

5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD.

El proyecto que se desarrollará bajo el nombre de “**HOTEL PARAÍSO – MÓDULO 2B**”, consiste en la construcción de un módulo de habitaciones de dos plantas, con un total de 20 habitaciones; 10 habitaciones en planta baja y 10 habitaciones en planta alta. Será construido con estructura de hormigón armado, paredes de bloques, puertas de vidrio o madera, ventanas de vidrio, techo tipo shingles, escalera. Cada habitación cuenta con cocineta, servicio sanitario, ducha, tina de baño, dos lavamanos, clóset y área de habitación que puede ser utilizada como ocupación doble o sencilla. cada planta del edificio cuenta un cuarto para ropa blanca, un cuarto de aseo y dos cuartos técnicos. Debido a la adquisición de la finca donde se propone el desarrollo del presente proyecto, el promotor propone el desarrollo del proyecto como complemento infraestructural del proyecto turístico aprobado previamente Hotel Paraíso, el cual fue aprobado mediante resolución DRCC-IA-027-2021 del 24 de mayo de 2021 (Ver anexo No.7), esto debido a la colindancia y ubicación de ambas fincas, ya que actualmente la finca donde se desarrollará el proyecto Hotel Paraíso – Módulo 2B (Finca con Folio Real 2263 y código de ubicación 21) se encuentra en trámites de unificación con la finca con Folio Real No.4413 y código de ubicación 2021, en donde se desarrollará el proyecto Hotel Paraíso (Finca con Folio Real 4463 código de ubicación 2021), la cual cuenta con zonificación RM3-C2 emitida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

Imagen No.5.1- Ubicación general del proyecto.



Imagen No.5.2- Vista del área sobre la cual se desarrollará el proyecto.



5.1.- OBJETIVOS DEL PROYECTO OBRA O ACTIVIDAD Y SU JUSTIFICACIÓN.

- Contribuir con el desarrollo turístico del área.
- Colaborar con la situación económica actual brindando nuevas plazas laborales.
- Cumplir con el D.E. No.123 de 14 de agosto de 2009.

5.1.1.- Justificación del Proyecto.

El desarrollo del presente proyecto se origina en la voluntad del promotor de complementar el desarrollo infraestructural del proyecto turístico Hotel Paraíso aprobado previamente mediante Resolución DRCC-IA-027-2021 del 24 de mayo de 2021, y a su vez brindar a las comunidades vecinas nuevas plazas de empleos remunerados.

5.2.- UBICACIÓN GEOGRÁFICA, INCLUYENDO MAPA A ESCALA 1:50,000 Y COORDENADAS UTM DEL POLÍGONO DEL PROYECTO.

El sitio del proyecto se localiza en la comunidad de Santa Clara, corregimiento de Río Hato, distrito de Antón y provincia de Coclé.

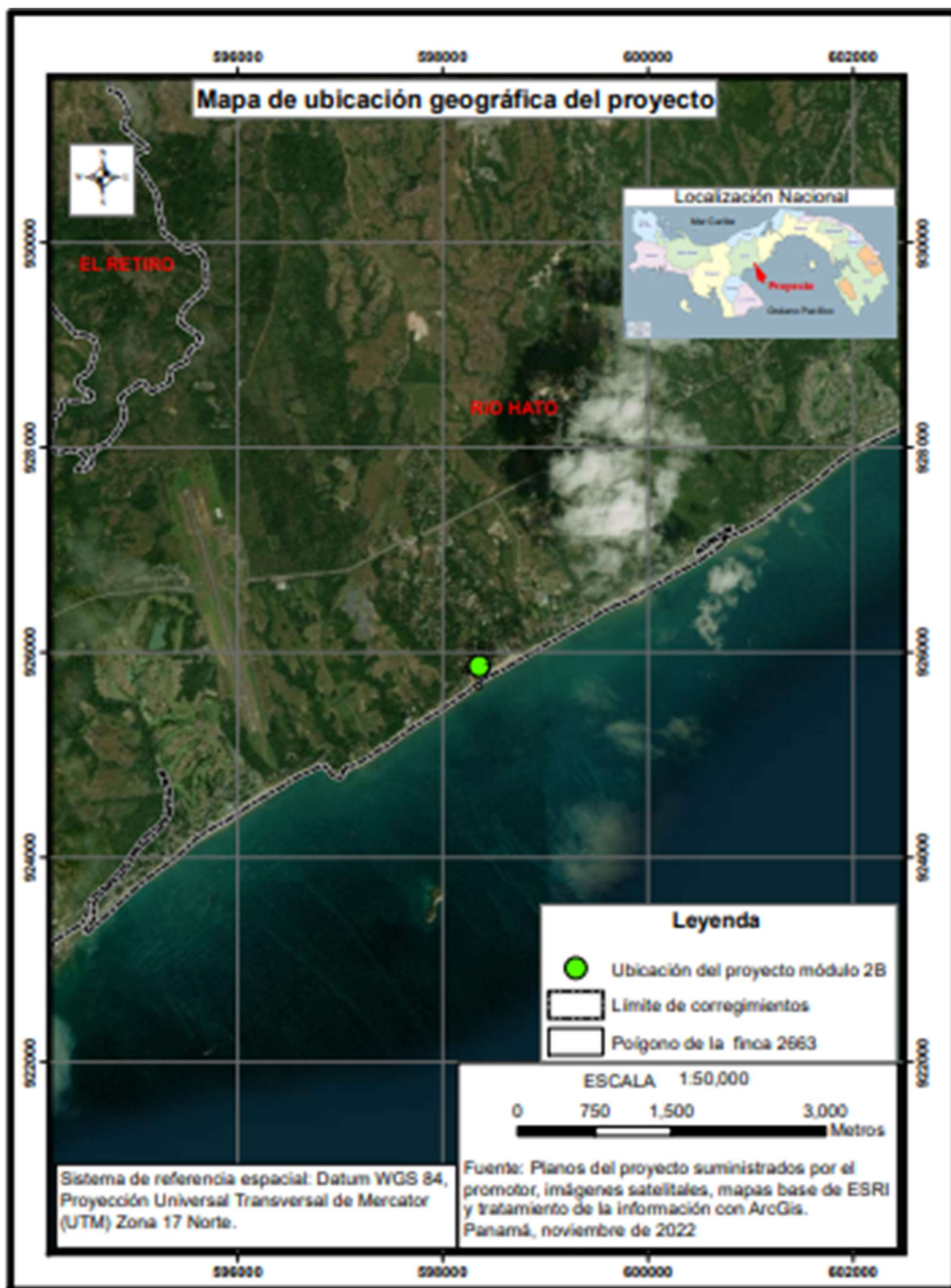
Imagen No. 5.3- Polígono del proyecto Hotel Paraíso – Módulo 2B.

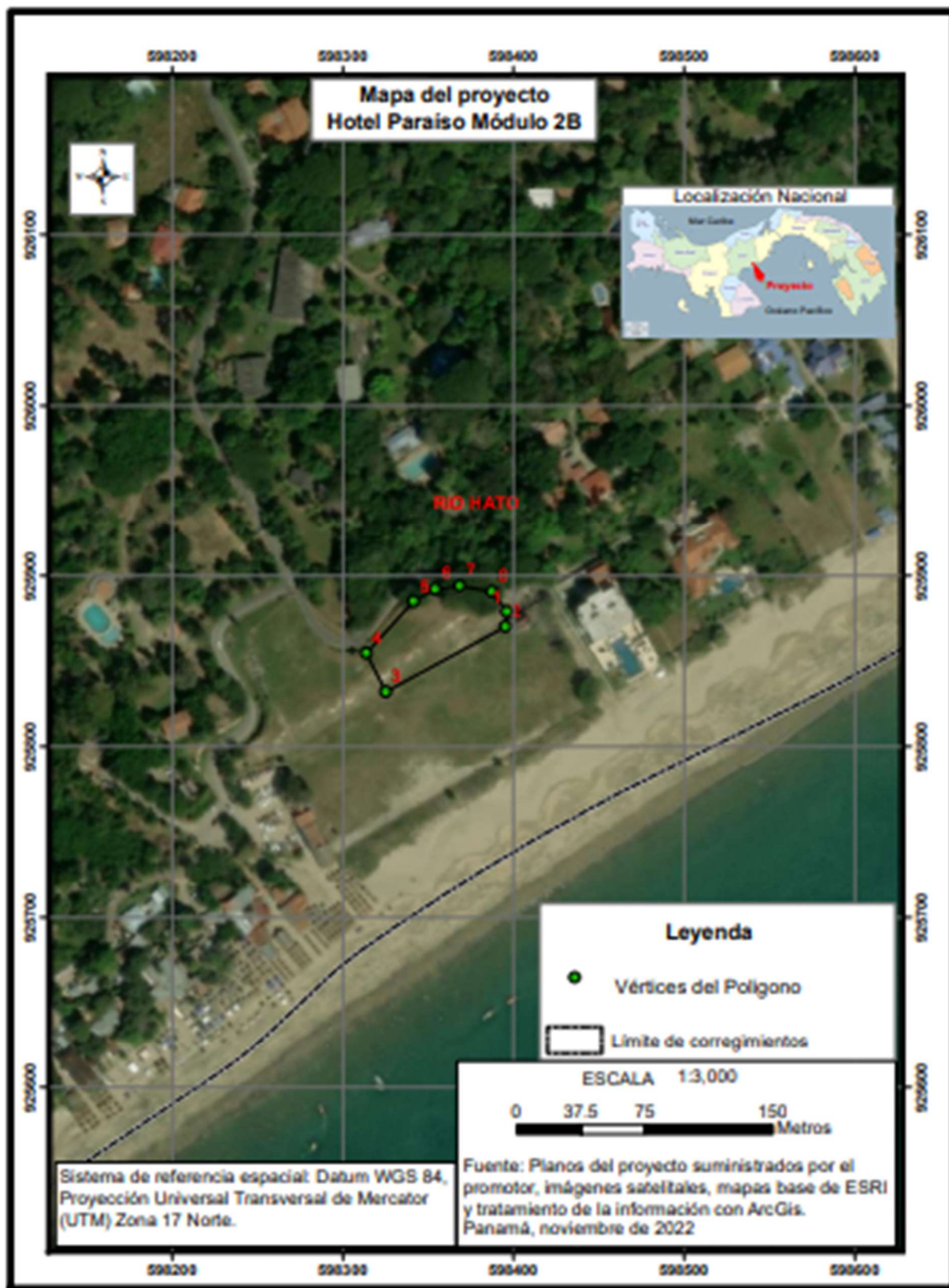


Fuente: Google Earth, datos de campo.

Tabla No.5.1- Coordenadas del polígono Hotel Paraíso – Módulo 2B.

Coordenadas UTM WGS 84 Zona 17 N de los vértices del polígono de la finca 2663		
Vértice	X	Y
1	598396.09	925879.11
2	598394.80	925875.60
3	598327.29	925828.10
4	598313.66	925854.83
5	598341.16	925885.45
6	598354.08	925893.22
7	598368.69	925894.74
8	598387.45	925890.69





5.3.- LEGISLACIÓN Y NORMAS TÉCNICAS AMBIENTALES QUE REGULAN EL SECTOR Y EL PROYECTO, OBRA O ACTIVIDAD.

A continuación, presentamos un compendio de las normas técnicas y ambientales que regulan el sector, construcción, servicio y ambiental aplicable al proyecto propuesto.

Tabla No.5.2- Normativa aplicable.

Tema	Norma	Organismo Competente	Título
Salud, seguridad e higiene social.	Constitución política de la República de Panamá.	El Estado.	Capítulo sexto: salud, seguridad y asistencia social.
Saneamiento y salud al ambiente.	Ley No. 66 de 10 de noviembre de 1947.	MINSA	Código sanitario que regula la salud higiene pública y medicina preventiva Curativa y tratamientos de desechos líquidos.
Policía urbana y salud pública.	Ley 8 de 1955, por lo cual se aprueba el código administrativo libro III.	Órganos del Estado.	Policía urbana, salubridad pública, y disposición final de los desechos sólidos.
Aseo Urbano	Ley No. 51 de 29 de septiembre de 2010 que crea la Autoridad de Aseo Urbano y domiciliario y dicta otras disposiciones.	MINSA y Municipio	Crea la Autoridad de Aseo Urbano y domiciliario y dicta otras disposiciones. (Recolección y disposición de los desechos urbanos.).
Ambiente.	Ley No. 41 del 1 ^{ro} de julio de 1998.	Mi-Ambiente	Ley general del ambiente que establece los principios y normas básicas para la protección conservación del ambiente.
Ambiente	Ley No. 8 de 25 de marzo de 2015.	Ministerio de Ambiente (mi-ambiente)	Mediante el Cual se crea el Ministerio de Ambiente, como La entidad Rectora del Estado en Materia de Protección, Conservación, Preservación del Ambiente y el uso sostenible de los Recursos naturales
Recursos forestales.	Ley No. 1 del 3 de febrero de 1994.	Mi-Ambiente	Por la cual se aprueba la legislación forestal de Panamá.
Delitos ambientales	Ley No.5 de 28 de enero de 2005	Ministerio Público.	Por la cual se adiciona un título al código penal denominado delito contra el ambiente.

Tema	Norma	Organismo Competente	Título
Agua potable.	Ley No. 77 de 28 de diciembre de 2001.	IDAAN	Reorganiza y moderniza el IDAAN y dicta otras disposiciones.
Seguridad.	Ley No. 15 de 26 de enero de 1999.	Seguridad del Cuerpo de Bomberos	Por la cual se adopta el NFPA 70 NEC 1999, como el documento base del reglamento para las instalaciones eléctricas (RIE) en Panamá.
	Ley No. 6 de 2008	Asamblea Legislativa	Por el cual se aprueba el convenio sobre la seguridad y la salud en la construcción, 1988(No. 167), adoptado por la conferencia general de la organización Internacional del Trabajo (OIT), el 20 de junio de 1988.
Residuos Aceitosos	Ley No. 6 de 11 de enero de 2007	Asamblea Legislativa	Dicta las normas sobre manejo de residuos aceitosos y derivados de hidrocarburos o de bases sintéticos en el territorio Nacional.
Riesgos profesionales	Decreto Ejecutivo No.15 de 2007	MITRADEL	Por la cual se adoptan medidas de urgencias en la industria de la construcción con el objeto de reducir la incidencia de accidentes de trabajo.
	Decreto ley No.114 del 27 de agosto de 1954.	MINSA, CSS	Ley orgánica de la CSS Título I Riesgos laborales.
	Resolución No. 45-588-2011.	MINSA CSS.	Planes de prevención de Riesgos profesionales y de seguridad e Higiene en el trabajo.
	Decreto de gabinete No. 68 de 31 de marzo de 1970.	MINSA y CSS	Cobertura de riesgos profesionales.
	Acuerdo No. 1 de CSS de 29 de mayo de 1995.	MINSA y CSS	Reglamento prestaciones de Riesgos Profesionales.
Ordenamiento territorial.	Decreto ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007.	MIVI	Por la cual se reglamenta la ley 6 de 1 de febrero de 2006 que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano.
Estudio de impacto	Decreto ejecutivo No.123 de 14 de agosto	Mi Ambiente	Por el cual se reglamenta el capítulo II del título IV de la Ley

Tema	Norma	Organismo Competente	Título
ambiental.	de 2009.		41 de 1 de julio de 1998 general de ambiente y se deroga el decreto ejecutivo N° 23 del 5 de noviembre de 2006.
Seguridad salud e higiene en la construcción.	Decreto ejecutivo No.2 del 15 de febrero de 2008.	Ministerio de Trabajo y desarrollo laboral.	Mediante el cual se reglamenta la seguridad, salud e higiene en la industria de la construcción.
Ruidos.	Decreto ejecutivo No.1 de 15 de enero de 2004	MINSA	Por la cual se determinan los niveles de ruidos para áreas y residenciales e industriales.
Ruidos.	Decreto ejecutivo No.306 del 4 de septiembre de 2002.	MINSA	Por el cual se adopta el reglamento para el control del ruido en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación y en ambientes laborales.
Higiene y seguridad industrial.	Resolución No. 506 del 6 de octubre de 1999.	MINSA	Por el cual se aprueba el reglamento DGNTI – COPANIT 44 – 2000, higiene y seguridad industrial en ambientes de trabajo donde hay ruido.
Agua potable.	Resolución No. 248 del 16 de diciembre de 1996.	MINSA IDAAN	Por la cual se aprueba el reglamento sobre las normas técnicas de calidad de agua potable.
Seguridad	Resolución No. 277 de 26 de octubre de 1990.	Seguridad de los Bomberos.	Reglamenta los sistemas de detección de alarmas de incendios en edificios públicos y privados.
Seguridad	Resolución No. 264 de 8 de octubre de 1996.	Seguridad de los Bomberos.	Sistema de protección, contra incendios a través de rociadores y reglamenta el uso de extintores.
Higiene y seguridad	Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 43-2001.	MINSA	Reglamenta las condiciones de higiene y seguridad para control de la contaminación atmosférica en ambientes de trabajo producidas por sustancias químicas.
	Resolución No.01-de 14 de abril de 2009.	MINSA Y MITRADEL.	Por el cual se aprueba el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT-81-2009-Sistemas de Barandas y condiciones Generales.

Tema	Norma	Organismo Competente	Título
Iluminación	Resolución No. 319 de 1993	MINSA	Por la cual se establecen los niveles mínimos de iluminación en ambientes de trabajo.
	Resolución No. 599 de 2003	Ministerio de Obras Públicas.	Por la cual se adiciona el reglamento para las instalaciones eléctricas (RIE), de la República de Panamá. Los voltajes nominales estándares.
Seguridad	Resolución No. 264 de 8 de octubre de 1996.	Seguridad Bomberos	Uso de extintores y sistemas de rociadores de incendio, desalojo y evacuación en caso de emergencia.
Turismo	Ley No. 80 de 08 de noviembre de 2012.	ATP	Norma de incentivos para el fomento de la actividad turística en Panamá.
Turismo	Ley No. 314 de 20 de junio de 2022.	ATP	Modifica Ley No. 80 de 08 de noviembre de 2012.

5.4.- DESCRIPCIÓN DE LAS FASES DEL PROYECTO OBRA O ACTIVIDAD.

El presente proyecto se desarrollará en una sola fase que corresponderá a la construcción de toda la infraestructura que abarca la misma.

5.4.1.- PLANIFICACIÓN.

En esta fase primordialmente se concibe el proyecto, se ubica o selecciona el sitio de emplazamiento considerando que cuenta con acceso fácil y expedito, servicio de agua potable, alcantarillado sanitario, electricidad, teléfono, servicios públicos y privados de salud, educación, deportes, recreación y comercio en general.

- **Ejecución estudio de factibilidad.** Consiste en la elaboración de los estudios de la viabilidad económica, técnica y socio ambiental del proyecto, se gestionan los recursos económicos, se realizan consultas técnicas a instituciones sectoriales y se revisan las leyes y reglamentos aplicables al proyecto y se toma la decisión.

- **Análisis social y urbano del sector:** se realiza un análisis del área donde se ubica el proyecto considerando el desarrollo urbano, el acceso expedito al sitio, toma de las provisiones para interconexiones futuras de la infraestructura de servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, electricidad, telefonía; igualmente se considera una gran amplitud de servicios públicos y privados, de salud, educación, deportes, recreación, comercios y seguridad entre otros.
- **Contratación para realizar los estudios necesarios.** Una vez concebido o ideado el proyecto y demostrado su factibilidad, técnica, económica y social, se procede a la contratación de las empresas o personal especializado para la elaboración de los estudios necesarios, estudios de suelos, estudio de impacto ambiental, elaboración de planos y diseños de las infraestructuras físicas del proyecto.
- **Elaboración de planos y diseños de las infraestructuras físicas del proyecto.** Se refiere al diseño de la obra y el resto de la infraestructura necesaria y que será utilizada para las interconexiones futuras, entradas, salidas, sistemas de drenajes, sistemas eléctricos, abastecimientos de agua potable, área para recolección de desechos sólidos. Se gestionan los permisos y aprobaciones requeridos ante las distintas entidades sectoriales relacionadas al proyecto. Se calculan los materiales e insumos requeridos para la construcción y operación del proyecto.

5.4.2.- FASE DE CONSTRUCCIÓN.

Luego de obtener las aprobaciones, permisos y autorizaciones correspondientes, se inicia la etapa de construcción del proyecto, actividad esta para la cual se contratará a un tercero, escogiendo para tal propósito una empresa constructora con capacidad técnica y solvencia económica. El proyecto se construirá en una superficie plana, la cual cuenta con vegetación gramínea. El desarrollo del proyecto cuenta con todas las previsiones estructurales para el soporte de dicha estructura civil. **(Ver anexo No.3- Planos del proyecto).**

5.4.3.- FASE DE OPERACIÓN.

Recibido los permisos y autorizaciones correspondientes, se inician las operaciones o funcionamiento del proyecto el cual consiste en el hospedaje turístico.

5.4.4.- ABANDONO.

No se prevé el abandono del proyecto, sin embargo, de ocurrir esta eventualidad, el promotor del proyecto adoptará las previsiones del caso para acondicionar el área dejándola apta para uso futuro, tomando especial cuidado en evitar la acumulación de desechos, escombros u otros desperdicios que pudieran generar afectaciones al ambiente y la salud de la población circundante. De igual forma cumplirá con la normativa y notificará a las autoridades correspondientes.

5.4.5- CRONOGRAMA Y TIEMPO DE EJECUCIÓN DE CADA FASE.

ETAPA	ACTIVIDAD	TRIMESTRE 1			TRIMESTRE 2		
		M1	M2	M3	M1	M2	M3
1. Planificación	Evaluaciones preliminares						
	Estudios y diseños						
	Trámite y obtención de permisos, certificaciones u otras autorizaciones.						
	Estudio de Impacto Ambiental						
2. Construcción	Movimiento de tierra y adecuación del terreno						
	Cimentación e infraestructuras						
	Instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, etc.						
	Acabados (pintura, pisos, carpintería, etc.).						
	Zonas verdes, accesos, zonas comunes, etc.						
	Amoblamiento y señalización						
3. Operación	Ocupación de las infraestructuras.						

5.5. INFRAESTRUCTURA A DESARROLLAR Y EQUIPO A UTILIZAR.

Como se ha indicado anteriormente, consiste en la construcción de un módulo de habitaciones de dos plantas, con un total de 20 habitaciones; 10 habitaciones en planta baja y 10 habitaciones en planta alta. Será construido con estructura de hormigón armado, paredes de bloques, puertas de vidrio o madera, ventanas de vidrio, techo tipo shingles, escalera. Cada habitación cuenta con cocineta, servicio sanitario, ducha, tina de baño, dos lavamanos, clóset y área de habitación que puede ser utilizada como ocupación doble o sencilla. cada planta del edificio cuenta un cuarto para ropa blanca, un cuarto de aseo y dos cuartos técnicos.

5.5.1.- Equipo a Utilizar.

5.5.1.1.- Fase de Construcción.

En la fase de construcción del proyecto, se utilizará equipo y maquinaria tales como:

- Retroexcavadora
- Volquetes
- Excavadora
- Sierra eléctrica
- Taladro
- Generador eléctrico
- Equipo de soldar

En la fase de operación del proyecto, se utilizará equipo y maquinaria tales como:

- Instalaciones de luces.
- Extintores de incendios.
- Sistemas de comunicación (interno y externo).
- Cámaras de seguridad.

5.6.- NECESIDADES DE INSUMOS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN/ EJECUCIÓN Y OPERACIÓN DEL PROYECTO.

Para el desarrollo del proyecto en las distintas fases requiere de insumos como estructuras de aceros, hormigón, luminarias, cables, hormigón, tubos pvc, etc.

Será desarrollado según las dimensiones, detalles, características y especificaciones descritas en los planos realizados por personal idóneo calificado, acorde con la normativa del Código Estructural Panameño vigente (REP 2004).

5.6.1.- NECESIDADES DE SERVICIOS BÁSICOS (AGUA, ENERGÍA, AGUAS SERVIDAS, VÍAS DE ACCESO, TRANSPORTE PÚBLICO, OTROS).

- **Energía Eléctrica.** Para los requerimientos de la energía eléctrica se procederá a realizar la interconexión con la compañía eléctrica que abastece el sector.
- **Vías de Acceso:** el proyecto se desarrollará en la Comunidad de Santa Clara, en Río Hato, distrito de Antón. Cuenta con acceso directo desde la vía Panamericana a través de la Calle Alfaro.

Imagen No.5.4- Rutas de acceso al proyecto.



- **Comunicaciones y Medio de Transporte.** El sistema de comunicación del área se da a través de la red telefónica residencial, comercial y de teléfonos públicos a cargo de las empresas especializadas en la prestación de estos servicios que cuentan con concesión del estado para comunicación vía telefónica, igualmente se tiene acceso a radio, televisión en señal abierta y por cable, internet, etc.
- **Agua Potable:** el abastecimiento de agua potable del proyecto será a través del sistema de pozos con que contará el proyecto Hotel Paraíso, aprobado previamente mediante Resolución DRCC-IA-027-2021 de 24 de mayo de 2021, el cual será desarrollado por la misma empresa promotora del actual proyecto. Dichos pozos contarán con el volumen requerido para suplir las necesidades de la demanda proyectada y para los cuales se gestionarán los permisos correspondientes.

5.6.2.- MANO DE OBRA (DURANTE LA CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN), EMPLEOS DIRECTOS E INDIRECTOS GENERADOS.

El Proyecto requerirá un promedio de 10 trabajadores durante el proceso de construcción, habrá necesidad de la contratación de profesionales de arquitectura, ingeniería, obreros calificados, y no calificados, maestros de obra, ayudantes, electricistas, soldadores, plomeros, etc.

- **Fase de Operación:** en la fase de operación, el proyecto empleará un promedio de aproximadamente 8 personas, empleos directos, distribuidos en seguridad, mantenimiento, operador, etc.

5.7.- MANEJO Y DISPOSICIÓN DE DESECHOS EN TODAS LAS FASES.

El manejo y la disposición adecuada de desechos son un factor crítico para la salud pública y el medio ambiente. A continuación, se presenta las actividades para el manejo y disposición segura de los diferentes desechos contemplados con el desarrollo de la obra.

5.7.1.- SÓLIDOS:

Durante la fase de construcción el proyecto generará residuos de acero, pedazos de tuberías de PVC y otros desechos, los cuales se acopiarán, se seleccionarán procurando el re-uso o el reciclaje y el resto se enviarán al vertedero municipal próximo a la comunidad por medio de una empresa contratista que cuente con los permisos correspondientes para realizar esta actividad.

En la etapa de operación, de igual forma, los desechos generados serán enviados al vertedero municipal próximo a la comunidad por medio de una empresa contratista que cuente con los permisos correspondientes para realizar esta actividad.

5.7.2.- LÍQUIDOS:

En la etapa de construcción pudieran generar aguas residuales, servidas producto de las actividades fisiológicas de los trabajadores, para lo cual se dispondrán de servicios portátiles y a los mismos se les brindará el mantenimiento correspondiente por una empresa debidamente certificada.

En la etapa de operación, el proyecto será conectado a la planta de tratamiento de aguas residuales del proyecto Hotel Paraíso, el cual fue aprobado mediante Resolución DRCC-IA-027-2021 de 24 de mayo de 2021. Dicha planta de tratamiento será adecuada conforme a la demanda de los proyectos. Por lo anterior, es importante indicar que ambos proyectos pertenecen a la misma empresa promotora, razón por la cual no se requerirá autorización para realizar la conexión del presente proyecto al aprobado previamente.

5.7.3.- GASEOSOS:

Durante la fase de construcción solo se estima las emisiones que se perciban producto del movimiento vehicular por el equipo utilizado para la elaboración del proyecto. Asimismo, durante la fase de operación se prevé solamente los provenientes de la combustión de los vehículos.

5.8.- CONCORDANCIA CON EL PLAN DE USO DE SUELO.

El proyecto se desarrollará en un área turística en la finca con Folio Real No.2663 (F) y código de ubicación 21, Lote 1; sobre el cual el promotor Quick Collector International, S.A., solicitó la segregación del mismo a la finca con Folio Real No. 4413 (F) y código de ubicación 2107, cuenta con uso de suelo emitido por el MIVIOT como RM3-C2. El desarrollo del proyecto propuesto es acorde con el desarrollo comercial y urbanístico que se desarrolla en el entorno. **(Ver anexo No.4- Solicitud de unificación de finca).**

5.9.- MONTO GLOBAL DE LA INVERSIÓN:

El monto global de la Inversión está calculado en **B/. 250,000.00** incluyendo costo del equipo de operaciones.