

DIRECCIÓN DE COSTAS Y MARES

Panamá, 4 de abril de 2023
DICOMAR-149-2023

SS/ES

Ingeniero
DOMILUIS DOMÍNGUEZ
Director de Evaluación de Impacto Ambiental
En Su Despacho


Estimado Ingeniero Domínguez:

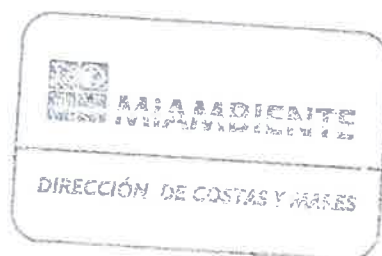
Por este medio, y en respuesta al Memorando DEEIA-0080-0102-2023, se informa que después de revisar el documento (EsIA) recibido "LA PERLA RESORT & MARINA (PRIMERA ETAPA)" previsto a realizarse en San Agustín, corregimiento de San Miguel, Isla del Rey, distrito de Balboa, Provincia de Panamá.

Deseamos informarle que luego de revisar la información descrita empleamos este medio para hacer llegar el Informe Técnico DICOMAR No. 027 -2023 que recoge nuestra opinión, luego de evaluar la información aportada por el promotor La Perla Resort & Marina S. A, donde hacemos hincapié que se debe aclarar que las estructuras de la marina y/o el helipuerto se proponen construir sobre fondo de mar, por lo que es necesario hacer la visita de campo para descartar la presencia de corales.

Sin otro particular.

Atentamente,

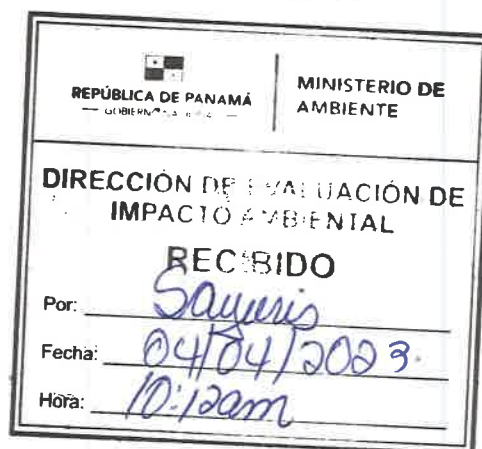

JOSÉ JULIO CASAS M., M. Sc.
Director de Costas y Mares



/JJCM/jj

No. de expediente DEIA-II-T-015-2023.

/Adjunto: Informe Técnico DICOMAR No. 027 -2023



INFORME TÉCNICO DICOMAR N° 027-2023

Informe de Evaluación al proyecto: “LA PERLA RESORT & MARINA (PRIMERA ETAPA)”

Referencia de Memorando:	DEEIA-0080-0102-2023
Ubicación del Proyecto:	Localizado en San Agustín, corregimiento de San Miguel, Isla del Rey, distrito de Balboa, Provincia de Panamá
Promotor:	La Perla Resort & Marina S. A.
Persona de contacto:	Sr. Marco Shrem;, Correo electrónico: mb@terraacquadevelopers.com
N° de expediente:	DEIA-II-T-015-2023
Técnico asignado:	M. Sc. Jorge Elías Jaén, Jefe del Departamento de Ordenamiento de Espacios de Costas y Mares.
Fecha de elaboración del Informe:	31 de marzo 2023.

Objetivo

Realizar evaluación e inspección para verificar en campo lo presentado en el Estudio de Impacto Ambiental Categoría II, emitir comentarios y aspectos técnicos al proyecto: “LA PERLA RESORT & MARINA (PRIMERA ETAPA)”, promovido por la empresa: La Perla Resort & Marina S. A.

Metodología

Revisar la información contenida en el EsIA, y generar criterios puntuales, en base a la competencia de la Dirección de Costas y Mares del Ministerio de Ambiente.

Aspectos Generales del Proyecto

El proyecto consta de tres fases que serán desarrolladas en la totalidad de la finca; no obstante, la solicitud para evaluación del impacto ambiental será solamente de la primera fase que se desarrollará en una superficie de 27.37172 has (237,172.167 m²). Posteriormente se someterán al proceso de evaluación ambiental las siguientes fases.

El proyecto La Perla Resort & Marina (primera etapa) en sí consiste en la construcción y habilitación de las siguientes infraestructuras:

- 40 edificios de 5 plantas con apartamentos de 1 y 2 recámaras, consistentes cada uno en un condominio hotel (condohotel). Estos condohoteles contarán con cuatro apartamentos por planta, dos de una recámara y dos de dos recámaras, totalizando 800 apartamentos.
- Un hotel constituido físicamente por nueve edificios de cuatro plantas para las habitaciones, dos piscinas, área de recepción, baños y vestidores de las piscinas, sauna, área de masajes y descanso. El hotel contará con una capacidad de 144 habitaciones.
- Una planta de tratamiento de aguas servidas: la planta a instalar se basa en el principio de lodos activados que utiliza la tecnología de cama de bio reactores (MBBR), con el cual se obtiene una capacidad alta de estándares de pureza y rendimiento, con una descarga de 38,000 galones por día.
- Planta generadora de energía: La energía del proyecto será obtenida de una turbina de gas tipo Solar Turbines, modelo Mars de 10.7 mega watts, la cual suplirá las necesidades de los edificios, hotel y futura marina. Esta planta de gas será

capaz de utilizar el biogás que será generado por la planta de tratamiento de aguas.

- Un Helipuerto. Este moderno helipuerto contará con todas las especificaciones de la Autoridad de Aeronáutica Civil y estará ubicado en el lote nº 5, cerca del área destinada para uso social con piscinas, calles y el resto de Áreas verdes, destinado el 34.35 % de la superficie del terreno para la conservación de los bosques del área.

Aspectos Técnicos y Consideraciones

En resumen la descripción general del proyecto desconoce que la misma se ubica dentro una Zona Especial de Manejo Marino Costero, estipulado por Ley 18 de 2007 y es inconsistente la redacción del alcance de su etapa o fase primera con la información aportada en los anexos y diseño del proyecto, dado que la estructura de la Marina está dentro de los polígonos del plan de Paisaje, de la primera etapa.

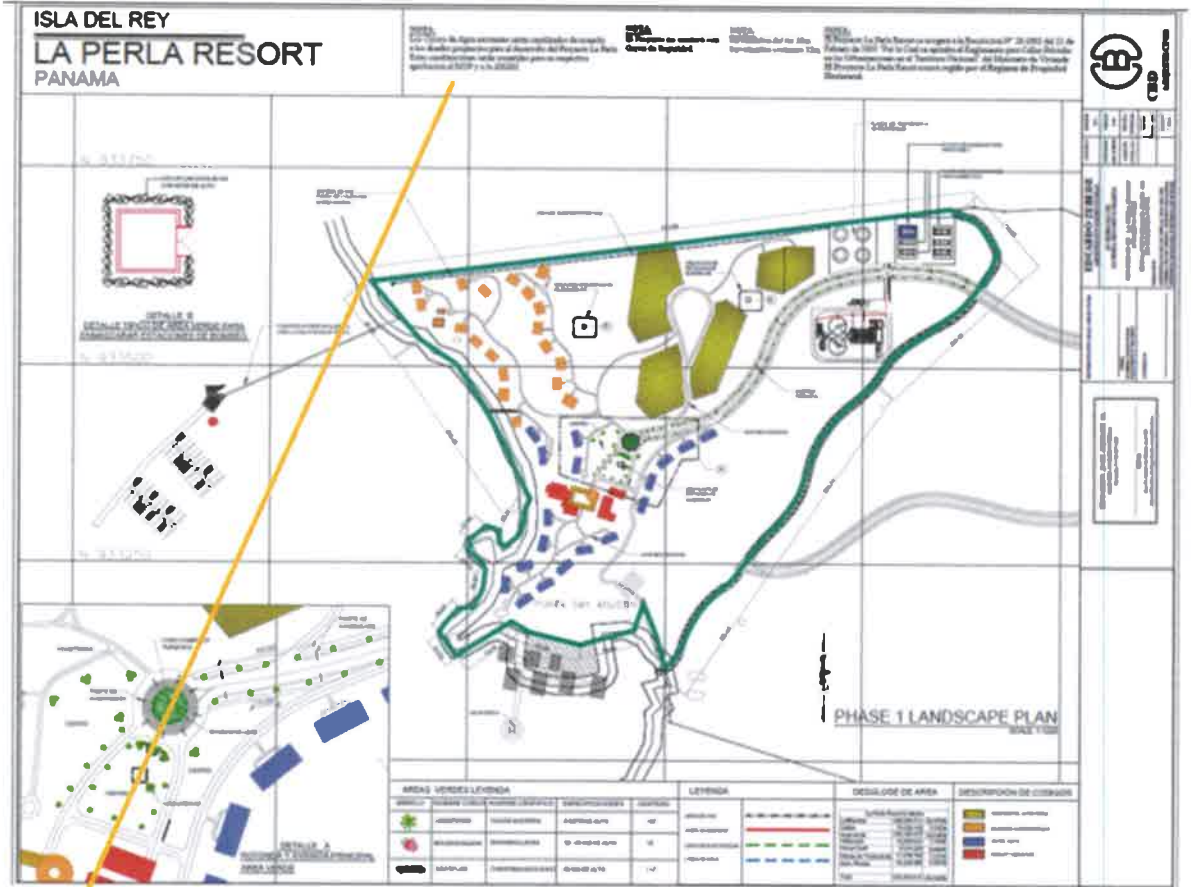


Imagen No.1 Polígono de proyecto (proporcionado por el promotor)

Texto ampliado:
NOTA:

Los Cursos de Agua existentes serán canalizados de acuerdo a los diseños propuestos para el desarrollo del Proyecto La Perla. Estas canalizaciones serán sometidas para su respectiva aprobación al MOP y a la ANAM.

En cuanto a la construcción de la Marina, en la redacción señala que no será parte de la Etapa 1 y en cambio durante el primer año, de ejecución del proyecto se tiene previsto que se construya el helipuerto, sobre una superficie de 10,283.021 (sin detallar las unidades métricas) en el lote nº 5. Cabe destacar que la Imagen No.1 que describe la ubicación de las estructuras de la fase 1 del proyecto, ubica aparentemente tanto a la Marina y el Helipuerto sobre fondo de mar, sin embargo, este estudio no hizo caracterización de la zona marina.

En relación a los ecosistemas frágiles, dentro del área de influencia del proyecto se observan dos ecosistemas frágiles, los cuales son: Áreas cubiertas de mangle: es un área pequeña de 2.5 hectáreas cerca de la desembocadura de la Quebrada San Agustín y se compone de Mangle rojo y mangle blanco. Este ecosistema no será intervenido, más bien será cuidado como una atracción más del proyecto y está dentro del área destinada para conservación dentro de las áreas verdes.

Así como el Ecosistema Marino Costero: el mismo está conformado por la zona que inundan las mareas las playas. A este ecosistema se la brindará especial cuidado, pues el proyecto no funcionaría si el mismo desaparece, destacando el interés de conservarlo.

Presencia de corales solo se menciona en la descripción general del Archipiélago, así como de las tortugas marinas.



Foto No.1 Playa de San Agustín (aportada por el promotor).

Solo se enfoca en el medio terrestre el inventario de fauna, tipificando ciertas especies en la zona costera, de las observaciones realizadas en la playa, mostró la presencia de un número significativo de cangrejos fantasmas y cangrejos ermitaños en la playa. De igual manera en la zona entre el morro y la playa, como en la desembocadura del Río San Agustín se encontraron poblaciones de poliquetos, que se observan fácilmente cuando la marea baja. Adicional a ello se pudo detectar la presencia del cangrejo de tierra (*Cardisoma crassum*) y de algunos ermitaños (*Petrochirus californiensis*).

Análisis técnico

El estudio de impacto ambiental del proyecto cita que *“Esta superficie está contemplada dentro del área propuesta para desarrollo de las lotificaciones y está separada de las áreas verdes que no serán intervenidas por el equipo pesado. Esto significa, que el área cubierta de vegetación será de un 80.3148806 has, lo que representa el 86.16 % de la totalidad del proyecto, lo que indica la naturaleza eco turística y conservacionista del proyecto turístico”*.

Sin embargo, esta es una cifra general de la totalidad del área de la fase 1 de esta finca, tomando en cuenta que el Archipiélago de Las Perlas es una zona especial de manejo, en apego a lo dispuesto en la Ley 2 de 2006, dicta que *“Los proyectos turísticos que se ejecuten en las áreas declaradas como de desarrollo especial al tenor de esta Ley, no podrán exceder del treinta por ciento (30%) de la superficie total de cada isla. En todo caso, los proyectos turísticos deberán conservar el treinta por ciento (30%) de la visión paisajística de la zona costera insular”*, tomando en cuenta que este lugar es parte de la zona 8 turística del país.

Finalmente no se comprende por donde ingresaría la maquinaria para las labores de construcción del proyecto a este sector de la Isla.

- Constitución de la República de Panamá, Título III, sobre Derechos y Deberes Individuales y Sociales de la Constitución, en su Capítulo 7, del Régimen Ecológico, en los Artículos 118, 119 y 120.
- Texto Único de la Ley 41 de 1998, “General de Ambiente de la República de Panamá”, que comprende las reformas aprobadas por las Leyes 18 de 2003, 4 de 2006, 65 de 2010 y 8 de 2015.
- Ley No. 2 de 2006, QUE REGULA LAS CONCESIONES PARA LA INVERSION TURISTICA Y LA ENAJENACION DE TERRITORIO INSULAR PARA FINES DE SU APROVECHAMIENTO TURISTICO Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES.
- Ley No. 18 del 31 de mayo de 2007, *"QUE DECLARA ZONA ESPECIAL DE MANEJO MARINO - COSTERA AL ARCHIPIELAGO DE LAS PERLAS Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES"*.
- DECRETO EJECUTIVO No. 58 de 1964, POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY 35 DE 29 DE ENERO DE 1963.
- Decreto Ejecutivo N° 123 del 14 de agosto de 2009, establece las disposiciones por las cuales se regirá el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Resolución 33 de 1993, por medio de la cual se dicta medidas sobre la Fauna Silvestre de Panamá.


- El promotor La Perla Resort & Marina S. A., debe presentar un mapa del diseño del proyecto demarcando la LAMO establecida por el Instituto Geográfico Nacional

- Tommy Guardia y luego de los 22 metros la ubicación de las estructuras, garantizando el 30 % de la vegetación costera en la zona litoral (200 m luego de la LAMO). Esta debe presentarse de manera gráfica mediante un mapa debidamente georeferenciado y acompañado con una descripción empleando las unidades métricas, al menos 2 decimales, siguiendo el Sistema Internacional de Unidades.
- Aclarar si la Marina y el Helipuerto afectarán la ribera de mar, playa y/o fondo de mar, previstos en esta etapa primera y de ser así, se requiere la caracterización marina de la fauna y flora, para evaluar la presencia de corales.
 - Con relación a la presencia de tortugas marinas que desoven en la Playa de San Agustín, toca establecer un programa de monitoreo y a la vez hacer un diseño de la iluminación periférica de todas las estructuras para no causar contaminación lumínica tanto en la fase de construcción y de ejecución.
 - Detallar el ingreso de la maquinaria para las labores de desmonte y construcción de las obras a este sector de la Isla.

Recomendación

- De incluirse la construcción de la Marina o el Helipuerto, se requiere validar por el personal de MiAmbiente en campo para ver las características de ese fondo marino, lo cual puede requerir inmersión.

Cuadro de firmas

Elaborado por	Visto Bueno
<div> JORGE E. JAÉN, M. Sc. Biólogo Jefe del Departamento de Ordenamiento de Espacios de Costas y Mares CTCB-Idoneidad N° 269-2014</div>	<div> JOSE JULIO CASAS M., M.Sc. Director de Costas y Mares</div>

