

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL

15  
35

Panamá, 23 de febrero de 2023

Nº 14.1204-013-2023

Ingeniera  
**ANALILIA CASTILLERO**  
Jefa Departamento de Evaluación  
de Estudios de Impacto Ambiental  
**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
E. S. D.

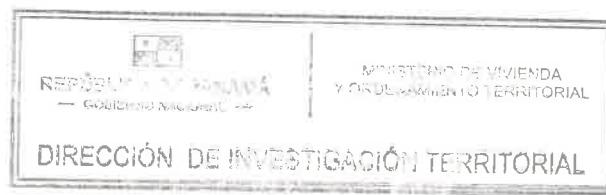
Ingeniera Castillero:

Damos respuesta a notas **DEIA-DEEIA-UAS - 0025 – 3001 - 2023**, adjuntando informes de revisión y calificación del Estudio de Impacto Ambiental y de Modificación al Estudio de Impacto Ambiental, del siguiente proyecto:

1. “**RESIDENCIAL JARDINES DE LA MITRA**”, Categoría II, Expediente II-F-118-17.
2. “**LA PERLA RESORT & MARINA (PRIMERA ETAPA)**”, Expediente DEIA-II-T-015-2023

Atentamente,

  
**Arq. LOURDES de LORE**  
Directora de Investigación Territorial



Adj. Lo Indicado.  
LdeL/mg

GOBIERNO DE LA  
REPÚBLICA DE PANAMÁ

Ave. El Paical  
Edificio Edison Plaza, 4 piso  
Central (507) 579-9400

**MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
VICE-MINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE INVESTIGACION TERRITORIAL  
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE**

**INFORME DE REVISIÓN Y DE CALIFICACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO  
AMBIENTAL (E.I.A.)**

**A. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO Y SÍNTESIS DEL ESTUDIO**

**1. Nombre del Proyecto:**

“LA PERLA RESORT & MARINA (PRIMERA ETAPA)”. Categoría II. Expediente: DEIA-II-T-015-2023.

**2. Promotor del Proyecto:**

LA PERLA RESORT & MARINA CORP.

**3. Consultor ó Empresa Consultora:**

Ing. Ramiro Agudo Arosemena. IRC-049-04/Act.DEIAARC-066-2021.

**4. Localización del Proyecto:**

Localidad Quebrada San Agustín, corregimiento de San Miguel, distrito de Balboa, provincia de Panamá.

**5. Objetivo Directo del Proyecto:**

Desarrollo turístico en una superficie de 23has+172.167m<sup>2</sup> que corresponde a la primera fase del proyecto, de un área total de 93 Has+3333 m<sup>2</sup>, sobre el Folio Real No.6766. Construcción de un complejo de condohoteles: 40 edificios de 5 plantas (4 apartamentos/piso de 1 y 2 recámaras); un hotel constituido por 9 edificios de 4 plantas, con capacidad de 144 habitaciones; una planta de tratamiento de aguas residuales, planta generadora de electricidad; un helipuerto; área social con piscinas; calles y áreas verdes.

**6. Principales Actividades, Duración de Etapas y Monto del Proyecto:**

Ubicación de sitios de obras y medición de áreas en campo, limpieza del terreno, nivelación y corte de calles; construcción de condohoteles y área social, construcción del hotel, construcción de calles, helipuerto y sistema de luminarias de calles, construcción de planta de tratamiento de aguas residuales, planta eléctrica y sistema de abastecimiento de agua potable, acondicionamiento de áreas verdes. La etapa de construcción tendrá una duración de cuatro (4) años. El presupuesto aproximado de la inversión es de B/. 99,300,000.00.

**7. Síntesis de las características Significativas del Medio Ambiente**

Zona insular turística, de área de playa, colinas y cerros bajos. El polígono tiene un frente de playa en su límite occidental, que se eleva hacia el este hasta unos 62,00 m.s.n.m., al norte de la finca la altura máxima es de unos 36,00 m.s.n.m. y hacia el sur la altura máxima alcanza los 47,00 m.s.n.m. La topografía es llana en un 40%, moderadas en un 50% (con pendientes que no sobrepasan los 35%) y pronunciadas en un 10%. Dentro del polígono se localiza la Quebrada San Agustín, su cauce medio es de unos 0.04303 m<sup>3</sup>/s, análisis realizados al agua de la quebrada, no es apta para consumo humano. La vegetación se compone: de bosque de

manglar que ocupa una superficie de 2.5has, constituido por mangle rojo y mangle blanco; Bosque Secundario (rastrojo bajo) constituido por especies de corteza, guarumo, almacigo, nance, y poro poro, entre otros. La fauna se compone de 26 especies de aves; mamíferos (ñique, conejo mulato, mocangué); peces, anfibios y réptiles (rana, sapos, culebra negra, boa, bejuquillo, iguana verde, iguana negra, lagartijas etc.)

**8. Síntesis de la Identificación de Impactos de Carácter Significativo:**

**Impactos Positivos:** generación de empleos, Aumento del valor catastral del terreno.

**Impactos Negativos:** remoción de capa vegetal, generación de ruido, generación de polvo, emisiones de gases compactación y perdida del suelo, erosión de los suelos, sedimentación, cambio en la escorrentía natural de aguas del área, perdida de hábitat, modificación del paisaje.

**9. Síntesis del Plan de Manejo Ambiental:**

Presenta las medidas de mitigación específicas para los impactos ambientales identificados, monitoreo, cronograma de ejecución de las medidas de mitigación. Plan de Prevención de Riesgo, Plan de Contingencia. Se aplicaron 61 encuestas en la comunidad de San Miguel, el 100% de los entrevistados consideran el proyecto bueno.

**B. REVISIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

- ❖ Cuenta con Resolución No.34-2007 de 11 de septiembre de 2007, por la cual se declara la no objeción a la propuesta de Uso de Suelo, Zonificación y Plan Vial contenido en el "Plan Maestro de Desarrollo Proyecto La Perla Resort & Marinas" y nota No.14.1002-623-2019 con fecha 12 de agosto de 2019 de la Dirección de Ordenamiento Territorial-Miviot, señalando que puede continuar con el trámite en la Dirección Nacional de Ventanilla Única del Miviot, siempre y cuando se mantengan los usos de suelo y zonificación en la propuesta.
- ❖ En el Plan Maestro, está incluido el Código Tn3 (Turismo Natural-Alta Intensidad), entre los usos permitidos no incluye lotes residenciales, en cuanto a la altura la norma solamente permite 3 plantas, de acuerdo a lo establecido en la Resolución No.160-2002 (De 22 de julio de 2002), "Por la cual se crean los Códigos de Zona y Normas de Desarrollo Urbano para el Área del Canal".
- ❖ En la descripción del proyecto mencionan que se construirán 40 edificios condominio hotel de cinco plantas y hotel constituido de 9 edificios de cuatro plantas. Esta propuesta no está de acuerdo a lo establecido en la norma, según la menciona resolución, que establece hasta tres plantas.
- ❖ En el diseño del plano del proyecto, se presenta los códigos "Residencial lots, Brandend condeminums". Esta descripción no se presentan en lo descrito en el Plan Maestro.
- ❖ En la descripción del proyecto señalan que se construirán 40 edificaciones "condohotel" y hotel de 9 edificación, sin embargo en el plano de diseño del proyecto según la descripción de los códigos, se observan 21 "residencial lots", 12 "Brandend condeminums" y 18 "Hotel Keys", aclarar.
- ❖ En el plano de diseño del proyecto se presenta información en idioma inglés.
- ❖ En el documento, como en la cartografía se refieren a "Condominio hotel y Brandend condominium", términos no utilizados en la legislación panameña.
- ❖ Deberá contar con revisión del Anteproyecto, por la Dirección Nacional de Ventanilla Única del Miviot, a través del cual se verifica el cumplimiento de las normativas a desarrollar por el proyecto.

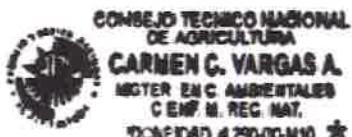
- ❖ Deberá cumplir con las disposiciones y regulaciones de la Autoridad Marítima de Panamá en cuanto a diseño, manejo y funcionamiento de la marina, contemplados en el proyecto.
- ❖ Cumplir con la Ley 80 de 31 de diciembre de 2009, que reconoce derechos posesorios y regula la titulación en las zonas costeras y territorio insular.
- ❖ Cumplir con la Resolución No. JTIA-187-2015 (1 de julio de 2015) que adopta el Reglamento Estructural Panameño (REP-2014).
- ❖ Cumplir con todos los requisitos técnicos y de seguridad establecidos por las autoridades competentes, las normativas ambientales vigentes aplicables al proyecto

### **C. CALIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

En la revisión del estudio se señalan observaciones en el acápite B, que deberán ser subsanadas, por lo tanto el Estudio de Impacto Ambiental para el proyecto, se considera observado.



Ing. Agr. Carmen C. Vargas A. M. Sc  
Unidad Ambiental Sectorial.  
17 de febrero de 2023



V°B° Arq. Lourdes de Loré  
Jefa del Depto. de Medio Ambiente