femenino según cifras oficiales del Instituto Nacional de Estadística y Censo XII Censo de Población y VIII de Vivienda de Panamá: Año 2023.

La composición de la población, lo constituye la agrupación por edad, que según los datos generados por el INEC 2023, aproximadamente el 16.70% de los habitantes del corregimiento de Parque Lefevre es menor a 15 años; lo interesante de esta composición es observar como la mayor parte de la población se encuentra entre los rangos de edad de 15 a 64 años, siendo el 69.20% de la población, es decir que para el corregimiento de Parque Lefevre el 14.10% es mayor a 65 años. En el área de influencia directa del proyecto, Estará la Torre 1 la cual contará con 128 unidades de apartamentos, y una población de 321 personas si estuviesen ocupados todos los apartamentos, como se presenta en la Figura 15.

Figura 15. Desglose de apartamentos y densidad de población para la Torre 1. En el área de Costa del Mar, se ubican otros edificios de apartamentos como PH Bali, PH Asia del Mar y

PH Maui. Debido a que durante la construcción del proyecto se puedan dar molestias por parte tanto de los inquilinos del Ipanema como de los demás edificios, se contempla tener constante comunicación con los administradores de los P.H. adyacentes, y se gestione con los inquilinos de los edificios, horarios de trabajos, utilización de los accesos, inicio de las obras, y cualquier otra información que sea relevante y necesaria para evitar incomodar a los mismos. De darse la generación de conflictos durante la construcción en general del proyecto. Se realizarán las siguientes actividades: Identificación del conflicto, evaluación de las posibles estrategias, realizar propuestas y tomar decisión estableciendo un escenario lo suficientemente conveniente para alcanzar un compromiso de ambas partes, evaluación de la decisión tomada. Además, se contempla realizar un buzón de reclamos y sugerencias con el fin de poder recabar la inconformidad de manera escrita, y buscar las posibles soluciones.

En el Anexo 2, se aporta croquis con rutas que utilizará el equipo pesado que estará movilizándose en el área de Costa del Mar, los camiones volquetes por el traslado de desechos hacia el área de Cerro Patacón. Las rutas que se estarán utilizando para el transporte de materiales propios de la construcción, se dará por la Calle Costa del Mar, y hacia Avenida Centenario ya sea para tomar al Boulevard Costa del Este y la vía Cincuentenario. En el área de Costa del Mar, no se utilizará rutas alternas ya que solo existe una vía de acceso hacia el área del proyecto. La disposición temporal y final de los desechos sólidos de los inquilinos que se encuentren ocupando la Torre 1 se dará a través del Servidor de recolección del área, existirá un cuarto de basura para ambas torres, que estará operativa durante la construcción de la Torre 2, para su traslado final al vertedero autorizado. Para el manejo de las aguas pluviales, se diseñará un sistema interno (canales) que garantice que las aguas de escorrentía sean desviadas a los tragantes existentes del complejo P.H. Costa del Mar, con el uso adecuado de mallas para restringir los sedimentos en las tuberías pluvias; por lo que no se aportará agua a las zonas colindantes (Torre 1 y demás edificios vecinos). Debemos tomar en consideración que los impactos que se describieron en el EsIA, para la fase de construcción, aplicaban tanto para la Torre 1 como para la Torre 2. Por lo cual se replantean y adecuan los impactos y las medidas de mitigación presentados en el EsIA a la situación proyectada, dándose el caso de que existiera una población que esté ocupando la Torre 1, cuando esté en construcción la Torre 2 desde el nivel 3 en adelante. Tabla 3. Impactos de la proyección durante la construcción de la Torre 2 y ocupación de la Torre 1 del Proyecto Ipanema en Costa del Mar. Tabla 4. Medidas de mitigación ampliadas propuesta para los diferentes impactos identificados.

Se realizó la verificación del área del polígono del Proyecto Ipanema en Costa del Mar con respecto a la zona de amortiguamiento del Conjunto Monumental Panamá Viejo (Figura 16), como se observa en esta, el proyecto se encuentra fuera de la zona de amortiguamiento. Adicional, se adjunta plano en el Anexo 4 para mejor visualización de la Zona de amortiguamiento del Conjunto Monumental de Panamá Viejo, de acuerdo a los límites establecidos en la Ley 16 de 22 de mayo de 2007 “Que modifica artículos de la Ley 91 de 1976, en la que se regula el Conjunto Monumental Histórico de Panamá Viejo, y dicta otras disposiciones”. Adicional, sobre la nota MC-DNPC-PCE-N-No.802-2024 de 6 de septiembre de 2024, remitida por el Ministerio de Cultura a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana, tenemos los siguientes comentarios con relación a los diferentes artículos presentados en dicha nota:

Con relación al Artículo 5: El polígono de proyecto Ipanema no colinda ni traslapa o se inserta con o dentro del polígono que define el área de amortiguamiento de Panamá Viejo.

Con relación al Artículo 8: El sector de Costa del Mar, donde se ha proyectado llevar a cabo el edificio del Proyecto Ipanema en Costa del Mar, no hace parte de la zona de

amortiguamiento del Conjunto Monumental de Panamá Viejo, es decir se ubica fuera de ella. De acuerdo con las normas de uso de suelo del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), el terreno donde se ubica el proyecto tiene un uso de suelo Residencial de Alta Densidad (RM3) que permite llevar a cabo dicha construcción y cuenta con Resolución de Anteproyecto RLA-1881. Con relación al Artículo 10: El proyecto propuesto no altera o interrumpe el contacto visual hacia el conjunto monumental de Panamá Viejo, toda vez que a la distancia se puede percibir la Torre de la Catedral sobresaliendo del manglar; tampoco interrumpe o afecta la relación de accesibilidad al Océano Pacífico ni modifica o altera el entorno marítimo de dicho bien patrimonial. Con relación al Artículo 11: Reiteramos que el polígono de proyecto se ubica “fuera” de la poligonal que conforma el área de amortiguamiento del conjunto monumental de Panamá Viejo. Tomando en cuenta el entorno urbano donde se pretende ubica proyecto y lo que la normativa de MIVIOT con el uso de suelo permite; El Proyecto Ipanema en Costa del Mar no contraviene ningún elemento ni ocasiona discordancia con dicho entorno. Al ubicarse fuera y distante de la poligonal del área de amortiguamiento, consideramos, tampoco contraviene la Ley 16 de 22 de mayo de 2007.

De acuerdo a la solicitud de la pregunta 4 se realizó acercamiento al Ministerio de Cultura, en relación a la solicitud y se aporta nota de recibido de Ministerio de Cultura, sin embargo, a la fecha no tenemos respuesta toda vez que el Ministerio de Cultura tiene un término de respuesta de 30 días, por lo cual es imposible entregar una respuesta en el término de 15 días hábiles que establece el Decreto Ejecutivo 1 de 01 de marzo de 2023 Solicitamos amablemente esperar el pronunciamiento del MiCultura al respecto a este tema. Adicional adjuntamos nota de entrega a la Dirección Regional Metropolitana de la nota anteriormente mencionada Ver Anexo 5. Figura 16. Vista de la zona de amortiguamiento del Conjunto Monumental de Panamá Viejo con respecto al Proyecto Ipanema en Costa del Mar. En la Tabla 5, continuación se presentan las **coordenadas establecidas en la Ley 16 de 22 de mayo de 2007** y su transformación al DATUM WGS-84. Tabla 5. Coordenadas de la zona de amortiguamiento del Conjunto Monumental de Panamá. A continuación, se presentan las Tablas 6 y 7 con la valoración de los impactos identificación ampliada para las fases de construcción y operación del Proyecto Ipanema en Costa del Mar y las Medidas de mitigación correspondientes. Tabla 6. Valorización de los impactos que pueden presentarse durante las fases de construcción y operación del proyecto. Tabla 7. Medidas de mitigación ampliadas asociadas a los impactos potenciales que pueden presentarse en la fase de construcción. Tabla 8. Medidas de mitigación ampliadas propuesta para los diferentes impactos identificados. Se adjunta Certificación del Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacional (IDAAAN) Nota N° 238 Cert- DNING en el Anexo 3 y planos del proyecto con los datos actualizados correspondientes al promotor y propietarios de las fincas, se encuentran en el Anexo 1.

ANEXO 1. PLANOS ACTUALIZADOS DEL PROYECTO

ANEXO 2. CROQUIS DE LAS RUTAS DE TRASLADO DE RESIDUOS ANEXO 2.1 CROQUIS DEL ACCESO AL ÁREA DE COSTA DEL MAR.

ANEXO 3. CERTIFICACIÓN DEL INSTITUTO DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS NACIONAL (IDAAAN) ACTUALIZADA.

ANEXO 4. MAPA CON LA ZONA DE AMORTIGUAMIENTO DEL CONJUNTO MONUMENTAL DE PANAMÁ VIEJO EN RELACIÓN CON LA UBICACIÓN DEL PROYECTO.

ANEXO 5. NOTA DE ENTREGA AL MINISTERIO DE CULTURA EN Y A LA DIRECCIÓN REGIONAL METROPOLITANA RELACIÓN AL PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR.

Informe Técnico No. 121-2024

Proyecto: **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR.**

Promotor: **DESARROLLO IPANEMA, S.A.**

Página 20 de 24. Calle Broberg, Edificio 804 República de Panamá | (507) 500-0855 | www.miambiente.gob.pa

ENMA/ig

ANEXO 6. DOCUMENTACIÓN REFERENTE AL SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES PARA EL PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR.

Que en fecha **30 de septiembre de 2024**, se recibe nota **MC-DNPC-PCE-N-No.865-2024** emitida por la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura, en donde responde lo siguiente "...Al respecto esta Dirección ha evaluado las consideraciones por parte de la consultora del proyecto, en relación a al visuales y el impacto paisajístico del proyecto, entorno al conjunto Monumental de Panamá Viejo, encontrando que la construcción a realizarse se encuentra fuera del área de amortiguamiento señalado en la Ley No. 16 de 22 de mayo de 2007, "Que modifica artículos de la Ley 91 de 1976, en la que se regula el Conjunto Monumental Histórico de Panamá Viejo, y dicta otras disposiciones". Por consiguiente, esta Dirección luego de la evaluación que le compete consideramos **VIABLE** el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, proyecto "**IPANEMA EN COSTA DEL MAR**" y recomendamos el monitoreo arqueológico como medida de mitigación del proyecto....".

Después de haber realizado la evaluación del contenido del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR**, 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 negativos bajos y leves y riesgos ambientales, 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.

VI. CONCLUSIONES

Una vez revisado el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR**, 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. 1 de 1 de marzo de 2023 y el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024.
2. El Estudio de Impacto Ambiental en mención consideró la normativa ambiental vigente y reglamentaria aplicable a la actividad y el mismo se hace cargo adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 y el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024.
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.

VII. RECOMENDACIONES

Con lo antes expuesto, se recomienda **ACEPTAR** el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR**; además, se sugiere que, en adición a las medidas contempladas en el estudio y aclaraciones,

el promotor cumpla con las recomendaciones abajo señaladas, 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. El promotor deberá presentar e indicar por medio de nota, a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, el inicio de ejecución de su proyecto. Una vez recibida dicha nota, la Sección correspondiente de esta Regional, deberá verificar y fiscalizar, lo dispuesto en el artículo 88 del Decreto Ejecutivo No.1 del 1 de marzo de 2023 vigente.
- c. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe **cada tres (3) meses** en la fase de construcción y un (1) informe final en su fase constructiva, así como cada **seis (6) meses** en su fase operativa; 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. **Incluir** dentro de estos informes resultados de los monitoreos de aire y ruido, *en su fase constructiva y operativa*. Los promotores de las actividades, obras o proyectos a través de consultores ambientales debidamente habilitados, elaborarán y presentarán los informes y resultados del cumplimiento del Plan de Manejo, Estudio de Impacto Ambiental aprobado, la Resolución Ambiental y las normas ambientales vigentes, ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, con la periodicidad y detalle establecidos en la resolución que aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, el mismo debe ser presentada en formato digital y un original impreso. El promotor deberá indicar por medio de nota, a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana, del Ministerio de Ambiente del inicio de ejecución de su proyecto. Una vez presentado los informes ante esta Regional de manera periódica, se deberá aplicar lo establecido en el 88 del Decreto Ejecutivo No. 1 del 01 de marzo de 2023 vigente.
- d. 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.
- e. Construir una cerca perimetral, la cual servirá de protección y realizar los trabajos de desarrollo del proyecto dentro de la misma.
- f. El promotor deberá implementar el Programa de Monitoreo Ambiental, Plan de Prevención de Accidentes para los colaboradores y transeúntes del área, el cual deberá ser ejecutado en el caso de ser necesario, Plan de Prevención de Riesgos y Plan de Contingencia presentado.
- g. Seguir las recomendaciones descritas dentro del Informe Arqueológico presentado en el EsIA. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (Mi Cultura), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate, así como la nota emitida por la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico (DNPH) del Ministerio de Cultura (Mi Cultura) **MC-DNPC-PCE-N-No.865-2024** de 30 de septiembre de 2024, en donde recomiendan el monitoreo arqueológico, como medida de mitigación del proyecto.
- h. 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.
- i. Contar con letrinas portátiles en la fase de ejecución y **presentar en los informes de seguimiento evidencia de su disposición final**. **Cumplir** con el mantenimiento periódico de las letrinas portátiles en la fase de construcción y presentar constancias en los informes de seguimiento.
- j. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente al sistema de recolección de aguas residuales.
- k. Cumplir con lo indicado en la *Nota UCP-SP-2514-2023* de 19 de diciembre de 2023 emitida por el Programa de Saneamiento de Panamá del Ministerio de Salud.

- l. Responsabilizarse del **Manejo Integral de los Desechos Sólidos** que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, con su respectiva ubicación final; cumpliendo con la *Ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario*. Establecer una zona para la disposición temporal de los desechos cumpliendo con las normativas ambientales. También deberán contar con permiso de **sitio autorizado** donde se realizará el traslado y la disposición final de los desechos sólidos generados durante la etapa constructiva. Las áreas destinadas para el almacenamiento de materiales debe acondicionarse de tal manera se evite el arrastre por acción del agua. De ser necesario, se deberá colocar filtros para retener los sedimentos en puntos estratégicos, de tal manera que no se vea afectada el área circundante debido a la acción de las escorrentías, principalmente en puntos topográficos bajos.
- m. Cumplir con el Decreto Ejecutivo 2 de 15 de febrero de 2000, que reglamenta la salud, la higiene en la industria de la construcción.
- n. 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.
- o. Cumplir con el Decreto Ejecutivo 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. **No realizar** trabajos en horarios nocturnos, que impacten nocivamente el nivel de presión sonora de las áreas alrededor del proyecto.
- p. Previo la etapa de construcción, deberán contar con un Programa (Plan) de Tráfico aprobado por la Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre (ATTT) ante cualquier maniobra que se pudiera requerirse durante la etapa constructiva, de tal manera que no provoque obstrucción y/o congestionamiento vehicular en las vías próximas al área del proyecto.
- q. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en ambiente de trabajo donde se genera vibraciones.
- r. De llegar 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. Previo la etapa constructiva, deberá **contar** con un programa (plan) de mediación comunitaria como método alternativo para solución de conflictos que surjan durante la ejecución del proyecto con las comunidades directamente afectadas.
- s. Contar y cumplir, con todos los permisos requeridos en las disposiciones ambientales, de acuerdo al tipo de las actividades que se realicen.
- t. **Se prohíbe quemar desechos a cielo abierto**, descargar aguas residuales crudas a cuerpos de agua o causar afectaciones por erosión o por algún tipo de contaminación. **De requerir** agua para irrigación deberá tramitar los permisos correspondientes para el uso de agua.
- u. Cumplir con la metodología de traslado y transporte de materiales y equipo pesado, al igual que su hoja de ruta bien definida con sus debidas autorizaciones, esto con el objetivo de prevenir obstrucción y congestionamiento de la vías así como accidentes con peatones y residentes del área; así como los permisos del sitio(s) autorizado(s) donde se realizará el traslado y la disposición final de los desechos sólidos.
- v. Deberá realizar los trabajos necesarios para el sistema de manejo de las aguas pluviales durante el periodo de construcción y operación para evitar que el subsuelo se sature, cambie su condición de estabilidad; y a su vez ocasione afectación en el área circundante.
- w. Cumplir con la zonificación y permisos correspondientes al uso de suelo descrito, guardando la concordancia con la naturaleza de la actividad a realizar.
- x. La construcción de la obra, no exime de responsabilidad a los profesionales idóneos encargados del cálculo, diseño y ejecución de la misma; cualquier error u omisión será responsabilidad única y exclusiva del diseñador y del promotor del proyecto.

- y. Implementar el Plan de Cierre para asegurar que cesen los impactos que pudieran haberse generado sobre el medio ambiente durante la fase de construcción, con la finalidad de proteger la salud y seguridad pública y permitir el uso posterior del suelo y restituirlo en lo posible a su estado original.
- z. Para el desarrollo de la obra, del manejo de las aguas pluviales y uso de servidumbres, previo inicio de obras, deberán contar con los permisos de aprobación de las oficinas de ingeniería y diseños del Ministerio de Obras Públicas (MOP) y Municipio de Panamá.
- aa. Previo la etapa constructiva, el promotor deberá contar con la aprobación por la autoridad competente de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) presentada en este EsIA y deberá presentar evidencia de este visto bueno en el primer informe de seguimiento al dar inicio a la fase constructiva.
- bb. De igual manera, el promotor deberá cumplir con lo establecido en la ficha técnica de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) con el fin de que la misma opere de manera adecuada y reglamentaria.
- cc. Deberá seguir las recomendaciones emitidas en el Informe Geotécnico presentado en el EsIA.
- dd. El promotor deberá implementar las medidas de mitigación que sean necesarias afin de evitar afectación a colindantes.
- ee. El promotor mantendrá comunicación constante con los residentes de los PH de Costa del Mar, sobre los trabajos, horarios en la fase de construcción primordialmente para la no afectación de los habitantes del área, tal cual está descrito en el EsIA.
- ff. De igual manera, el promotor, tendrá la responsabilidad de mantener buena comunicación con los primeros ocupantes de la Torre 1, en caso de no haber culminado con la construcción de la Torre 2; de tal manera que sean considerados y de la misma manera, implementar las medidas necesarias para evitar la afectación a dicha población.

Elaborado por:

CIENCIAS BIOLÓGICAS

Izbel Del C. González T.
C.T. Idoneidad N° 603

ITZEL GONZÁLEZ T.
Técnica Evaluador

Revisado por:

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
JUAN DE DIOS ABREGO U. M. S.
INGENIERO EN CIENCIAS AGROPECUARIAS
IDONEIDAD 230455 MOP

JUAN DE DIOS ABREGO
Jefe de la Sección de Evaluación Impacto Ambiental.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

Edgar R. Naterón N.
EDGAR R. NATERÓN N.
Director Regional de Panamá Metropolitana-encargado.

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

EDGAR R. NATERÓN N. M.D.
INGENIERO EN CIENCIAS AMBIENTALES
C/ENF. M. R.I.C. N° 5
IDONEIDAD 3.454.69-MOP ★

DIRECCIÓN REGIONAL PANAMÁ METROPOLITANA
MEMORANDO
DRPM-AL-277-2024


DEA. 7 NOV 24 9:56 AM

PARA: JHOELY CUEVAS

Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

DE:  YANILISA GIRÓN

Jefa de Asesoría Legal-Panamá Metropolitana

ASUNTO: Resolución de aprobación

FECHA: 7 de noviembre de 2024

Por este medio, remitimos la resolución de aprobación del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR", cuyo promotor es la sociedad DESARROLLO IPANEMA, S.A. para que continúe el trámite correspondiente.

Adjunto, Estudio de Impacto Ambiental y expediente de evaluación respectivos.

YGC/ra

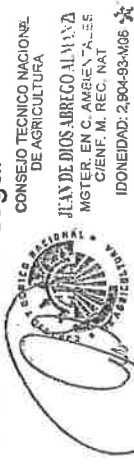
200

REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

MEMORANDO
DRPM-SEIA-306-2024

PARA: YANILSA GIRON

Jefa de Asesoría Legal



DE: JUAN DE DIOS ABREGO

Jefe de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

ASUNTO: Resolución de Aprobación

FECHA: 14 de octubre de 2024.

Por medio de la presente, remitimos a la Sección de Asesoría Legal, la Resolución de Aprobación, EsIA y Expediente generado que se evalúa en la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental, para su revisión en formatos y aspectos legales de su competencia, que a continuación se lista:

Resolución para Aprobación: PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR.

Exp: IF-113-2024.

Pratino
14-10-24
9:09 am

JAJ/a



REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

RESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 119 -2024

De 8 de NOVIEMBRE de 2024

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR**, cuyo promotor es la sociedad **DESARROLLO IPANEMA, 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 **DESARROLLO IPANEMA, S.A.**, a través de su representante el señor **CARLOS GUILLERMO FERNÁNDEZ COOKE**, varón, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal No. 8-489-981; propone realizar el proyecto denominado **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR**.

Que en virtud de lo antedicho, en fecha 17 de junio de 2024, la sociedad **DESARROLLO IPANEMA, S.A.**, presentó ante el Ministerio de Ambiente, la solicitud de evaluación al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I titulado **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR**, elaborado bajo la responsabilidad de **CORPORACIÓN DE DESARROLLO AMBIENTAL, S.A. (CODESA) IAR-098-1999. DEIA-ARC-055-2022, JHOANA DE ALBA IRC-049-2008. DEIA-ARC-007-2024, ROY QUINTERO IRC-009-2009. DEIA-ARC-008-2024 y CEFERINO VILLAMIL DEIA-IRC-034-2019. DEIA-ARC-034-2022**, debidamente inscritos en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que de acuerdo a la documentación aportada por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto objeto del presente estudio, consiste en la construcción de un proyecto residencial multifamiliar de apartamentos, el cual incluye un (1) sótano, un (1) semisótano, una (1) planta baja, un (1) nivel de estacionamientos, un (1) nivel de área social y dos (2) torres de 20 y 23 altos de apartamentos, respectivamente; además, contará con garita, vestíbulos, lobby, gimnasio, terraza, club piscina, salón de juego para niños, salón juvenil y salón de adultos, tanque de agua de 60,000 galones, planta de tratamiento, cuarto de máquinas, cuarto de bombas, 348 unidades de estacionamientos.

Que el total de apartamentos corresponde a 280 unidades, 128 de la torre 1 y 152 unidades de apartamentos en la torre 2; en las figuras 2 y 3 se describen las cantidades de apartamentos por nivel por torre. En el anexo 14.5, se presentan los planos del proyecto.

RESUMEN DE ÁREAS (m²)

Área rentable apartamentos 27291.97 m²

Área rentable depósitos 725.21 m²

Área amenidades y Lobbys 4738.71 m².

Área construida abierta 9462.14 m²

Área construida cerrada 44897.91 m²

Total área de construcción 54354.05 m²

Cantidad de apartamentos y densidad de personas por la Torre 1

2024

DESGLOSE DE APARTAMENTOS Y DENSIDAD TORRE 1																										
NIVEL	APART. TIPO PERSONAS																									
	A1	A2	A3	A4	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	C1	C2	C3	D1	D2	D3	D4	D5	D6	PH	PH2	TOTAL DE PERSONAS X PISO	
N300	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									22	22
N400	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									22	22
N500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									22	22
N600	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									22	22
N700	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									22	22
N800	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									22	22
N900	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									22	22
N1000	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									22	22
N1100	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									22	22
N1200	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									15	15
N1300	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									15	15
N1400	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									18	18
N1500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									18	18
N1600	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									16	16
N1700	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									15	15
N1800	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									11	11
N1900	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									17	17
N2000	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									17	17
TOTAL DE PERSONAS 321 PERSONAS																										321
TOTAL APTOS 128 UNIDADES																										128

Cantidad de apartamentos y densidad de personas por la Torre 2

DESGLOSE DE APARTAMENTOS Y DENSIDAD TORRE 2																										
NIVEL	APART. TIPO PERSONAS																									
	A1	A2	A3	A4	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	C1	C2	C3	D1	D2	D3	D4	D5	D6	PH	PH2	TOTAL DE PERSONAS X PISO	
N300	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									22	22
N400	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									22	22
N500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									22	22
N600	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									22	22
N700	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									22	22
N800	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									22	22
N900	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									22	22
N1000	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									22	22
N1100	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									22	22
N1200	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									22	22
N1300	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									22	22
N1400	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									22	22
N1500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									15	15
N1600	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									15	15
N1700	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									18	18
N1800	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									16	16
N1900	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									16	16
N2000	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									15	15
N2100	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									11	11
N2200	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									17	17
N2300	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500	2500									17	17
TOTAL DE PERSONAS 387 PERSONAS																										387
TOTAL APTOS 152 UNIDADES																										152

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

COORDENADAS DEL POLÍGONO

Punto N°	Latitud	Longitud
1	667070.341	996110.248
2	667074.155	996110.641
3	667078.204	996087.328
4	667108.477	996065.825
5	667079.987	996019.948
6	667000.817	996076.183
7	667050.623	996117.372
8	667053.125	996115.385
9	667057.006	996113.089
10	667061.203	996111.441
11	667065.609	996110.484
DATUM W669532GS84		

Que dichas coordenadas fueron enviadas para su verificación a la Dirección Evaluación de Impacto Ambiental del Ministerio de Ambiente, y se determinó que las mismas se encuentran ubicadas en el corregimiento de Parque Lefevre, distrito Panamá y provincia de Panamá.

Que en fecha **21 de junio de 2024**, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente mediante **Proveído DRPM-SEIA-095-2024**, **ADMITE** la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto denominado **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR, y ORDENA** el inicio de la Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

Que del 24 de mayo al 07 de junio de 2024, el promotor del proyecto aplicó volanteo y encuestas ponderando las observaciones formuladas por la ciudadanía y comunidad afectada, en las cuales se utilizó las metodologías y técnicas establecidas en el Artículo 40 de la Participación Ciudadana en los Estudios de Impacto Ambiental del Decreto Ejecutivo 1 del 01 de marzo de 2023.

Que mediante llamada telefónica, por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura, indica que había sido informado que el **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR** y promovido por la sociedad **DESARROLLO IPANEMA, S.A.**, se encontraba en proceso de evaluación, y que el proyecto en mención podría estar dentro de la zona de amortiguamiento de Panamá La Vieja, por lo que se nos solicitó que de parte del Ministerio de Ambiente se enviara una nota de consulta a dicha entidad, con respecto a emitir comentarios, aspectos técnicos y recomendaciones en el área de su competencia y disposiciones a considerar en áreas de amortiguamiento de sitios de importancia cultural; lo antes expuesto, se realizó mediante nota **DRPM-644-2024** de 22 de agosto de 2024.

Que mediante nota aclaratoria **DRPM-582-2024**, con fecha **02 de agosto de 2024**, notificada el 30 de agosto de 2024, se solicitó al promotor: En el punto 4.2.1 Coordenadas UTM del polígono de la actividad, obra o proyecto y de todos sus componentes se solicita verificar y anexar las coordenadas UTM, Datum y escala utilizada del polígono del proyecto, debido a que las suministradas, según la respuesta de la Dirección de Investigación Ambiental (DIAM), generó la siguiente información: Se generó un polígono de 0 ha + 5,150.004 m². Aclarar con la información solicitada cuánto es la huella del proyecto. Por otro lado, dentro de los Planos Generales de la Obra – Hoja No. A-100-Localización General (Anexo No. 14.5), señalan 8,301.49 m². Adicional, dentro de los planos de la obra se visualiza un área llamada “AREA A DESARROLLAR A FUTURO”, por lo que se le solicita indicar si esta zona forma parte del alcance del presente proyecto o si está fuera de las tres fincas en donde se desarrollará la actividad. En el punto 4.3.2.1 Construcción, detallando las actividades que se darán en esta fase incluyendo infraestructuras a desarrollar, equipos a utilizar, mano de obra (empleos directos e indirectos generados), insumos, servicios básicos requeridos (agua, energía, vías de acceso, transporte público, otros), se solicita lo siguiente: Para las actividades constructivas (Excavaciones, nivelación y compactación), presentar todo lo referente a la metodología de excavación a utilizar, volumen a extraer, sitio de disposición temporal y final, así como la ruta de traslado del desecho sólido a generarse. Detallar si requerirán material para relleno, indicar volumen. Hacer los ajustes necesarios en cuanto a los posibles impactos ambientales y las medidas en el Plan de Manejo Ambiental tomando en consideración los niveles freáticos durante la etapa de construcción. Presentar la Ficha Técnica correspondiente a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), además de una interpretación de su operación, recomendaciones acerca de las frecuencias de mantenimiento y que indique su capacidad de recepción y tratamiento para la ocupación habitacional total de ambas torres. Aportar las coordenadas de ubicación de dicha PTAR. En el punto 4.3.4 Cronograma y tiempo de desarrollo de las actividades en cada una de las fases deberán aportar la siguiente información: Presentar una debida descripción de los factores físicos y socioeconómicos previo inicio de la

construcción de la Torre 2, la cual inicia seis (6) meses después de la entrega de los apartamentos de la Torre 1 como lo indica el Cronograma de Actividades. Esta proyección es con el objetivo de tomar en cuenta la población que estará residiendo en la Torre 1, convirtiéndose esta en la población del área de influencia del proyecto. Aportar ruta de tránsito del equipo pesado y personal de construcción, de manera tal que no se vean afectados los residentes de la Torre 1. Aclarar si usarán una ruta alterna a la que utilizará la Torre 1 (acceso), cómo se dará el manejo, disposición temporal y final de los desechos sólidos y desarrollar de manera clara la metodología de manejo y desalojo de las aguas pluviales, de tal manera que no se vea afectada los residentes de la Torre 1 y demás población circundante. Revisar y ampliar información de los impactos descritos en el Estudio de Impacto Ambiental, así como las medidas de mitigación descritos, tomando en consideración la nueva población del área de influencia, en este caso, los residentes de la Torre 1, haciendo énfasis en la generación de ruido, polvo, vibraciones, aire, tránsito de equipo pesado y los que considere. En el punto 7.3 Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto, de acuerdo a los parámetros establecidos en la normativa del Ministerio de Cultura, deberán aportar documentación por parte de la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico (DNPH) del Ministerio de Cultura (Mi Cultura), donde emita sus comentarios y recomendaciones, así como la No Objeción en la ejecución del presente proyecto, tomado en consideración la Ley 16 de 22 de mayo de 2007 que modifica los límites del sitio y crea una zona de amortiguamiento de los sitios de patrimonio cultural. En el contenido 8.0 IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN DE RIESGOS E IMPACTOS AMBIENTALES, SOCIOECONÓMICOS, Y CATEGORIZACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL y en el contenido 9.0 PLAN DE MANEJO AMBIENTAL (PMA) se le solicita revisar, ampliar y corregir la información suministrada, de tal manera que exista congruencia en ambos contenidos, tanto en la fase constructiva como operativa, tomando en consideración la información aportada a las preguntas anteriores de la presente nota. Corregir nombre de propietario de las fincas dentro de los planos y Certificación del Instituto de Acueductos y Alcantarillados, debido a que el mismo no coincide con la documentación legal aportada. Hacer la revisión, correcciones y aclaraciones que correspondan, de manera que la información sea congruente con lo desarrollado en el contenido 4.0 Descripción del Proyecto, obra o actividad. De ser necesario deberán presentar los planos corregidos.

Que mediante nota **MC-DNPC-PCE-N-No.802-2024** de 06 de septiembre de 2024, emitido por la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural, recibida en las Oficinas de la Regional Metropolitana del Ministerio de Ambiente, el 10 de septiembre de 2024, donde se indica que luego de la evaluación del proyecto se considera no viable el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **IPANEMA EN COSTA DEL MAR** y que el mismo sea evaluado por la Comisión Nacional de Arqueología y Monumentos Históricos (CONAMOH), a fin de que se cumpla con la normativa que rige a la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural.

Que en fecha de **17 de septiembre de 2024** se realizó reunión con parte del equipo consultor ambiental, a solicitud de ellos, en las Oficinas de la Regional Metropolitana, para aclarar algunas dudas de las preguntas de la nota aclaratoria **DRPM-582-2024** de 02 de agosto de 2024, notificada el 30 de agosto de 2024. (En el expediente administrativo reposa minuta y la lista de asistencia).

Que en fecha **19 de septiembre de 2024**, la sociedad promotora entrega nota S/N, con fecha de 19 de septiembre de 2024, en las Oficinas de la Regional Metropolitana, haciendo entrega de copia de acuse de la nota dirigida al Ministerio de Cultura, solicitando la revocatoria de la **Nota No. MC-DNPC-PCE-N-No.802-2024** con fecha de 06 de septiembre de 2024, en donde se reafirma que las coordenadas compartidas en el Estudio de Impacto Ambiental presentado están fuera del área de amortiguamiento del Conjunto Monumental Histórico de Panamá Viejo; a su vez, solicitando considerar los tiempos de respuesta establecidos por el Ministerio

de Cultura, ya que los mismos no son cónsonos a los tiempos que establece el Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023, para la nota aclaratoria (15 días por responder).

Que en fecha **20 de septiembre de 2024**, se presenta la respuesta a la aclaración emitida mediante nota **DRPM-582-2024**, en donde se aclara que la superficie donde se desarrollarán las actividades que se describieron en el Estudio de Impacto Ambiental corresponde a 5,150 m2. En el Anexo 1, se presentan los planos actualizados con el área que se desarrollará. En relación a la información que se presenta en los Hoja A-100 de los planos (Figura 1), la superficie que se indica como Total lote corresponde a la sumatoria de las superficies de las tres (3) fincas 30138997, 30138998 y 30138999, en las cuales se desarrollará el proyecto, no obstante, la superficie que ocupará la obra corresponde a 5,150 m2 (Figura 2). Figura 1. Datos del proyecto (Planos del proyecto del EsIA). Figura 2. Datos del proyecto (Planos del proyecto actualizado). Con respecto a las áreas que se indican en los planos **ÁREA A DESARROLLAR A FUTURO** (figura 3), no forman parte del alcance del Estudio de Impacto Ambiental que se encuentran en evaluación, son áreas que el promotor proyecta desarrollar a futuro, como se indica en el plano. El área enmarcada en rojo corresponde al área del Proyecto Ipanema en Costa del Mar, en una superficie de 5,150 m². La metodología que se utilizará para las excavaciones será a través de métodos tradicionales, a través de excavadoras y volquetes. La roca que se encuentre en niveles superiores a los requeridos para los sótanos, será perforada con equipo mecánico. A continuación, se describen los pasos para llevar a cabo las excavaciones: ☐ Primero se llevará a cabo la preparación del terreno, este implica el desbroce de la vegetación del área.

☐ Segundo, habilitar el área de trabajo, establecer los accesos para la maquinaria, y el traslado del material excavado. ☐ Tercero, extracción del material, consiste en remover los materiales roca con perforadora y tierra con excavadora, que se encuentren en el sitio donde se va a realizar la excavación. Luego de la extracción del material, el mismo será colocado en camiones volquetes, que trasladarán el excedente hasta el vertedero de Cerro Patacón. El volumen a extraer será de 21,350 m3 de estos, se utilizarán 2,940 m3 para rellenar, por lo cual el excedente para sacar del proyecto será de unos 18,410 m3. Este excedente será trasladado en camiones volquetes hacia el Vertedero de Cerro Patacón. El sitio de disposición temporal y final, donde se depositarán los desechos sólidos, provenientes de las diferentes actividades, producto de la fase de construcción, es el Vertedero de Cerro Patacón. El traslado de los desechos que se generarán en la fase de construcción se realizará a través de camiones volquetes desde el área del proyecto, hasta el Vertedero de Cerro Patacón. En el Anexo 2, se presenta croquis con dos de las rutas de traslado que se utilizarán para el traslado del material. No se requerirá de material de relleno adicional, como se indicó anteriormente, se utilizará 2,940 m3 del material extraído de las excavaciones. Se presenta posible impacto y sus medidas de mitigación tomando en cuenta los niveles freáticos en el área del proyecto: Impacto: Disminución de la capacidad de carga del suelo en el área del proyecto Medidas de mitigación: ☐ Utilización de equipo para el bombeo de agua en las áreas donde aflore el nivel freático a causa de las excavaciones. ☐ Iniciar las excavaciones del terreno durante los meses de época seca en el cual el nivel freático se encuentra a mayor profundidad. ☐ Construir un sistema de drenaje eficiente, con un sistema de bombeo y canales de desviación del agua. ☐ Optimizar el diseño de la cimentación, seleccionado el tipo y profundidad adecuado para las condiciones del terreno. ☐ Impermeabilización adecuada de los cimientos y las estructuras para prevenir filtraciones de agua. ☐ Calcular y dimensionar los cimientos de manera adecuada para resistir la presión hidrostática y los posibles asentamientos diferenciales causados por un nivel freático alto. Se aporta información referente al sistema de tratamientos de aguas residuales, el cual funciona de acuerdo con el principio de tecnología de elevación SBR (Reactor discontinuo secuencial). Todos los procesos de movimientos se realizan con cuatro válvulas accionadas por aire proveniente de un compresor. El panel de control inteligente Graf opera la planta de forma totalmente automática y se puede instalar tanto en interiores como exteriores. Las plantas de tratamientos Graf no contienen ningún componente electromecánico dentro del depósito, lo cual reduce el mantenimiento y facilita la operación de los equipos. En

la figura 4, se presenta vista del proceso del sistema de tratamiento La tecnología SBR, necesita dos cámaras para aun proceso de cuatro (4) fases. En la primera cámara se da la Digestión primaria –Buffer ☐ Purificación mecánica (sedimentación) ☐ Almacenamiento de SP y SS. ☐ Retención de sustancias flotantes ☐ Buffer de afluente ☐ Ajuste de variaciones relacionadas con la cantidad y la concentración de flujo de entrada Segunda cámara – Bioreactor ☐ Degradación biológica completa mediante bacterias suspendidas ☐ Activación de bacterias mediante aireación de burbujas finas ☐ Mezcla intensa de agua residual y bacterias ☐ Clarificación integrada El proceso de cuatro (4) fases comprende lo siguiente: 1. Un tratamiento primario de decantación. 2. Activación de los lodos mediante oxigenación 3. Reposo y sedimentación de lodos 4. Extracción de agua depurada y recirculación de lodos. En la ficha técnica del sistema de tratamiento, se aporta la información referente a la operación de la misma, capacidad que tendrá con respecto a la población de las dos (2) Torres y durante la operación de estas. Además, los cálculos del consumo total en base a la cantidad de apartamentos y la población estimadas de ambas Torres, el volumen líquido, las dimensiones de cada cámara que conforman la PTAR, el tiempo de retención. En cuanto a la frecuencia de mantenimiento de lodos, se indica que:

Óptimo: Una (1) vez al año; Máximo: Una (1) vez cada dos (2) años. En el anexo 6, se presenta la información concerniente al Sistema de Tratamiento de las Aguas Residuales, descripción de la tecnología SBR, descripción del proceso de tratamiento, manual de usuario, manual de instalación y mantenimiento, fichas técnicas y nota del Ministerio de Salud sobre el sistema de tratamiento. Se presentan las coordenadas de ubicación de la Planta de tratamiento de aguas residuales para el proyecto. Tabla 1. Coordenadas de PTAR.

De acuerdo al cronograma de actividades presentado en el EsIA del proyecto, la construcción de la Torre 1 se prevé inicie en enero de 2025 y culmine en diciembre de 2027

con la entrega de los apartamentos. No obstante, los sótanos, planta baja, nivel 100 y 200 de la Torre 2 se habrán construido al unísono con la Torre 1 en la actividad denominada Fundaciones en el cronograma (Figura 5). Mientras que la Torre 2 se iniciaría en junio de 2027 y se estima la culminación en diciembre de 2029, contemplando esta construcción desde el nivel 300 en adelante. En cuanto a las áreas comunes estacionamientos, cuartos eléctricos y áreas sociales, estarán operativos, con protección hacia las áreas que estén en construcción, cuando empiece la entrega de los apartamentos de la Torre 1. Figura 5. Cronograma de las actividades de Torre 1 y Torre 2. Tomando en consideración lo antes mencionado, se hace una descripción de los componentes físicos y socioeconómicos que se podría presentar en el proyecto, para la fase de operación de la Torre 1: Descripción del ambiente Físico: ☐ La capacidad agrológica del suelo seguirá encontrándose en la Clasificación de Clase VII, no arable con limitaciones muy severas aptas para bosques, pastos, tierras reservas. ☐ Las características del suelo del área, con un estrato de relleno heterogéneo compuesto por arena limosa a limo arenosos con gravas de hasta 0.04 m subglulares de compacidad suelta a densa, plasticidad baja, contenido natural de humedad baja, color chocolate grisáceo a rojizo: Además, la superficie del área del polígono en su totalidad estará intervenida por la Torre 1 áreas sociales y comunes y la Torre 2 que se encontrará en construcción.

☐ El uso de suelo seguirá siendo Residencial de Alta Densidad RM3 para el área del proyecto; y con respecto a los colindantes con uso comercial urbano de alta intensidad especial, comercial de alta intensidad, residencial de alta intensidad y residencial multifamiliar, usos públicos y comunales. ☐ La desembocadura del Río Abajo se encuentra a unos 315 metros de distancia y a la 76.9 metros de distancia del área costera marina de la Bahía de Panamá. ☐ En cuanto a la calidad del aire, se estima que por la Torre 2, que se encontrará en construcción, desde el nivel 3 al 23, los niveles de concentración de partículas sean elevados en comparación con los obtenidos en la línea base ambiental, sin embargo, serán similares a los que habrá durante la construcción de la Torre 1. Se han tomado como referencia, resultados de mediciones de Partículas Menores a 10 Micrómetros (PM10) llevadas a cabo durante la etapa de construcción de otros proyectos (edificios), para tener valores reales, en distintas actividades que se dan durante la fase de construcción. ☐ En las Figuras 6 a 10, se presentan los resultados obtenidos de monitoreos ambientales en proyectos en su fase de construcción,



realizados para distintas actividades como movimiento de arena, trabajos de albanilería, perforaciones, lijado de pinturas, entre otras. Como se observan en los resultados de esas mediciones, donde se realizaban actividades similares a las planteadas por el “Proyecto Ipanema Costa del Mar”, todas se encontraron dentro de los límites establecidos en el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 43-2001 (Higiene y Seguridad Industrial. Condiciones de Higiene y Seguridad para el Control de la Contaminación Atmosférica en Ambientes de Trabajo Producida por Sustancias Químicas).

Por lo cual, para el “Proyecto Ipanema en Costa del Mar”, se espera que del resultado obtenido en la línea base ambiental se produzca aumento en las partículas suspendidas; sin embargo, estos resultados estarán dentro de los límites establecidos en el Reglamento DGNTI-COPANIT 43-2001, recordando que las actividades que podrían generar un mayor nivel de concentración de partículas, serán durante la eliminación de la capa de gramineas, movimiento de tierra, excavaciones de los sótanos, y cuando los posibles inquilinos de la Torre 1, estén ocupando la misma, ya estas actividades se habrán llevado a cabo. De acuerdo con Pérez et al 2010., el comportamiento de las partículas es muy variable y si suponemos emisiones totales constantes a lo largo del año, la variación estacional de los niveles de partículas depende de las condiciones meteorológicas y climáticas prevalecientes en cada temporada. La velocidad y dirección del viento son importantes en el estudio de las concentraciones de partículas ya que son los que transportan y dispersan los contaminantes a las diferentes zonas. Ruido ambiental En cuanto al Ruido ambiental, en el EsIA se realizó una estimación del promedio de ruido que se podría dar en el área del proyecto para la fase de construcción, debido a que el nivel de ruido fue de 65.9 dB(A) superando el límite establecido por el Decreto Ejecutivo 306 del 4 de septiembre de 2002. La estimación se realizó a través de los niveles de presión sonora en decibeles (dB), los cuales siguen una escala logarítmica, no se suman directamente de manera aritmética. Tomando en cuenta que los equipos y maquinaria que estén funcionando en simultáneo, utilizando como referencia los niveles de presión sonora a máxima potencia de la maquinaria y equipo de acuerdo con lo señalado por la EPA (Environmental Protection Agency)¹. En la Tabla 2, se presenta el análisis con respecto a los equipos y maquinaria que se estará utilizando en la fase de construcción de la Torre 2 y operación de la Torre 1. Y los posibles niveles de presión sonora que se podrían dar durante el horario laboral, tomando en consideración, como se mencionó, que todos los equipos estén trabajando simultáneamente. Además, en las Figuras 10 a 12, se presentan algunos resultados de mediciones de Ruido ambiental realizadas a distintos proyectos en su fase de construcción. Los límites se encuentran por encima de los límites establecidos en la normativa del Decreto Ejecutivo N°1 del 15 de enero de 2004. En la Figura 11 se muestra los resultados obtenidos y la comparación con la normativa aplicable, para la medición de ruido ambiental de un proyecto con actividades similares a las propuestas. Entre las actividades que se realizaban, durante la medición de Ruido Ambiental de referencia, estaban: paso de vehículos (livianos y pesados), camión de mezcla de concreto (mixer) y uso de flexible. Por otro lado, en la Figura 12 se presentan otros resultados para fuentes generadoras de ruido como paso de vehículos livianos y pesados, uso de elevador hidráulico y colaboradores conversando. Para la Figura 13, también se presentan resultado de la medición de ruido en un proyecto con actividades similares a las propuestas; en ese caso, las fuentes generadoras de ruido ambiental fueron: uso de herramientas, corte con esmeril, drill y flexible, personas conversando, elevador hidráulico, paso de vehículos livianos y pesado. Vibraciones Una vibración es la propagación de ondas de energía y se puede considerar como una oscilación o movimiento repetitivo. Las vibraciones producidas por las máquinas generalmente no tienen una frecuencia determinada (la frecuencia indica el número de veces que el objeto o equipo vibra por segundo), sino que son una mezcla de vibraciones de diversas frecuencias (CEP, 2014). La respuesta humana a las vibraciones depende de la duración total de la exposición a las mismas. El movimiento de tierra, excavaciones, compactación con equipos vibratorios, demoliciones, hincado de pilotes, tráfico de camiones y equipos de gran tonelaje generan vibraciones en el suelo superficial. En las construcciones residenciales o comerciales, la mayoría de las vibraciones vana relacionadas con las primeras fases de la construcción (despeje y remoción de terreno,

nivelación y compactación, instalación de cimientos profundos), estos procesos suelen requerir equipos que inducen vibraciones. En la Figura 14, se presenta una representación gráfica de los niveles de vibraciones del suelo en diferentes actividades que se pueden dar en las construcciones. Como se muestra, los niveles de vibración disminuirán a medida que aumente la distancia de origen. Como se mencionó anteriormente, en las primeras etapas, es común que se presenten vibraciones, por lo que, para el proyecto estas actividades ya se habrán realizado simultáneamente durante los primeros meses de construcción de la Torre 1, para evitar igualmente afectaciones estructurales y a los futuros inquilinos. Estimándose que se puedan dar vibraciones por el movimiento de la maquinaria y vehículos y equipo que este en las actividades durante la construcción de la Torre 2. Sin embargo, no serán significativas, que alteren o produzcan daños a las estructuras existentes o a la salud de las personas que estén habitando los apartamentos de la Torre 1. Descripción del Ambiente Socioeconómico: En cuanto al aspecto social, el proyecto se encuentra dentro del corregimiento de Parque Lefevre, distrito y provincia de Panamá. En el sector de Costa del Este específicamente en Costa del Mar. Las condiciones socioeconómicas de la zona, en cuanto a datos demográficos, corresponderán a los presentados en el EsIA. La superficie territorial del distrito de Panamá es de 2,561 Km², donde se concentra una población total de 1, 049,222 habitantes, distribuidos en 24 corregimientos. El análisis demográfico se basará en el corregimiento de Parque Lefevre, ya que es la zona más cercana donde se desarrollará el proyecto, el mismo alberga a 42,832 personas que representan el 4.08% de la población total del distrito de Panamá y el 3.16% del total de la población de la provincia de Panamá.

El corregimiento de Parque Lefevre está compuesto por una población total de 42,832 habitantes, de las cuales 19,897 (46.45%) corresponden al sexo Masculino y 22,935 (53.54%) al sexo Femenino según cifras oficiales del Instituto Nacional de Estadística y Censo XII Censo de Población y VIII de Vivienda de Panamá: Año 2023.

La composición de la población, lo constituye la agrupación por edad, que según los datos generados por el INEC 2023, aproximadamente el 16.70% de los habitantes del corregimiento de Parque Lefevre es menor a 15 años; lo interesante de esta composición es observar como la mayor parte de la población se encuentra entre los rangos de edad de 15 a 64 años, siendo el 69.20% de la población, es decir que para el corregimiento de Parque Lefevre el 14.10% es mayor a 65 años. En el área de influencia directa del proyecto, Estará la Torre 1 la cual contará con 128 unidades de apartamentos, y una población de 321 personas si estuviesen ocupados todos los apartamentos, como se presenta en la Figura 15.

Figura 15. Desglose de apartamentos y densidad de población para la Torre 1. En el área de Costa del Mar, se ubican otros edificios de apartamentos como PH Bali, PH Asia del Mar y PH Maui. Debido a que durante la construcción del proyecto se puedan dar molestias por parte tanto de los inquilinos del Ipanema como de los demás edificios, se contempla tener constante comunicación con los administradores de los P.H. adyacentes, y se gestione con los inquilinos de los edificios, horarios de trabajos, utilización de los accesos, inicio de las obras, y cualquier otra información que sea relevante y necesaria para evitar incomodar a los mismos. De darse la generación de conflictos durante la construcción en general del proyecto. Se realizaran las siguientes actividades: Identificación del conflicto, evaluación de las posibles estrategias, realizar propuestas y tomar decisión estableciendo un escenario lo suficientemente conveniente para alcanzar un compromiso de ambas partes, evaluación de la decisión tomada. Además, se contempla realizar un buzón de reclamos y sugerencias con el fin de poder recabar la inconformidad de manera escrita, y buscar las posibles soluciones.

En el Anexo 2, se aporta croquis con rutas que utilizará el equipo pesado que estará movilizándose en el área de Costa del Mar, los camiones volquetes por el traslado de desechos hacia el área de Cerro Patacón. Las rutas que se estarán utilizando para el transporte de materiales propios de la construcción, se dará por la Calle Costa del Mar, y hacia Avenida Centenario ya sea para tomar al Boulevard Costa del Este y la vía Cincuentenario. En el área de Costa del Mar, no se utilizará rutas alternas ya que solo existe

una vía de acceso hacia el área del proyecto. La disposición temporal y final de los desechos sólidos de los inquilinos que se encuentren ocupando la Torre 1 se dará a través del Servidor

de recolección del área, existirá un cuarto de basura para ambas torres, que estará operativa durante la construcción de la Torre 2, para su traslado final al vertedero autorizado. Para el manejo de las aguas pluviales, se diseñará un sistema interno (canales) que garantice que las aguas de escorrentía sean desviadas a los tragantes existentes del complejo P.H. Costa del Mar, con el uso adecuado de mallas para restringir los sedimentos

en las tuberías pluvias; por lo que no se aportará agua a las zonas colindantes (Torre 1 y demás edificios vecinos). Debemos tomar en consideración que los impactos que se describieron en el EsIA, para la fase de construcción, aplicaban tanto para la Torre 1 como para la Torre 2. Por lo cual, se replantean y adecuan los impactos y las medidas de mitigación presentados en el EsIA a la situación proyectada, dándose el caso de que existiera una población que esté ocupando la Torre 1, cuando esté en construcción la Torre 2 desde el nivel 3 en adelante.

Tabla 3. Impactos de la proyección durante la construcción de la Torre 2 y ocupación de la Torre 1 del Proyecto Ipanema en Costa del Mar. Tabla 4. Medidas de mitigación ampliadas propuesta para los diferentes impactos identificados.

Se realizó la verificación del área del polígono del Proyecto Ipanema en Costa del Mar con respecto a la zona de amortiguamiento del Conjunto Monumental Panamá Viejo (Figura 16), como se observa en esta, el proyecto se encuentra fuera de la zona de amortiguamiento. Adicional, se adjunta plano en el Anexo 4 para mejor visualización de la Zona de amortiguamiento del Conjunto Monumental de Panamá Viejo, de acuerdo a los límites establecidos en la Ley 16 de 22 de mayo de 2007 “Que modifica artículos de la Ley 91 de 1976, en la que se regula el Conjunto Monumental Histórico de Panamá Viejo, y dicta otras disposiciones”. Adicional, sobre la nota MC-DNPC-PCE-N-No.802-2024 de 6 de septiembre de 2024, remitida por el Ministerio de Cultura a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana, tenemos los siguientes comentarios con relación a los diferentes artículos presentados en dicha nota:

Con relación al Artículo 5: El polígono de proyecto Ipanema no colinda ni traslapa o se inserta con o dentro del polígono que define el área de amortiguamiento de Panamá Viejo.

Con relación al Artículo 8: El sector de Costa del Mar, donde se ha proyectado llevar a cabo el edificio del Proyecto Ipanema en Costa del Mar, no hace parte de la zona de amortiguamiento del Conjunto Monumental de Panamá Viejo, es decir se ubica fuera de ella. De acuerdo con las normas de uso de suelo del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), el terreno donde se ubica el proyecto tiene un uso de suelo Residencial de Alta Densidad (RM3) que permite llevar a cabo dicha construcción y cuenta con Resolución de Anteproyecto RLA-1881. Con relación al Artículo 10: El proyecto propuesto no altera o interrumpe el contacto visual hacia el conjunto monumental de Panamá Viejo, toda vez que a la distancia se puede percibir la Torre de la Catedral sobresaliendo del manglar; tampoco interrumpe o afecta la relación de accesibilidad al Océano Pacífico ni modifica o altera el entorno marítimo de dicho bien patrimonial.

Con relación al Artículo 11: Reiteramos que el polígono de proyecto se ubica “fuera” de la poligonal que conforma el área de amortiguamiento del conjunto monumental de Panamá Viejo. Tomando en cuenta el entorno urbano donde se pretende ubica proyecto y lo que la normativa de MIVIOT con el uso de suelo permite; El Proyecto Ipanema en Costa del Mar no contraviene ningún elemento ni ocasiona discordancia con dicho entorno. Al ubicarse fuera y distante de la poligonal del área de amortiguamiento, consideramos, tampoco contraviene la Ley 16 de 22 de mayo de 2007.

De acuerdo a la solicitud de la pregunta 4 se realizó acercamiento al Ministerio de Cultura, en relación a la solicitud y se aporta nota de recibido de Ministerio de Cultura, sin embargo, a la fecha no tenemos respuesta toda vez que el Ministerio de Cultura tiene un término de respuesta de 30 días, por lo cual es imposible entregar una respuesta en el término de 15 días hábiles que establece el Decreto Ejecutivo 1 de 01 de marzo de 2023 Solicitamos amablemente esperar el pronunciamiento del MiCultura al respecto a este tema. Adicional adjuntamos nota de entrega a la Dirección Regional Metropolitana de la nota anteriormente mencionada Ver Anexo 5. Figura 16. Vista de la zona de amortiguamiento del Conjunto Monumental de Panamá Viejo con respecto al Proyecto Ipanema en Costa del Mar. En la

Tabla 5, continuación se presentan las **coordenadas establecidas en la Ley 16 de 22 de mayo de 2007** y su transformación al DATUM WGS-84. Tabla 5. Coordenadas de la zona de amortiguamiento del Conjunto Monumental de Panamá. A continuación, se presentan las Tablas 6 y 7 con la valoración de los impactos identificación ampliada para las fases de construcción y operación del Proyecto Ipanema en Costa del Mar y las Medidas de mitigación correspondientes. Tabla 6. Valorización de los impactos que pueden presentarse durante las fases de construcción y operación del proyecto. Tabla 7. Medidas de mitigación ampliadas asociadas a los impactos potenciales que pueden presentarse en la fase de construcción. Tabla 8. Medidas de mitigación ampliadas propuesta para los diferentes impactos identificados. Se adjunta Certificación del Instituto de Acueductos y Alcantarillado Nacional (IDAAAN) Nota N° 238 Cert- DNING en el Anexo 3 y planos del proyecto con los datos actualizados correspondientes al promotor y propietarios de las fincas, se encuentran en el Anexo 1.

ANEXO 1. PLANOS ACTUALIZADOS DEL PROYECTO

ANEXO 2. CROQUIS DE LAS RUTAS DE TRASLADO DE RESIDUOS ANEXO 2.1 CROQUIS DEL ACCESO AL ÁREA DE COSTA DEL MAR.

ANEXO 3. CERTIFICACIÓN DEL INSTITUTO DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS NACIONAL (IDAAAN) ACTUALIZADA.

ANEXO 4. MAPA CON LA ZONA DE AMORTIGUAMIENTO DEL CONJUNTO MONUMENTAL DE PANAMÁ VIEJO EN RELACIÓN CON LA UBICACIÓN DEL PROYECTO.

ANEXO 5. NOTA DE ENTREGA AL MINISTERIO DE CULTURA EN Y A LA DIRECCIÓN REGIONAL METROPOLITANA RELACIÓN AL PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR.

ANEXO 6. DOCUMENTACIÓN REFERENTE AL SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES PARA EL PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR.

Que en fecha **30 de septiembre de 2024**, se recibe nota **MC-DNPC-PCE-N-No.865-2024** emitida por la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura, en donde responde lo siguiente “...*Al respecto esta Dirección ha evaluado las consideraciones por parte de la consultora del proyecto, en relación a al visuales y el impacto paisajístico del proyecto, entorno al conjunto Monumental de Panamá Viejo, encontrando que la construcción a realizarse se encuentra fuera del área de amortiguamiento señalado en la Ley No. 16 de 22 de mayo de 2007, “Que modifica artículos de la Ley 91 de 1976, en la que se regula el Conjunto Monumental Histórico de Panamá Viejo, y dicta otras disposiciones”. Por consiguiente, esta Dirección luego de la evaluación que le compete consideramos **VIABLE** el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, proyecto “**IPANEMA EN COSTA DEL MAR**” y recomendamos el monitoreo arqueológico como medida de mitigación del proyecto...*”.

Que luego de la evaluación integral del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR**, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, mediante Informe Técnico No. 121-2024, recomienda su aprobación, fundamentándose en que el mismo cumple los requisitos dispuestos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 01 de marzo de 2023 y Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024 y propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos negativos bajos y leves y riesgos ambientales, a generarse por el desarrollo del mismo.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. APROBAR el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR**, cuyo promotor es la sociedad **DESARROLLO IPANEMA, S.A.** con todas las medidas contempladas en el referido estudio, la documentación presentada en Fase de Evaluación y Análisis, el informe

técnico respectivo y la presente resolución, las cuales se integran y forman parte de esta resolución.

ARTÍCULO 2. ADVERTIR a la sociedad **DESARROLLO IPANEMA, S.A.**, 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 a la sociedad **DESARROLLO IPANEMA, S.A.** que esta resolución no constituye una excepción para el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias aplicables a la actividad correspondiente.

ARTÍCULO 4. ADVERTIR a la sociedad **DESARROLLO IPANEMA, S.A.** 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. El promotor deberá presentar e indicar por medio de nota, a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, el inicio de ejecución de su proyecto. Una vez recibida dicha nota, la Sección correspondiente de esta Regional, deberá verificar y fiscalizar, lo dispuesto en el artículo 88 del Decreto Ejecutivo No.1 del 1 de marzo de 2023 vigente.
- c. Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe **cada tres (3) meses** en la fase de construcción y un (1) informe final en su fase constructiva, así como cada **seis (6) meses** en su fase operativa; 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. **Incluir** dentro de estos informes resultados de los monitoreos de aire y ruido, *en su fase constructiva y operativa*. Los promotores de las actividades, obras o proyectos a través de consultores ambientales debidamente habilitados, elaborarán y presentarán los informes y resultados del cumplimiento del Plan de Manejo, Estudio de Impacto Ambiental aprobado, la Resolución Ambiental y las normas ambientales vigentes, ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, con la periodicidad y detalle establecidos en la resolución que aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, el mismo debe ser presentada en formato digital y un original impreso. El promotor deberá indicar por medio de nota, a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana, del Ministerio de Ambiente del inicio de ejecución de su proyecto. Una vez presentado los informes ante esta Regional de manera periódica, se deberá aplicar lo establecido en el 88 del Decreto Ejecutivo No. 1 del 01 de marzo de 2023 vigente.
- d. 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.
- e. Construir una cerca perimetral, la cual servirá de protección y realizar los trabajos de desarrollo del proyecto dentro de la misma.
- f. El promotor deberá implementar el Programa de Monitoreo Ambiental, Plan de Prevención de Accidentes para los colaboradores y transeúntes del área, el cual deberá ser ejecutado en el caso de ser necesario, Plan de Prevención de Riesgos y Plan de Contingencia presentado.
- g. Seguir las recomendaciones descritas dentro del Informe Arqueológico presentado en el EsIA. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (Mi Cultura), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate, así como la nota emitida por la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico (DNPH) del Ministerio de Cultura (Mi Cultura) **MC-DNPC-PCE-N-No.865-2024** de 30 de septiembre de 2024, en donde recomiendan el monitoreo arqueológico, como medida de mitigación del proyecto.

- h. 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.
- i. Contar con letrinas portátiles en la fase de ejecución y **presentar** en los informes de seguimiento evidencia de su disposición final. **Cumplir** con el mantenimiento periódico de las letrinas portátiles en la fase de construcción y presentar constancias en los informes de seguimiento.
- j. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente al sistema de recolección de aguas residuales.
- k. Cumplir con lo indicado en la *Nota UCP-SP-2514-2023* de 19 de diciembre de 2023 emitida por el Programa de Saneamiento de Panamá del Ministerio de Salud.
- l. Responsabilizarse del **Manejo Integral de los Desechos Sólidos** que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, con su respectiva ubicación final; cumpliendo con la *Ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario*. Establecer una zona para la disposición temporal de los desechos cumpliendo con las normativas ambientales. También deberán contar con permiso de **sitio autorizado** donde se realizará el traslado y la disposición final de los desechos sólidos generados durante la etapa constructiva. Las áreas destinadas para el almacenamiento de materiales deben acondicionarse de tal manera se evite el arrastre por acción del agua. De ser necesario, se deberá colocar filtros para retener los sedimentos en puntos estratégicos, de tal manera que no se vea afectada el área circundante debido a la acción de las escorrentías, principalmente en puntos topográficos bajos.
- m. Cumplir con el Decreto Ejecutivo 2 de 15 de febrero de 2000, que reglamenta la salud, la higiene en la industria de la construcción.
- n. 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.
- o. Cumplir con el Decreto Ejecutivo 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. **No realizar** trabajos en horarios nocturnos, que impacten nocivamente el nivel de presión sonora de las áreas alrededor del proyecto.
- p. Previo la etapa de construcción, deberán contar con un Programa (Plan) de Tráfico aprobado por la Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre (ATTT) ante cualquier maniobra que se pudiera requerirse durante la etapa constructiva, de tal manera que no provoque obstrucción y/o congestión vehicular en las vías próximas al área del proyecto.
- q. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en ambiente de trabajo donde se genera vibraciones.
- r. De llegar a presentarse cualquier conflicto durante el desarrollo del proyecto, que ocasiones 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. Previo la etapa constructiva, deberá contar con un programa (plan) de mediación comunitaria como método alterno para solución de conflictos que surjan durante la ejecución del proyecto con las comunidades directamente afectadas.
- s. Contar y cumplir, con todos los permisos requeridos en las disposiciones ambientales, de acuerdo al tipo de las actividades que se realicen.
- t. **Se prohíbe quemar desechos a cielo abierto, descargar aguas residuales crudas a cuerpos de agua o causar afectaciones por erosión o por algún tipo de contaminación.**
- De requerir** agua para irrigación deberá tramitar los permisos correspondientes para el uso de agua.



- u. Cumplir con la metodología de traslado y transporte de materiales y equipo pesado, al igual que su hoja de ruta bien definida con sus debidas autorizaciones, esto con el objetivo de prevenir obstrucción y congestión de las vías, así como accidentes con peatones y residentes del área; así como los permisos del sitio(s) autorizado(s) donde se realizará el traslado y la disposición final de los desechos sólidos.
- v. Deberá realizar los trabajos necesarios para el sistema de manejo de las aguas pluviales durante el periodo de construcción y operación para evitar que el subsuelo se sature, cambie su condición de estabilidad; y a su vez ocasione afectación en el área circundante.
- w. Cumplir con la zonificación y permisos correspondientes al uso de suelo descrito, guardando la concordancia con la naturaleza de la actividad a realizar.
- x. La construcción de la obra, no exime de responsabilidad a los profesionales idóneos encargados del cálculo, diseño y ejecución de la misma; cualquier error u omisión será responsabilidad única y exclusiva del diseñador y del promotor del proyecto.
- y. Implementar el Plan de Cierre para asegurar que cesen los impactos que pudieran haberse generado sobre el medio ambiente durante la fase de construcción, con la finalidad de proteger la salud y seguridad pública y permitir el uso posterior del suelo y restituirlo en lo posible a su estado original.
- z. Para el desarrollo de la obra, del manejo de las aguas pluviales y uso de servidumbres, previo inicio de obras, deberán contar con los permisos de aprobación de las oficinas de ingeniería y diseños del Ministerio de Obras Públicas (MOP) y Municipio de Panamá.
- aa. Previo la etapa constructiva, el promotor deberá contar con la aprobación por la autoridad competente de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) presentada en este EsIA y deberá presentar evidencia de este visto bueno en el primer informe de seguimiento al dar inicio a la fase constructiva.
- bb. De igual manera, el promotor deberá cumplir con lo establecido en la ficha técnica de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) con el fin de que la misma opere de manera adecuada y reglamentaria.
- cc. Deberá seguir las recomendaciones emitidas en el Informe Geotécnico presentado en el EsIA.
- dd. El promotor deberá implementar las medidas de mitigación que sean necesarias afines de evitar afectación a colindantes.
- ee. El promotor mantendrá comunicación constante con los residentes de los PH de Costa del Mar, sobre los trabajos, horarios en la fase de construcción primordialmente para la no afectación de los habitantes del área, tal cual está descrito en el EsIA.
- ff. De igual manera, el promotor, tendrá la responsabilidad de mantener buena comunicación con los primeros ocupantes de la Torre 1, en caso de no haber culminado con la construcción de la Torre 2; de tal manera que sean considerados y de la misma manera, implementar las medidas necesarias para evitar la afectación a dicha población.

ARTÍCULO 5. ADVERTIR a la sociedad **DESARROLLO IPANEMA, S.A.**, que, si decide desistir de manera definitiva del proyecto, obra o actividad, deberá comunicarlo por escrito a la Dirección Regional del Ministerio 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 a la sociedad **DESARROLLO IPANEMA, S.A.**, que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto denominado **PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR**, de conformidad con el artículo 75 del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023.

ARTÍCULO 7. ADVERTIR a la sociedad **DESARROLLO IPANEMA, S.A.**, 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. ADVERTIR a la sociedad **DESARROLLO IPANEMA, S.A.**, que, 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 **DESARROLLO IPANEMA, S.A.**, el contenido de la presente resolución.

ARTÍCULO 10. ADVERTIR a la sociedad **DESARROLLO IPANEMA, 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. 1 de 1 de marzo de 2023 y demás normas concordantes y complementarias.

Dada en la ciudad de Panamá, a los ocho (8) días, del mes de noviembre, del año dos mil veinticuatro (2024).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


EDGAR R. NATERON N.

Director Regional, encargado
DE AGRICULTURA
EDGAR RICARDO NATERON NÚÑEZ
MGTR EN C AMBIENTALES
CIENF M REC NAT
IDONEIDAD 3.454-06-J03 *




JHOELY CUEVAS

CIENCIAS BIOLÓGICAS
Jhoely S. Cuevas B.
C.T. Idoneidad N° 1442

Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto
Ambiental

MINISTERIO DE AMBIENTE	
DIRECCIÓN METROPOLITANA	
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	
Hoy <u>12</u> de <u>noviembre</u> de <u>2024</u> , siendo las <u>1:48</u> de la <u>MAÑANA</u> , Notifiqué personalmente a <u>ALFREDO ALEMÁN</u> de la presente Resolución.	
 Notificado Cédula	 Quién Notifica Cédula <u>8-833-185</u>



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.
7. 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: PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR
Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN.
Tercer Plano: PROMOTOR: DESARROLLO IPANEMA, S.A.
Cuarto Plano: ÁREA:

0 ha + 5,150.004 m²

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I,
APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE
RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA- 119 -2024 DE 8 DE
NOVIEMBRE DE 2024.

ALFREDO NEMAN

Nombre y apellidos
(en letra de molde)

por escrito

Firma

8-466-108

No. de Cédula de I.P.

12/ nov/ 2024

Fecha



IPANEMA

Waterfront Residences

DESARROLLO IPANEMA, S.A.

**INGENIERO EDGAR NATERON, DIRECTOR REGIONAL DEL MINISTERIO DE AMBIENTE,
DIRECCIÓN METROPOLITANA, E.S.D:**

Por este medio yo, **ALFREDO P. ALEMÁN**, varón, mayor de edad, con cédula de identidad personal 8-466-108 conforme a lo establecido en el Registro Público de la Sociedad **DESARROLLO IPANEMA, S.A.**, debidamente registrada al Folio N° 762483 de la Sección Mercantil del Registro Público; me notifico por escrito ante el Ministerio de Ambiente (MIAMBIENTE) de la Resolución DRDM-SEA-19-2024 por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I “**PROYECTO IPANEMA EN COSTA DEL MAR**”, el cual se desarrollará en el corregimiento de Parque Lefevre, distrito de Panamá y provincia de Panamá.

Autorizo a la Lic. **KARINA Y. GUILLÉN V.** con cédula de identidad personal **4-251-206**, para que retire la Resolución en mención.

Atentamente,

ALFREDO P. ALEMÁN

N° de cédula 8-466-108

Presidente



Yo, JORGE E. GANTES S. Notario Público Primero del Circuito
De Panamá, con cédula de identidad personal No 8-509-985
CERTIFICO:

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

Panamá, 22 AGO 2024

Testigos

Testigos

Licdo. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero

①

REPÚBLICA DE PANAMÁ
DOCUMENTO DE IDENTIDAD

Karina Yeannet
Guillen Valdivieso

NOMBRE USUAL

FECHA DE NACIMIENTO: 05-jul-1972

LUGAR DE NACIMIENTO: CHIRIQUÍ

SEXO: F TIPO DE SANGRE: O+

VALIDA: 02-mar-2023 EXPIRA: 02-mar-2038



4-251-206

Karina Yeannet Guillen Valdivieso

448

REPÚBLICA DE PANAMÁ
DOCUMENTO DE IDENTIDAD

Alfredo Placido
Aleman Miranda
NOMBRE USUAL

FECHA DE NACIMIENTO: 05-jun-1974
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ
SEXO: M TIPO DE SANGRE:
EXPIRA: 21-may-2039

8-466-108



8-466-108

W. L. L. L.

[illegible]