



THE X TOWER CORP.

Avenida Balboa.
Edificio PH Bicsa Financial Center.
Tel: 321-8100
Correo electrónico: recepcion@xproperties.net
Ciudad de Panamá

Haldm.
DIA. 27ENE'25 1:27PM

CIP: 8-458-806 Panamá, 27 de ENERO de 2025.

Ingeniero Edgar R. Naterón N.

Director Regional Encargado.

Dirección Regional de Panamá Metropolitano.

Ministerio de Ambiente.

E.S.D

Señor director.

Sirva esta nota en primer lugar para saludarlo, deseándole éxitos en sus funciones y a la vez para dar respuesta a la Nota DRPM--1016-2024 de 11 de DICIEMBRE de 2024, en relación con INFORMACIÓN ACLARATORIA en el proceso de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental (EsIA), Categoría I, del proyecto denominado: X THE BUILDING, a desarrollarse en la Finca 27572, empresa Promotora: THE X TOWER CORP. Ubicado el Proyecto en la Calle 73 Este, corregimiento de SAN FRANCISCO, distrito y provincia de PANAMA.

En atención a lo solicitado en la Adenda No. 1 se han incluido las informaciones aclaratorias solicitadas con las respectivas respuestas.

Se suscribe,
La suscrita, **Licda. Ela Marife Jaén Herrera**,
Notaria Pública Quinta, del Circuito de Panamá, con
Cédula de Identidad No. 7-95-522.

Muy atentamente,

Sr. SAUL FASKHA



CERTIFICÓ:

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

27 ENE 2025


Panamá, Testigo

Licda. Ela Marife Jaén Herrera
Notaria Pública Quinta

Representante Legal de la Sociedad Promotora: THE X TOWER CORP.

OK

REPÚBLICA DE PANAMÁ

TRIBUNAL ELECTORAL

Saul

Faskha Esquenazi

NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 26-MAY-1961

LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ

SEXO: M

EXPEDIDA: 21-JUN-2022

8-485-806

TIPO DE SANGRE: AB+

EXPIRA: 21-JUN-2037



Nota N° 7 Cert-DNING.
22 de enero de 2025.

Señor

Saul Faskha Esquenazi
THE X TOWER CORP.
E. S. D.

Estimado Señor Faskha:

En atención a su nota, mediante la cual nos solicita que Certifiquemos los Sistemas de Acueducto y Alcantarillado Sanitario, para el proyecto “**X THEBUILDING**”, a desarrollarse sobre la finca N° **27572**, con código de ubicación **8708**, propiedad de la sociedad **THE X TOWER CORP.**, ubicada en la calle 73 Este-San Francisco, corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá. El proyecto será un edificio de 26 pisos para un total de 151 apartamentos con los siguientes niveles: S1 Planta de sótano con 11 estacionamientos, N000-Planta Baja, N100 al N300-Plantas de Estacionamientos, N400 al 2200 Plantas de Apartamentos, N2300-N2400 Plantas de Área Social y N2500 al N2600 Cuartos de Máquinas y Tanque de Agua de Reserva. Le informamos lo siguiente:

SISTEMA DE AGUA POTABLE:

La finca cuenta con contrato de servicio de acueducto con el **IDAAN** y al momento se encuentra servida por la Institución. Ante el proyecto a desarrollar en esta finca, la Promotora, deberá solicitar a la Institución, gráfica de presión para determinar la capacidad del sistema, ante la demanda de agua potable que requerirá el proyecto.

SISTEMA DE ALCANTARILLADO:

La finca cuenta con contrato de alcantarillado con el **IDAAN** y actualmente se encuentra servida por la Institución. Ante el proyecto a desarrollar en esta finca, la Promotora, deberá presentar a la Institución, memorias de cálculo e información del proyecto, para evaluar su nueva interconexión sanitaria.

Atentamente,



Ing. Gonzalo Barahona
Director Nacional de Ingeniería
GB/MA



www.idaan.gob.pa

DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO

AMBIENTAL DRPM-SEIA-IA-No. 007-2025

I. DATOS GENERALES

FECHA DE INFORME:	27/01/2025.
PROYECTO:	X THEBUILDING.
CATEGORÍA:	I
PROMOTOR:	THE X TOWER CORP.
CONSULTORES:	TEÓFILO JURADO. IAR-053-1999. JULIO DÍAZ. IRC-046-2002.
LOCALIZACIÓN:	CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO, DISTRITO DE PANAMÁ PROVINCIA DE PANAMÁ.

II. OBJETIVOS

Evaluar si el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **X THEBUILDING**, cumple con los siguientes aspectos:

- Requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023 y el Decreto 2 de 27 de marzo de 2024.
- Identifica adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en las normativas ambientales vigentes y reglamentarias 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. RECEPCIÓN DE LA SOLICITUD

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la Ley No. 41 del 1 de julio de 1998, en fecha 30 de octubre de 2024, la sociedad **THE X TOWER CORP.**, inscrita a folio 601858, de la Sección de Persona Jurídica del Registro Público; representada legalmente por el señor SAUL FASKHA ESQUENAZI, varón, mayor de edad, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal 8-485-806; presentó ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado **X THEBUILDING**, elaborado bajo la responsabilidad de TEÓFILO JURADO (IAR-053-1999) y JULIO DÍAZ (IRC-046-2002), personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

IV. FASE DE ADMISIÓN DE LA SOLICITUD

En fecha 7 de noviembre de 2024, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente mediante PROVEIDO DRPM-SEIA-148-2024, **ADMITE** la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **X THEBUILDING**, y **ORDENA** el inicio de la Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

V. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

De acuerdo a la documentación aportada por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto objeto del aludido estudio consiste en la construcción de un edificio con la siguiente descripción: Nivel -100 a 350: Estacionamientos

- Nivel 400: área social y 7 apartamentos de 1 recámara en el nivel
- Nivel 500 al 2200: 8 apartamentos de 1 recámara por piso

Informe Técnico de Evaluación de Estudio De Impacto Ambiental DRPM SEIA-IA-No. 007-2025.

Proyecto: X THEBUILDING.

Promotor: THE X TOWER CORP.

Página 1 de 11.

EN/JC/ yg.

18

- Nivel 230: área social
- Nivel 2400: azotea

El proyecto se desarrollará sobre una superficie de 1443.00 m² de la finca con Folio Real N° 27572, código de ubicación 8708, ubicada en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá. El polígono de desarrollo del proyecto se encuentra circunscrito entre las coordenadas UTM (Sistema WGS-84) que se indican a continuación:

Vértices	Este	Norte
1	664246.917	993978.162
2	664241.447	994003.580
3	664295.705	994015.256
4	664301.175	993989.838

Que en fecha 7 de noviembre de 2024 se envía por vía correo electrónico, al Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente con el objetivo de verificar la localización geográfica y huella total del proyecto.

Que en fecha 2 de diciembre de 2024, a través del Memorando GEOMATICA-EIA-CAT I-0707-2024 de 2 de diciembre de 2024, el Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente, informan que: las mismas generan un polígono de 1442.997 m², que se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, de acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo año 2021, el polígono se ubica en “Área Poblada (100%)” y según la Capacidad Agrológica se ubica en el tipo: IV – 100% (Arable, muy severas limitaciones en la selección de plantas, requiere un manejo muy cuidadoso o ambas cosas), ubicada en el corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá.

El promotor indica que el monto estimado para la construcción del proyecto es de tres millones quinientos mil Balboas (B/. 3500000.00).

VI. 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, se procedió a revisar algunos aspectos destacables en el proceso de evaluación del Estudio:

AMBIENTE FÍSICO

Caracterización del suelo:

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“...en este lote tiene, por una parte, un relleno de arcilla, Limo y fragmentos de rocas y por otra una arcilla limosa, ligeramente firme, plasticidad alta, marrón rojizo con vetas amarillas seguido de limo arenoso de consistencia dura, color marrón, luego roca fragmentada y la roca sana.”

Caracterización del área costera marina

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“El área de influencia de este proyecto no llega al área marina costera.”

Descripción del uso del suelo:

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica:

Informe Técnico de Evaluación de Estudio De Impacto Ambiental DRPM SEIA-IA-No. 007-2025.

Proyecto: X THEBUILDING.

Promotor: THE X TOWER CORP.

Página 2 de 11.

EN/JC/ylg.

202

“La Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la Alcaldía de Panamá, certifica que el uso de suelo y código de zona que aplica es: RM2 (Zona Residencial de Alta Densidad).”

Uso actual de la tierra en sitios colindantes al área de la actividad, obra o proyecto.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“El proyecto se desarrolla en el globo de terreno, que está conformado por la finca 27572, tomo 668, folio 266 y tiene como colindantes, las siguientes fincas y estructuras;

Colindancia:

Norte: Con la finca 26039, tomo 635, folio 36, propiedad de Inversiones Rafamar, S.A.

Sur: Con las fincas nos 23127, tomo 553, folio 236, propiedad de Inversiones Ricalema, S.A, la 86778, tomo 1226, folio 7, propiedad de Inversiones de Andrew William Ross Grimaldo, la 74864, Rollo 1, DOC 1, propiedad de Ramón Ricardo Benedetti V y la finca 78238, tomo 1738, folio 322, propiedad de Alida Cecilia Aleman de Iglesias.

Este: Con las fincas Nos 28151, tomo 677, folio 134, propiedad de Inversiones Rafamar, S.A y la 31063, tomo 769, folio 148, propiedad de Industrias Everfit, S.A.

Oeste: Con la Calle 73 Este, San Francisco.

Ver fotos Nos. 5.2, 5.3 y 5.4 Para una visualización de la colindancia.”

Identificación de los sitios propensos a erosión y deslizamiento

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “En el área de influencia del Proyecto X THE BUILDING no se encuentran sitios propensos a erosión y deslizamientos,...”

Descripción de la Topografía actual versus la topografía esperada, y perfiles de corte y relleno.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “La topografía del terreno actual es ligeramente inclinada la mayor parte de lote y plana...”

Hidrología

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “No hay cursos de aguas superficiales, como quebradas o ríos. El Nivel freático se detectó a profundidades que varían de 1.95 a 4.23 metros, indicativo de la presencia de aguas subterráneas.”

Calidad de aguas superficiales

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “No hay cursos de aguas superficiales.”

Estudio Hidrológico

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “No se realizó estudio hidrológico porque no hay cursos de aguas superficiales.”

Calidad de aire

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: La concentración de material particulado (PM10), en ambiente se encuentra dentro del límite establecido por la Norma.

Ruido

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: En base a los resultados obtenidos durante el monitoreo de ruido ambiental, se concluye que los niveles de ruido se encuentran dentro de los límites establecidos por la Norma.

Olores

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que: “En el área del proyecto que tiene uso de suelo del sector inmobiliario y comercial, no existen olores molestos, ya que no hay industrias generadoras de olores molestos. Igualmente, no existen grandes talleres de mecánica o similares, generadores de perturbadores de calidad de aire, ruido ambiental y olores molestos.”

Descripción general de aspectos climáticos: precipitación, temperatura, humedad, presión atmosférica

Precipitación:

“En el cuadro anterior se observa que los meses mayo, junio, octubre y noviembre tienen los valores promedios más altos y también las máximas precipitaciones. Máxima registrada: 489.9 mm, mes de octubre.”

Temperatura:

“...los meses abril, mayo y junio tienen los valores más altos y las mínimas corresponden a los meses febrero marzo y abril. Valor máximo registrado 38°C, meses junio y agosto.”

Humedad:

“los meses de junio, septiembre y noviembre tienen los valores más altos y las mínimas corresponden a los meses febrero y marzo. Valor máximo registrado 89.3%, mes de junio.”

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

Presión atmosférica:

“La presión atmosférica medida el 13 de mayo de 2023 fue de 10008 hPa (1 hPana = 100 Pascales).”

AMBIENTE BIOLÓGICO

Características de la flora

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“El área en estudio está constituida por parte de la vegetación de árboles ornamentales y plantas menores, que al momento se mantiene en dicho lugar debido a la construcción de vivienda que la misma se observa demolida en cierta parte, con solo la presencia de árboles ornamentales y sobre todo un lugar limitado en su cubierta vegetal.”

Identificación y caracterización de formaciones vegetales con sus estratos, e incluir especies exóticas, amenazadas, endémicas y en peligro de extinción.

“Estructura del sitio Estudiado: Si se presenta por su presencia dentro del proyecto, pura estructura de vivienda del proyecto, no se de la estructura del sitio, podemos al igual que la anterior se debe situar dentro del Área de Construcción y con algo de presencia de cubierta vegetal”

“...dentro del polígono a desarrollar no existen especies arbóreas en peligro, el mismo está cubierto por lo se describió de árboles forestales y en algunos espacios esta desprovisto de vegetación...”

Inventario Forestal (aplicar técnicas forestales reconocidas por Ministerio de Ambiente de incluir las especies exóticas, amenazada, endémicas y en peligro de extinción)

Nº	DAP (cm)	Altura (m)	Volumen (m³)	Nombre Común
1	71.00	20.00	7.9184	guachapali
3	23.00	18.00	0.7479	falso sauce
4	21.00	20.00	0.6927	falso sauce
5	23.00	16.00	0.6648	falso sauce
6	14.00	16.00	0.2463	falso sauce
7	15.00	14.00	0.2474	falso sauce

8	10.00	18.00	0.1414	falso sauce
9	26.00	16.00	0.8495	falso sauce
10	23.00	18.00	0.7479	falso sauce
11	16.00	14.00	0.2815	falso sauce
12	14.00	16.00	0.2463	falso sauce
13	25.00	18.00	0.8836	falso sauce
14	23.00	18.00	0.7479	falso sauce
15	25.00	18.00	0.8836	falso sauce
16	23.00	12.00	0.4986	falso sauce
17	14.00	12.00	0.1847	guachapali
			16.7301	

Características de la fauna:

El promotor del proyecto indicó que:

“no se encontraron fauna silvestre a la vista, el área en la actualidad se observa el desarrollo en forma limitada por la presencia de cubierta vegetal, lo que limita la presencia de especies de fauna donde es limitada las especies que se identificaron y lo que limita la presencia de Fauna.”

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

El promotor del proyecto indicó que:

“La metodología fue la siguiente: vista directa y comentarios de la población encuestada sobre la fauna y flora existente, muy limitada o ninguna, la presencia de cubierta vegetal, o que limita la presencia de aves, reptiles, mamíferos y anfibios lo que pudiera estas presente Artrópodos, por la presencia de especies menores”

Mamíferos: Se realizó caminatas a lo largo del proyecto, para determinar la presencia de mamíferos.

Aves: Se realizó caminatas a lo largo del proyecto, en los que se anotaron las especies detectadas visualmente o identificadas por sus vocalizaciones.

Anfibios y Reptiles: Se hicieron recorridos a lo largo de toda el área del proyecto.

AMBIENTE SOCIOECONÓMICO

Percepción local sobre el proyecto (a través del plan de participación ciudadana)

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“Se entregaron volantes informativos del proyecto con el contenido mínimo de Decreto Ejecutivo 1 del 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo N° 2 de 27 de marzo de 2024, se entrevistó a actores claves, cabe señalar que se recorrió un perímetro completo del área del proyecto.

La encuesta fue aplicada los días 15, 16 y 18 de octubre de 2024, mediante una muestra representativa del área o perímetro próximo al proyecto. De esta forma se toma en cuenta a los residentes del área y actores claves en el plan de participación ciudadana, para la toma de decisión sobre el proyecto.”

Los actores claves identificados son los siguientes:

- Jonathan London: Casa de Justicia Comunitaria de Paz/Corregimiento de San Francisco/Juez de Paz.
- Licda Brenda Paredes: Junta Comunal San Francisco/Departamento de Atención Ciudadana.
- Hisela Maldonado: Kids Place/Directora.

Resultados obtenidos de las generalidades del encuestado

- El 53% de los encuestados son hombres y 47% son mujeres.

- El 45.1% de los encuestados tienen más de 40 años y más; el 35.3% de los encuestados tienen entre 30 a 39 años, y el 19.3% tienen de 18 a 29 años.
- El 61% de los encuestados cursan la universidad, ya que en su mayoría son profesionales, un 35% de los encuestados cuenta con un nivel académico de secundaria y un 4% cuentan con primaria.
- El 61% de los encuestados consideran regular la situación ambiental de la zona; un 31% que es buena y un 8% consideran que es mala, ya que no hay espacios libres, ni vegetación.
- Un 59% mala recolección de basura; un 27% exceso de ruido, un 23% y un 9% mal estado de las calles y un 5% por presencia de aguas negras.
- Un 71 % están enterados del proyecto; un 23% no habían escuchado del proyecto; un 4% No opinaron al respecto y prefirieron mantenerse al margen y el 3% no sabían.
- Un 53% que los aportes serían ambos; un 29% no saben; un 18% consideran aportes positivos al sector, ya que es un área residencial con algunos comercios y escuelas, consideran que otros apartamentos podrían darle más auge al área.
- El 74% están en de acuerdo con la ejecución del mismo, ya que como comunidad pueden verse beneficiado por el proyecto, generación de empleo ya que habrá más apartamentos; un 18% no cuentan con una opinión formada y un 8% están en desacuerdo, ya que la flora y fauna del sitio del proyecto se verán afectada y los animalitos migraran del lugar.
- El 76% que el proyecto no se verá afectado los recursos naturales, ya que es un área que no cuenta con una vegetación extensa sólo en la parte frontal del proyecto; un 10% No opinaron; un 8% si consideran que habrá afectación al recurso flora y fauna y un 6% no saben al respecto.

Prospección arqueológica en el área de influencia de la actividad, obra o proyecto.

El promotor en el Estudio de Impacto Ambiental indica que:

“No hubo hallazgo durante la prospección arqueológica, sin embargo, para dar garantía de la no afectación de los sitios arqueológicos, en caso de que ocurran hallazgos culturales o arqueológicos durante la ejecución de la obra, se deberá notificar a la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural (DNPC).”

Identificación de los impactos ambientales y socioeconómicos de la actividad, obra o proyecto, en cada una de sus fases; para lo cual debe utilizar el resultado del análisis realizado a los criterios de protección ambiental.

- Ruidos, humos, polvos producidos por la maquinaria usada en los trabajos de vaciados de concreto para los pilotes, los vaciados de concreto para losas, vigas y columnas y de los camiones que entran con los materiales de construcción y de los equipos se usan como taladros. Material particulado en la construcción de la estructura, de las losas, vigas y columnas. Vibraciones menores por el equipo y maquinaria usados.
- Excavación de suelos para los cabezales de los pilotes vaciados en sitio usados en las fundaciones; excavación para foso del tanque de agua soterrado.
- Incremento de consumo de agua.
- Generación de aguas residuales durante la construcción y operación.
- Escorrentía por lluvias.
- Afectación a especies menores.
- Creación de nuevos empleos de personal directo como trabajadores calificados y ayudantes, capataces, maestro de obra, ingeniero residente, arquitecto, vigilancia. Más de cien (100) empleos directos, incluyendo al Ingeniero residente.

- Servicios profesionales.
- Compra en el comercio local de materiales de construcción como acero, piedra, arena, madera, vidrios, metales, bloques de concreto para paredes, ventanas y puertas.
- Incremento de la actividad de la construcción, dinamiza la economía, corregimiento de San Francisco y distrito de Panamá.
- Incremento del tráfico vehicular por la entrada y salida de camiones y maquinaria de construcción como camiones de materiales, concreteira para vaciados de pilotes y de vigas, viga sismica y columnas.
- Criadero de mosquitos por aguas estancadas.
- Derrames de desechos sólidos domésticos con materia orgánica putrescible con posible proliferación de patógenos y vectores sanitarios.
- Accidentes y traumatismos al usar herramientas, caídas de alturas superiores a 1.80 metros.
- Incremento de paisaje urbano en la calle 73 ESTE, al llenar el lote vacío.
- Humos y gases de escapes de tuberías.
- Derrame de desechos sólidos.
- Incremento de consumo de agua potable.
- Proliferación de patógenos por mal manejo de los desechos sólidos domésticos con materia orgánica. Proliferación de mosquitos
- Entrada y salidas de vehículos a motor propiedad de los usuarios de los apartamentos y locales comerciales.

En fecha 11 de diciembre de 2024, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, emitió la nota DRPM-1016-2024, a través de la cual realizó las siguientes observaciones al Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **X THEBUILDING**:

1. En el **Contenido 4.0. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO** (Página No. 10) No se describe la actividad excavación y cimentación, en cuanto a la metodología de excavación del sótano, cantidad de material excavado, ni disposición final de este material, toda vez que en los planos se indica nivel de -050, por lo que deberá detallar:
 - a. Unificar descripción del proyecto si contempla sótano, tomar en consideración que en el Anteproyecto aprobado no menciona sótano.
 - b. Al respecto, deberá presentar metodología de excavación, profundidad, cantidad de material a remover y su disposición final.
 - c. Esquematizar las rutas, de acceso al proyecto debido al movimiento de equipo pesado en el sitio de acceso y para el traslado del material producto de excavación del sótano.
 - d. Dentro del **Contenido 8.0**, identificar y describir los aspectos e impactos tomando en consideración esta actividad de excavación.
 - e. De igual manera se deberá ampliar el **Contenido 8.2**. Analizar los criterios de protección ambiental, efectos y características o circunstancias que generará el proyecto en cada una de sus fases, sobre el área de influencia.
 - f. Incluir en **Contenido 9.0**, las medidas de mitigación específicas a implementar durante esta actividad, incluyendo las medidas específicas para el manejo del nivel freático.
2. En el **Contenido 4.5.2**. (Página No. 30) se indica que los residuos líquidos serán recolectados y conducidos al sistema de alcantarillado sanitario público; sin embargo, se deberá verificar y presentar si la zona cuenta o requiere autorización a la conexión de redes sanitarias componentes del proyecto Saneamiento de la Bahía de Panamá e indicar el cumplimiento de la normativa correspondiente.

Informe Técnico de Evaluación de Estudio De Impacto Ambiental DRPM SEIA-IA-No. 007-2025.

Proyecto: X THEBUILDING.

Promotor: THE X TOWER CORP.

Página 7 de 11.

EN/JC/ylg.

2024

En fecha 15 de enero de 2024, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la nota S/N, fechada 13 de enero de 2024, presentada por la sociedad **THE X TOWER CORP.**, en respuesta a la nota DRPM-1016-2024 de 11 de diciembre de 2024, al respecto se realizan los siguientes comentarios:

Comentario a la respuesta a.

El promotor del proyecto aclaró que el proyecto a desarrollar contempla la construcción de un nivel subterráneo -100 y realizó la unificación de la descripción y anexó copia de la Resolución de Anteproyecto RLA-1909/2 de 3 de enero de 2025, a través de la cual la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá acepta el análisis de corrección de los planos de anteproyecto del nivel sótano (-100), e indica que se mantiene edificio de apartamento de planta baja y 24 altos.

Todas las actividades que se desarrollaren para la construcción de los niveles subterráneos no deberán causar alteración de la calidad de las aguas subterráneas bajos las cuales se ubica el polígono de desarrollo del proyecto; por lo cual, previo al inicio de la etapa de construcción del proyecto el promotor del proyecto deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente un análisis de calidad de estas aguas que servirá de referencia y un informe que nos permita monitorear que no se están afectando las mismas, toda vez que de acuerdo a la información suministrada por el promotor del proyecto el nivel freático se encuentra a una profundidad de 1.95 m a 4.23 m.

Comentario a la respuesta b.

El promotor del proyecto presentó metodología de excavación, profundidad, cantidad de material a remover y su disposición final.

Comentario a la respuesta c.

El promotor del proyecto estableció las rutas, de acceso al proyecto debido al movimiento de equipo pesado en el sitio de acceso y para el traslado del material producto de excavación del sótano.

Comentario a la respuesta d.

El promotor del proyecto identificó y describió los aspectos e impactos tomando en consideración esta actividad de excavación.

Comentario a la respuesta e.

El promotor del proyecto analizó los criterios de protección ambiental, efectos y características o circunstancias que generará el proyecto en cada una de sus fases, sobre el área de influencia.

Comentario a la respuesta f.

El promotor del proyecto incluyó las medidas de mitigación específicas a implementar durante esta actividad, incluyendo las medidas específicas para el manejo del nivel freático.

Comentario a la respuesta 2.

El promotor del proyecto presentó copia de la nota S/N, fechada 25 de septiembre de 2024, a través de la cual la sociedad **THE X TOWER CORP.**, solicitó al Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales la certificación los sistemas de acueductos y alcantarillados del proyecto **X THEBUILDING**.

En fecha 27 de enero de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la nota CIP: 8-458-806 Panamá, fechada 27 de enero de 2025, mediante la cual la sociedad **THE X TOWER CORP.**, presentó la Nota N° 7 Cert-DNING de 22 de enero de 2025 emitida por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAAN) en la que certifica que la finca 27572 cuenta con contrato de servicio de acueducto y servicio de alcantarillado con el IDAAN; sin embargo deberá solicitar ante la institución gráfica de presión para determinar la capacidad del

sistema y memorias de cálculo e información del proyecto para la nueva interconexión sanitaria. En consideración a lo antes expuesto, previo a la etapa de operación del proyecto el promotor deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, documentación emitida por el IDAAN, a través de la cual se certifique que el sistema de acueducto y alcantarillado instalado en el área donde se encuentra inmerso el proyecto **X THEBUILDING**, tiene la capacidad de suministrar agua potable a la población que ocupará el proyecto y de receptor los desechos líquidos que serán generados durante la etapa de operación del proyecto.

Una vez analizada y evaluada la información descrita en el Estudio de Impacto Ambiental; se determinó que el Estudio de Impacto Ambiental objeto de evaluación cumplió con los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto 2 de 27 de marzo de 2024, identificó adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en las normativas ambientales vigentes y reglamentarias aplicables a la actividad y el Plan de Manejo propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos ambientales negativos bajos o leves sobre las características físicas, biológicas, socioeconómicas y culturales del área de influencia donde se desarrolla.

IV. RECOMENDACIONES

Con lo antes expuesto, se recomienda **ACEPTAR** el Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **X THEBUILDING**, se sugiere que en adición a las medidas y compromisos establecidos en el Plan de Manejo del Estudio de Impacto Ambiental presentado, la información aclaratoria presentada en fase de evaluación y análisis del Estudio de Impacto Ambiental, se sugiere que el promotor cumpla con las abajo señaladas recomendaciones, y que las mismas sean incluidas en la parte resolutive de la Resolución de aprobación:

- a. Informar formalmente a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente con treinta (30) días de anticipación, el inicio de la fase de ejecución de la actividad, obra o proyecto, la cual deberá realizarse dentro del término de los dos (2) años de vigencia de la presente resolución de aprobación.
- b. Tramitar en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana el pago en concepto de Indemnización Ecológica con treinta (30) días hábiles previo inicio de la construcción. El promotor deberá contar con la aprobación de la Resolución de Indemnización Ecológica, en cumplimiento a lo establecido en la Resolución AG-0235-2003 de 12 de junio de 2003.
- c. Previo a la etapa de operación del proyecto el promotor deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, documentación emitida por el IDAAN, a través de la cual se certifique que el sistema de acueducto y alcantarillado instalado en el área donde se encuentra inmerso el proyecto tiene la capacidad de suministrar agua potable a la población que ocupará el proyecto y de receptor los desechos líquidos que serán generados durante la etapa de operación del proyecto.
- d. Previo al inicio de la etapa de construcción del proyecto el promotor del proyecto deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente un análisis de calidad de estas aguas que servirá de referencia y un informe que nos permita monitorear que no se están afectando las mismas, toda vez que de acuerdo a la información suministrada por el promotor del proyecto el nivel freático se encuentra a una profundidad de 1.95 m a 4.23 m.
- e. 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.

- f. Construir una cerca perimetral temporal, la cual servirá de protección al realizar las actividades contempladas en la fase de construcción del proyecto.
- g. Presentar, ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada tres (3) meses una vez iniciado la etapa de construcción, un (1) informe cada seis (6) meses en la etapa de operación del proyecto y un (1) informe final al cierre del proyecto; sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta resolución. Estos informes deberán ser elaborados por un consultor Ambiental certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).
- h. Todas las actividades que se desarrollaren para la construcción de los niveles subterráneos no deberán causar alteración de la calidad de las aguas subterráneas bajas las cuales se ubica el polígono de desarrollo del proyecto.
- i. El promotor deberá aplicar medidas efectivas que eviten que las partículas de sedimentos generado por las actividades de excavación para la construcción del nivel subterráneo, sean desplazadas hacia la vía pública, propiedad privada, alcantarillado local.
- j. Cualquier error u omisión en cuanto a los diseños y los cálculos realizados en los planos y estudios realizados, serán responsabilidad única y exclusiva de los del promotor y de los profesionales idóneos que efectuaron los mismos.
- k. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (MICULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- l. El promotor del proyecto deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 036-03 de 17 de septiembre de 2003, publicado en la Gaceta Oficial No. 24892 de 22 de septiembre “Por el cual se establece una Política Nacional de hidrocarburos en la República de Panamá y se toman otras medidas”.
- m. 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.
- n. Responsabilizarse del Manejo Integral de los Desechos Sólidos que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono; cumpliendo con la ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.
- o. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2000, que reglamenta la salud, la higiene en la industria de la construcción.
- p. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto.
- q. 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.
- r. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente al sistema de recolección de aguas residuales.
- s. Cumplir con el Decreto No. 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el Reglamento para el Control de Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales o de Habitación, así como también en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.
- t. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en Ambiente de Trabajo donde se Genera Vibraciones.

- u. De 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. Contar previo la etapa constructiva, 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.
- v. Contar y cumplir con todos los permisos establecidos en las disposiciones ambientales que sean requeridos de acuerdo al tipo de actividad a realizar.

Preparado por:


YAGEHIRY GARCIA
Evaluadora



CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
YAGEHIRY GARCIA A.A.
MGTRA. EN C. AMBIENTALES
CIENF. M. REC. NAT.

IDONEIDAD: 5574-07-M13 ★

Revisado por:

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


JHOELY CUEVAS

Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

Refrendado por:


EDGAR R. NATERÓN N.
Director Regional Panamá Metropolitana, encargado



DIRECCION REGIONAL DE PANAMA METROPOLITANA

MEMORANDO
DRPM-SEIA-022-2025

PARA: YANILSA GIRON
Jefa de Asesoría Legal

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

Jhoely Cuevas

DE: JHOELY CUEVAS
Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

ASUNTO: Resolución de Aprobación

FECHA: 29 de enero de 2025

Por medio de la presente se le remite a su despacho, el expediente **IF-176-2024** del proyecto cat. I denominado **X THEBUILDING**, promovido por la sociedad **THE X TOWER CORP.**, para su revisión en formatos y aspectos legales de su competencia; adicional se envía por correo la resolución de aprobación para su revisión.

JC

Recibido
29/1/25
11:22am
Repto. Legal.

DIRECCIÓN REGIONAL PANAMÁ METROPOLITANA
MEMORANDO
DRPM-AL-037-2025

PARA: JHOELY CUEVAS
Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental


DE: RICARDO ALFÚ
Jefe de Asesoría Legal-Panamá Metropolitana

ASUNTO: Resolución de aprobación

FECHA: 05 de febrero de 2025

Por este medio, remitimos la resolución de aprobación del Estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "X THE BUILDING", cuyo promotor es la sociedad THE X TOWER CORP., para que continúe el trámite correspondiente.

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

RA

09

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

RESOLUCIÓN DRPM-SEIA- 011 -2025
De 7 de febrero de 2025

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **X THE BUILDING**, cuyo promotor es la sociedad **THE X TOWER CORP.**

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

CONSIDERANDO:

Que la sociedad **THE X TOWER CORP.**, inscrita a folio 601858, de la Sección de Persona Jurídica del Registro Público; representada legalmente por el señor SAUL FASKHA ESQUENAZI, varón, mayor de edad, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal 8-485-806, propone realizar el proyecto **X THE BUILDING**.

Que en virtud de lo antedicho, en fecha 30 de octubre de 2024, la sociedad **THE X TOWER CORP.**, presentó ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental categoría I, del proyecto denominado **X THE BUILDING**, elaborado bajo la responsabilidad de TEÓFILO JURADO (IAR-053-1999) y JULIO DÍAZ (IRC-046-2002); personas naturales inscritas en el Registro de Consultores Ambientales Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente.

Que en fecha 7 de noviembre de 2024, la Dirección Regional Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente mediante PROVEIDO DRPM-SEIA-148-2024, **ADMITE** la Solicitud de Evaluación de Impacto Ambiental del Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, del proyecto **X THE BUILDING** y **ORDENA** el inicio de la Fase de Evaluación y Análisis del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.

Que de acuerdo a la documentación aportada por el peticionario junto al memorial de solicitud correspondiente, el proyecto objeto del aludido estudio consiste en la construcción de un edificio con la siguiente descripción:

- Nivel -100 a 350: Estacionamientos
- Nivel 400: área social y 7 apartamentos de 1 recámara en el nivel
- Nivel 500 al 2200: 8 apartamentos de 1 recámara por piso
- Nivel 230: área social
- Nivel 2400: azotea

El proyecto se desarrollará sobre una superficie de 1443.00 m² de la finca con Folio Real N° 27572, código de ubicación 8708, ubicada en el corregimiento de San Francisco, distrito de Panamá, provincia de Panamá. El polígono de desarrollo del proyecto se encuentra circunscrito entre las coordenadas UTM (Sistema WGS-84) que se indican a continuación:

Vértices	Este	Norte
1	664246.917	993978.162
2	664241.447	994003.580
3	664295.705	994015.256
4	664301.175	993989.838

Que en fecha 7 de noviembre de 2024 se envía por vía correo electrónico, al Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente con el objetivo de verificar la localización geográfica y huella total del proyecto.

Que en fecha 2 de diciembre de 2024, a través del Memorando GEOMATICA-EIA-CAT I-0707-2024 de 2 de diciembre de 2024, el Departamento de Geomática de la Dirección de Información Ambiental del Ministerio de Ambiente, informan que: las mismas generan un polígono de 1442.997 m², que se ubica fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, de acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo año 2021, el polígono se ubica en “Área Poblada (100%)” y según la Capacidad Agrológica se ubica en el tipo: IV – 100% (Arable, muy severas limitaciones en la selección de plantas, requiere un manejo muy cuidadoso o ambas cosas), ubicada en el corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá.

Que en fecha 11 de diciembre de 2024, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, emitió la nota DRPM-1016-2024, a través de la cual realizó las siguientes observaciones al Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **X THEBUILDING**:

1. En el **Contenido 4.0. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO** (Página No. 10) No se describe la actividad excavación y cimentación, en cuanto a la metodología de excavación del sótano, cantidad de material excavado, ni disposición final de este material, toda vez que en los planos se indica nivel de -050, por lo que deberá detallar:

- Unificar descripción del proyecto si contempla sótano, tomar en consideración que en el Anteproyecto aprobado no menciona sótano.
- Al respecto, deberá presentar metodología de excavación, profundidad, cantidad de material a remover y su disposición final.
- Esquematizar las rutas, de acceso al proyecto debido al movimiento de equipo pesado en el sitio de acceso y para el traslado del material producto de excavación del sótano.
- Dentro del **Contenido 8.0**, identificar y describir los aspectos e impactos tomando en consideración esta actividad de excavación.
- De igual manera se deberá ampliar el **Contenido 8.2**. Analizar los criterios de protección ambiental, efectos y características o circunstancias que generará el proyecto en cada una de sus fases, sobre el área de influencia.
- Incluir en **Contenido 9.0**, las medidas de mitigación específicas a implementar durante esta actividad, incluyendo las medidas específicas para el manejo del nivel freático.

2. En el **Contenido 4.5.2**. (Página No. 30) se indica que los residuos líquidos serán recolectados y conducidos al sistema de alcantarillado sanitario público; sin embargo, se deberá verificar y presentar si la zona cuenta o requiere autorización a la conexión de redes sanitarias componentes del proyecto Saneamiento de la Bahía de Panamá e indicar el cumplimiento de la normativa correspondiente.

Que en fecha 15 de enero de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, la nota S/N, fechada 13 de enero de 2024, presentada por la sociedad **THE X TOWER CORP.**, en respuesta a la nota DRPM-1016-2024 de 11 de diciembre de 2024, al respecto se realizan los siguientes comentarios:

Comentario a la respuesta a.

El promotor del proyecto aclaró que el proyecto a desarrollar contempla la construcción de un nivel subterráneo -100 y realizó la unificación de la descripción y anexó copia de la Resolución de Anteproyecto RLA-1909/2 de 3 de enero de 2025, a través de la cual la Dirección de Obras y Construcciones de la Alcaldía de Panamá acepta el análisis de corrección de los planos de anteproyecto del nivel sótano (-100), e indica que se mantiene edificio de apartamento de planta baja y 24 altos.

Todas las actividades que se desarrollaren para la construcción de los niveles subterráneos no deberán causar alteración de la calidad de las aguas subterráneas bajas las cuales se ubica el polígono de desarrollo del proyecto; por lo cual, previo al inicio de la etapa de construcción del proyecto el promotor del proyecto deberá presentar ante la

Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente un análisis de calidad de estas aguas que servirá de referencia y un informe que nos permita monitorear que no se están afectando las mismas, toda vez que de acuerdo a la información suministrada por el promotor del proyecto el nivel freático se encuentra a una profundidad de 1.95 m a 4.23 m.

Comentario a la respuesta b.

El promotor del proyecto presentó metodología de excavación, profundidad, cantidad de material a remover y su disposición final.

Comentario a la respuesta c.

El promotor del proyecto estableció las rutas, de acceso al proyecto debido al movimiento de equipo pesado en el sitio de acceso y para el traslado del material producto de excavación del sótano.

Comentario a la respuesta d.

El promotor del proyecto identificó y describió los aspectos e impactos tomando en consideración esta actividad de excavación.

Comentario a la respuesta e.

El promotor del proyecto analizó los criterios de protección ambiental, efectos y características o circunstancias que generará el proyecto en cada una de sus fases, sobre el área de influencia.

Comentario a la respuesta f.

El promotor del proyecto incluyó las medidas de mitigación específicas a implementar durante esta actividad, incluyendo las medidas específicas para el manejo del nivel freático.

Comentario a la respuesta 2.

El promotor del proyecto presentó copia de la nota S/N, fechada 25 de septiembre de 2024, a través de la cual la sociedad THE X TOWER CORP., solicitó al Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales la certificación los sistemas de acueductos y alcantarillados del proyecto X THEBUILDING.

Que en fecha 27 de enero de 2025, se recibió en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente la nota CIP: 8-458-806 Panamá, fechada 27 de enero de 2025, mediante la cual la sociedad THE X TOWER CORP., presentó la Nota N° 7 Cert-DNING de 22 de enero de 2025 emitida por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN) en la que certifica que la finca 27572 cuenta con contrato de servicio de acueducto y servicio de alcantarillado con el IDAAN; sin embargo deberá solicitar ante la institución, gráfica de presión para determinar la capacidad del sistema y memorias de cálculo e información del proyecto para la nueva interconexión sanitaria. En consideración a lo antes expuesto, previo a la etapa de operación del proyecto el promotor deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, documentación emitida por el IDAAN, a través de la cual se certifique que el sistema de acueducto y alcantarillado instalado en el área donde se encuentra inmerso el proyecto **X THE BUILDING**, tiene la capacidad de suministrar agua potable a la población que ocupará el proyecto y de receptor los desechos líquidos que serán generados durante la etapa de operación del proyecto.

Que en fechas 15, 16 y 18 de octubre de 2024, el promotor del proyecto aplicó encuestas y las volantes, ponderando las observaciones formuladas por la ciudadanía y comunidad afectada, en las cuales se utilizó las metodologías y técnicas establecidas en el artículo 40 del Decreto Ejecutivo 1 del 1 de marzo de 2023.

Que luego de la evaluación integral del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado **X THE BUILDING**, la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana mediante Informe Técnico de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental, recomienda su aprobación debido a que el mismo identificó adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en las normativas ambientales vigentes y reglamentarias aplicables a la actividad y el Plan de Manejo, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los

impactos ambientales negativos bajos o leves sobre las características físicas, biológicas, socioeconómicas y culturales del área de influencia donde se desarrolla.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. APROBAR el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **X THE BUILDING**, cuyo promotor es la sociedad **THE X TOWER CORP.**, con todas las medidas contempladas en el referido estudio, Informe Técnico respectivo, información aclaratoria aportada por el promotor en la fase de evaluación y análisis del EsIA y la presente resolución; las cuales se integran y forman parte de esta resolución.

ARTÍCULO 2. ADVERTIR a la sociedad **THE X TOWER CORP.**, promotora del proyecto **X THE BUILDING**, 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 **THE X TOWER CORP.**, que esta resolución no constituye una excepción para el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias aplicables a la actividad correspondiente.

ARTÍCULO 4. ADVERTIR al **PROMOTOR**, que en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto, tendrá que:

- Informar formalmente a la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente con treinta (30) días de anticipación, el inicio de la fase de ejecución de la actividad, obra o proyecto, la cual deberá realizarse dentro del término de los dos (2) años de vigencia de la presente resolución de aprobación.
- Tramitar en la Dirección Regional de Panamá Metropolitana el pago en concepto de Indemnización Ecológica con treinta (30) días hábiles previo inicio de la construcción. El promotor deberá contar con la aprobación de la Resolución de Indemnización Ecológica, en cumplimiento a lo establecido en la Resolución AG-0235-2003 de 12 de junio de 2003.
- Previo a la etapa de operación del proyecto el promotor deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, documentación emitida por el IDAAN, a través de la cual se certifique que el sistema de acueducto y alcantarillado instalado en el área donde se encuentra inmerso el proyecto tiene la capacidad de suministrar agua potable a la población que ocupará el proyecto y de receptor los desechos líquidos que serán generados durante la etapa de operación del proyecto.
- Previo al inicio de la etapa de construcción del proyecto el promotor del proyecto deberá presentar ante la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente un análisis de calidad de estas aguas que servirá de referencia y un informe que nos permita monitorear que no se están afectando las mismas, toda vez que de acuerdo a la información suministrada por el promotor del proyecto el nivel freático se encuentra a una profundidad de 1.95 m a 4.23 m.
- 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.
- Construir una cerca perimetral temporal, la cual servirá de protección al realizar las actividades contempladas en la fase de construcción del proyecto.
- Presentar ante la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Metropolitana, un (1) informe cada tres (3) meses una vez iniciado la etapa de construcción, un (1) informe cada seis (6) meses en la etapa de operación del proyecto y un (1) informe final al cierre del proyecto; sobre la implementación de las medidas de prevención y mitigación, de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental y en esta resolución. Estos informes deberán ser elaborados por un consultor Ambiental certificado por el Ministerio de Ambiente e independiente del promotor. Se deberá entregar un (1) ejemplar original impreso y tres (3) copias en formato digital (CD).

- h. Todas las actividades que se desarrollaren para la construcción de los niveles subterráneos no deberán causar alteración de la calidad de las aguas subterráneas bajos las cuales se ubica el polígono de desarrollo del proyecto.
- i. El promotor deberá aplicar medidas efectivas que eviten que las partículas de sedimentos generado por las actividades de excavación para la construcción del nivel subterráneo, sean desplazadas hacia la vía pública, propiedad privada, alcantarillado local.
- j. Cualquier error u omisión en cuanto a los diseños y los cálculos realizados en los planos y estudios realizados, serán responsabilidad única y exclusiva de los del promotor y de los profesionales idóneos que efectuaron los mismos.
- k. Reportar de inmediato al Ministerio de Cultura (MiCULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el respectivo rescate.
- l. El promotor del proyecto deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 036-03 de 17 de septiembre de 2003, publicado en la Gaceta Oficial No. 24892 de 22 de septiembre "Por el cual se establece una Política Nacional de hidrocarburos en la República de Panamá y se toman otras medidas".
- m. 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.
- n. Responsabilizarse del Manejo Integral de los Desechos Sólidos que se generarán en el área de desarrollo del proyecto, con su respectiva ubicación final, durante las fases de construcción, operación y abandono; cumpliendo con la ley 66 de 10 de noviembre de 1946 – Código Sanitario.
- o. Cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 15 de febrero de 2000, que reglamenta la salud, la higiene en la industria de la construcción.
- p. El promotor del proyecto deberá contar con un Plan de Contingencia para el caso de derrames de hidrocarburos durante todas las fases del proyecto.
- q. 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.
- r. Cumplir con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000, que reglamenta la descarga de efluentes líquidos directamente al sistema de recolección de aguas residuales.
- s. Cumplir con el Decreto No. 306 del 4 de septiembre de 2002, que adopta el Reglamento para el Control de Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales o de Habitación, así como también en ambiente laboral y el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 44-2000.
- t. Cumplir con el Reglamento COPANIT 45-2000 Sobre Higiene y Seguridad en Ambiente de Trabajo donde se Genera Vibraciones.
- u. De 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. Contar previo la etapa constructiva, 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.
- v. Contar y cumplir con todos los permisos establecidos en las disposiciones ambientales que sean requeridos de acuerdo al tipo de actividad a realizar.

ARTÍCULO 5. ADVERTIR al promotor que una vez iniciada las fases de ejecución (construcción y operación) y de cierre del proyecto, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana a través de la Sección de Verificación del Desempeño Ambiental del Ministerio de Ambiente, supervisarán, controlarán, fiscalizarán conjuntamente con las unidades ambientales sectoriales municipales el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental, sobre la base del programa de seguimiento, vigilancia y control, establecidos en el Plan, la totalidad del Estudio de Impacto Ambiental aprobado, la Resolución Ambiental y en las normas ambientales vigentes.

ARTÍCULO 6. ADVERTIR a la sociedad **THE X TOWER CORP.**, que, si decide desistir de manera definitiva del proyecto, obra o actividad, deberán 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 7. ADVERTIR a la sociedad **THE X TOWER CORP.**, que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto **X THE BUILDING**, que de conformidad con el artículo 75 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023.

ARTÍCULO 8. ADVERTIR a la sociedad **THE X TOWER CORP.**, 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 9. ADVERTIR a la sociedad **THE X TOWER CORP.**, que la presente resolución la misma tendrá una vigencia de hasta dos (2) años, no prorrogables contados a partir de la notificación de la misma, para el inicio de la fase de ejecución de la actividad, obra o proyecto, una vez que el promotor cuente con los permisos y autorizaciones otorgados por las autoridades competentes de conformidad con la normativa aplicable.

ARTÍCULO 10. NOTIFICAR a la sociedad **THE X TOWER CORP.**, el contenido de la presente resolución.

ARTÍCULO 11. ADVERTIR a la sociedad **THE X TOWER CORP.**, que contra la presente resolución, podrán 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 No.41 de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, Decreto 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto 2 de 27 de marzo de 2024 y demás normas complementarias y concordantes.

Dada en la ciudad de Panamá, a los dieci (7) días, del mes de febrero, del año dos mil veinticinco (2025).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


EDGAR R. NATERÓN N.
Director Regional Panamá Metropolitana, encargado
CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
EXAMINADOR NACIONAL
CULTURA Y RECREACIÓN
INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA



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



JHOELY CUEVAS

Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

MINISTERIO DE AMBIENTE	
DIRECCIÓN METROPOLITANA	
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	
Hoy <u>17</u> de <u>febrero</u> de <u>2025</u> , siendo las <u>9:48</u> de la <u>mañana</u> , Notifique	
personalmente a <u>Saul Fas Khe Esquerri</u>	
de la presente Resolución	
Por escrito	
Notificado	Quién Notifica
Cédula <u>8-485-804</u>	Cédula <u>7-113-1531</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.
 - 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: X THE BUILDING.
Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: CONSTRUCCIÓN.
Tercer Plano: PROMOTOR: THE X TOWER CORP.
Cuarto Plano: ÁREA: 1443.00 m².
Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I,
APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, MEDIANTE
RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA- 011 -2025 DE 7 DE
febrero DE 2025.

SAUL PASKHA ESQUENAZI

Nombre y apellidos
(en letra de molde)

Por escrito

Firma

8-485-806

No. de Cédula de I.P.

17 Febrero 2025

Fecha

Panamá, 12 de FEBRERO de 2025.

Ingeniero Edgar R. Naterón N.

Director Regional Encargado.

Dirección Regional de Panamá Metropolitano.

Ministerio de Ambiente.

E.S.D

Señor director.

Sirva esta nota en primer lugar para saludarlo, deseándole éxitos en sus funciones y a la vez para **notificarme por escrito de la RESOLUCIÓN No. DRPM-SEIA-0111- 2025** de 7 de febrero de 2025 del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto denominado: X THE BUILDING, localizado la Calle 73 Este, San Francisco, Corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, cuya promotora es la Sociedad: THE X TOWER CORP

Igualmente autorizo al Señor Teófilo Jurado Guerra, con C.I.P 4-72-817, para retirar la precitada NOTA.

Se suscribe,

Muy atentamente,

La suscrita, **Licda. Ela Marife Jaén Herrera**,
Notaria Pública Quinta, del Circuito de Panamá, con
Cédula de Identidad No. 7-95-522.

CERTIFICO:

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

Sr. SAUL FASKHA E

CIP: 8-485-806



Panamá,

Testigo

Testigo

Licda. Ela Marife Jaén Herrera
Notaria Pública Quinta

17 FEB 2025

10/

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Saul
Faskha Esquenazi

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 26-MAY-1961
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M
EXPEDIDA: 21-JUN-2022

8-485-806

TIPO DE SANGRE: AB+

EXPIRA: 21-JUN-2037

