

26  
kg

**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
**DIRECCIÓN REGIONAL DE COCLÉ**  
**SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**  
**INFORME TÉCNICO N°-109-2023**  
**DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO**  
**AMBIENTAL DENOMINADO:**

**“APART HOTEL PARAÍSO – TORRE No. 1”**

**I. DATOS GENERALES:**

<b>FECHA:</b>	21 DE ABRIL DE 2023	
<b>PROYECTO:</b>	“APART HOTEL PARAÍSO – TORRE No. 1”	
<b>PROMOTOR:</b>	QUICK COLLECTORS INTERNATIONAL, S.A.	
<b>REP. LEGAL:</b>	SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER	
<b>CONSULTORES:</b>	D.A.F. CONSULTING, S.A.   IRC-062-2022 ANA ESCUDERO                   IRC-101-2008 JUAN DE DIOS CASTILLO       IRC-044-2002	
<b>LOCALIZACIÓN:</b>	SANTA CLARA, CORREGIMIENTO DE RIO HATO, DISTRITO DE ANTÓN, PROVINCIA DE COCLÉ	

**II. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:**

El proyecto que se desarrollará bajo el nombre de “APART HOTEL PARAÍSO – TORRE No.1”, consiste en la construcción de un edificio de 27 pisos de apartamentos con azotea, cuarto de máquinas, sobre recorrido para el ascensor, y tanque de agua; construido en hormigón armado que contará con 130 unidades habitacionales con vista al mar de las cuales 65 unidades poseen dos recámaras, sala/comedor, dos baños, cocina, lavandería y balcón; mientras que las 65 unidades restantes poseen una sola recámara, sala/comedor, un baño, cocineta, lavandería y balcón. Adicional, el proyecto contará con terraza y jardines, piscina, senderos de circulación peatonal y un edificio de estacionamiento vehicular con cuatro (4) niveles de estacionamientos y circulación vehicular.

El proyecto se desarrollará sobre la finca con Folio Real N° 4413 la cual cuenta con un resto libre de dos hectáreas más cinco mil ochenta y seis metros cuadrados con cuarenta y un decímetro cuadrado (2 Has + 5086 m<sup>2</sup> 41 dm<sup>2</sup>). Ubicado en la comunidad de Santa Clara, corregimiento de Rio Hato, distrito de Antón, provincia de Coclé, con coordenadas UTM, DATUM WGS 84:

Punto	Este	Norte
1	598298.000	925739.000
2	598270.000	925799.000
3	598265.000	925807.000
4	598262.760	925824.919
5	598291.780	925839.320
6	598307.000	925822.000
7	598325.294	925832.024
8	598327.294	925828.104
9	598333.446	925815.438
10	598312.784	925805.865
11	598334.414	925760.221

**III. IMPACTOS MÁS RELEVANTES OCASIONADOS POR EL PROYECTO:**

Basados en el documento presentado, podemos determinar que el proyecto tendrá los siguientes impactos:

- Erosión del suelo
- Pérdida de la cobertura vegetal
- Generación de residuos
- Proliferación de vectores
- Generación de material particulado
- Incremento en los niveles de ruido
- Incremento en los niveles de vibración
- Emisiones de gases
- Generación de olores molestos
- Generación de aguas servidas
- Pérdida de la cobertura vegetal
- No hay impacto identificado en la fauna
- Generación de empleo
- Incremento en el valor de la tierra
- Accidentes laborales
- Demanda de bienes y servicios
- No hay impacto en Patrimonio Histórico
- Modificación del paisaje actual

#### IV. SÍNTESIS DE LA REVISIÓN:

Que el promotor **QUICK COLLECTORS INTERNATIONAL, S.A.**, persona jurídica, con Folio N° 587634 cuyo representante legal es el señor **SALOMON VICTOR HANONO WIZNITZER** portador de la cédula de identidad personal 8-301-209, residente en el distrito de Antón, provincia de Coclé, con número de celular 6958-8882; presentó el Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, denominado **“APART HOTEL PARAÍSO – TORRE No. 1”**, ubicado en la comunidad de Santa Clara, corregimiento de Rio Hato, distrito de Antón, provincia de Coclé.

Que en virtud de lo antedicho, el día veintiocho (28) de marzo de 2023, el promotor **QUICK COLLECTORS INTERNATIONAL, S.A.**, presentó un Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, denominado **“APART HOTEL PARAÍSO – TORRE No. 1”** ubicado en la comunidad de Santa Clara, corregimiento de Rio Hato, distrito de Antón, provincia de Coclé, elaborado bajo la responsabilidad de **D.A.F. CONSULTING, S.A.**, persona jurídica con Registro de Consultores IRC-062-2022, debidamente inscrita en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, con los consultores **ANA ESCUDERO (IRC-101-2008)** y **JUAN DE DIOS CASTILLO (IRC-044-2002)**.

Que conforme a lo establecido en el Artículo 23 del Decreto Ejecutivo N°123 del año 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo N° 155 de 5 de agosto de 2011, los promotores y las Autoridades Ambientales deberán considerar los criterios de protección ambiental, en la elaboración y evaluación de los Estudios de Impacto Ambiental, para determinar, ratificar, modificar y revisar la categoría de los Estudios de Impacto Ambiental, a la que se adscribe un determinado proyecto, obra o actividad, así como para aprobar o rechazar la misma.

Que el Área de Evaluación de Impacto Ambiental, de la Dirección Regional de Coclé, determinó que dentro de los contenidos mínimos:

1. El proyecto fue presentado para desarrollarse dentro de la **finca con Folio Real No. 4413 (F)** código de ubicación 2107, la cual cuenta con una superficie inicial de 3, 500 m<sup>2</sup> y una superficie actual o resto libre de 2 ha 5086 m<sup>2</sup> 41 dm<sup>2</sup>. Sin embargo, es importante hacer referencia a ciertos antecedentes dentro de la misma finca:
  - Dicha finca formó parte del polígono del EsIA, **categoría II**, denominado **TURISTICO RESIDENCIAL EN SANTA CLARA aprobado mediante**

**Resolución DIEORA IA-043-2010** del día 21 de enero de 2010, cuyo promotor fue **QUICK COLLECTOR INTERNATINAL, S.A.** Dicho proyecto no se desarrolló y mediante nota DRCC-SEVEDA-007-2021, del 9 de febrero de 2021, la Sección de Verificación del Desempeño Ambiental señaló que el proyecto se encuentra No vigente (foja 66 del expediente 1-DRCC-IF-002-2021).

- Existe un EsIA, categoría I, denominado **HOTEL PARAÍSO**, cuyo promotor es **QUICK COLLECTORS INTERNATIONAL, S.A.**, aprobado mediante Resolución **DRCC-IA-027-2021** del día 24 de mayo de 2021, el cual dentro de su alcance utiliza un área de 1 ha + 2, 037 m<sup>2</sup> + 16 dm<sup>2</sup> de dicha finca.
- Existe una solicitud de modificación del día 16 de noviembre de 2022 (actualmente aún en proceso de evaluación) al EsIA denominado **HOTEL PARAÍSO**, donde aún no queda claro el área y actividades a modificar de la aprobación de dicho estudio. Inicialmente el promotor solicitó excluir un área de 6, 088.16 m<sup>2</sup>. Y en respuesta a primera nota aclaratoria el promotor solicitó la exclusión de un área aproximada de 3, 944.83 m<sup>2</sup> (pág. 10 de la modificación y pág. 5 de la respuesta de nota aclaratoria ambos dentro del expediente 1-DRCC-IF-002-2021).
- Se evidenció que las coordenadas presentadas en las respuestas de la primera nota aclaratoria de la solicitud de modificación en evaluación (3, 944.83 m<sup>2</sup>) como las presentadas en el EsIA en evaluación (6, 088.16 m<sup>2</sup>) son las mismas, pero difieren en los datos del área del polígono que conforman. Importante recalcar que el promotor ha presentado el EsIA en evaluación, sin contar previamente con la decisión final (que puede ser aprobación o rechazo) de la modificación solicitada; por lo que actualmente existen dos instrumentos de gestión ambiental que incluyen la misma área de la finca. A continuación, se presentan ambos cuadros con los datos de coordenadas.

Vértices del polígono a Extraer Hotel Paraíso		
Vértice	X	Y
<b>M1</b>	598298.00	925739.00
<b>M2</b>	598270.00	925799.00
<b>M3</b>	598265.00	925807.00
<b>M4</b>	598262.76	925824.92
<b>M5</b>	598291.78	925839.32
<b>M6</b>	598307.00	925822.00
<b>M7</b>	598325.29	925832.02
<b>M8</b>	598327.29	925828.10
<b>M9</b>	598333.45	925815.44
<b>M10</b>	598312.78	925805.87
<b>M11</b>	598334.41	925760.22

Coordenadas de la modificación al EsIA HOTEL PARAÍSO (pág. 5). Expediente: 1-DRCC-IF-002-2021

Tabla No. 5.1- Coordenadas de los vértices del polígono Referencia espacial UTM WGS 84 zona 17 norte		
Vértices	X	Y
1	598298.000	925739.000
2	598270.000	925799.000
3	598265.000	925807.000
4	598262.760	925824.919
5	598291.780	925839.320
6	598307.000	925822.000
7	598325.294	925832.024
8	598327.294	925828.104
9	598333.446	925815.438
10	598312.784	925805.865
11	598334.414	925760.221

Coordenadas del EsIA APART HOTEL PARAÍSO – TORRE No. 1 (pág. 20).

2. En el sub punto 3.2 **Categorización y justificación de la categoría del EsIA** en función de los criterios de protección ambiental: La caracterización no fue presentada y justificada de forma detallada, de acuerdo a cada uno de los criterios de protección ambiental, sino que fue presentada de forma global por cada criterio.
3. En el sub punto 5.3 **Legislación, normas técnicas** e instrumentos de gestión ambiental aplicables y su relación con el proyecto no indicaron ninguna norma referente al proyecto propuesto en áreas costeras, ni para el manejo de las aguas residuales.
4. En referencia a la **fuente de abastecimiento de agua potable** para la etapa operativa del proyecto en evaluación cabe describir algunos antecedentes relacionados al mismo tema:

- El expediente del proyecto HOTEL PARAÍSO, en la foja 75, señala que, para la toma de agua existente en los terrenos del promotor del proyecto, deberá tramitar el contrato o concesión de uso de agua ante Ministerio de Ambiente.
- Tanto el EsIA Categoría I denominado HOTEL PARAÍSO MÓDULO 2B (pág. 32) como el EsIA Categoría I denominado “APART HOTEL PARAÍSO – TORRE No. 1” (pág. 34) señalan que: 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. Ambos proyectos contemplan área de tanque de reserva de agua, pero no especifican la capacidad de los mismos.
- No presentaron los permisos correspondientes del cual se comprometieron desde la aprobación del proyecto HOTEL PARAÍSO. No detallaron la ubicación de los pozos mediante coordenadas UTM-WGS84, no presentaron ningún estudio y/o análisis para sustentar la capacidad de carga de dichos pozos para comprobar que puede dotar de agua potable a los 3 proyectos incluyendo todos sus componentes; ni análisis de calidad del agua procedente de dichos pozos, que sustente sea apta para consumo humano, considerando que los pozos existentes y el proyecto se encuentran en área frente al mar.

Por todos los puntos descritos respecto a las mismas fuentes de abastecimiento de agua potable, que señalan será mediante pozos existentes, en la etapa operativa del presente estudio sumado a los otros 2 estudios del mismo promotor, se puede considerar que se darían impactos sinérgicos ya que, como consecuencia de utilizar la misma fuente subterránea de agua se generará una incidencia final mayor a la incidencia individual por cada proyecto. Y el promotor no ha presentado una medida de mitigación cónsona con el alcance del proyecto, por lo que incide en la afectación de los criterios de protección ambiental.

5. En cuanto a la recolección de los **desechos sólidos** generados en la fase de operación del proyecto, el documento indica que 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; sin embargo, no especificaron cual compañía será la recolectora. Y esta información es parte de las medidas de mitigación para el manejo de los desechos sólidos domésticos.
6. En referencia al manejo de **las aguas residuales** generadas en la etapa operativa de **las 130 unidades habitacionales** del proyecto en evaluación denominado “APART HOTEL PARAÍSO – TORRE No. 1” existen incongruencias importantes a considerar, las cuales se describen a continuación:
  - Ni en la descripción del EsIA ni en los planos presentados hace referencia a la ubicación física de la PTAR, ni presentaron memoria técnica de la misma.
  - En la pág. 36 del EsIA, para el manejo de los desechos líquidos en la etapa de operación, indicó que el proyecto será conectado a la planta de tratamiento de aguas residuales del proyecto Hotel Paraíso, el cual fue aprobado mediante Resolución DRCC-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.
  - Al revisar el alcance del proyecto **HOTEL PARAÍSO**, Expediente: 1-DRCC-IF-002-2021, la foja 33 y 47 señala que el caudal de diseño de la **PTAR** es de 150.000.00 GPD con dotación de 9.45 L/m<sup>2</sup>-día y **100 unidades de habitacionales** con una densidad poblacional de 5.0 hab/vivienda, consumo de 100 g/hab – día, el factor de retorno a aplicar será del 80%. El sistema de tratamiento propuesto contempla construir dos módulos soterrados con capacidad para atender el 50% del requerimiento en cada uno. Y en la foja 34 señala que las aguas tratadas serán reutilizadas en las áreas verdes del proyecto y que la coordenada de ubicación de la PTAR es 598255 E, 925799 N DATUM WGS84. El proyecto fue aprobado mediante DRCC-IT-109-2023

RESOLUCIÓN DRCC-IA-027-2021 de 24 de mayo de 2021 para **65 habitaciones**, entendiéndose que de acuerdo a la capacidad de diseño de la PTAR aún quedaba capacidad para unas 35 unidades habitacionales.

- De acuerdo a la descripción de la solicitud de modificación al proyecto HOTEL PARAÍSO, en la pág. 10 señala que eliminarán tres cabañas que incluyen **6 habitaciones**, eliminación de **20 habitaciones** del módulo No. 2, asimismo el área de estacionamiento adyacente al módulo que contempla 41 estacionamientos. Que de aprobarse la solicitud de modificación se reduciría a **39 unidades habitacionales** para el uso de la capacidad de la PTAR.
- Sin embargo, el mismo promotor presentó el día 28 de marzo de 2023 un EsIA, categoría I denominado **HOTEL PARAÍSO – MÓDULO 2B** (se encuentra actualmente en evaluación) el cual dentro de su alcance en la pág. 18 señala que: El proyecto 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. 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, 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). En la pág. 33 señala que, para el manejo de desechos líquidos 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.
- Esto nos indica que se sumarían las 39 habitaciones (HOTEL PARAÍSO) + 20 habitaciones HOTEL PARAÍSO – MÓDULO 2B, generando **59 habitaciones** que estarían conectadas a la misma PTAR diseñada con capacidad para 100 unidades habitaciones, quedando capacidad solo para conectar 41 unidades habitacionales más; sin embargo, el proyecto en evaluación “APART HOTEL PARAÍSO – TORRE No. 1” contempla la construcción de un edificio **con 130 unidades habitacionales**. Sobre pasando la capacidad máxima de diseño de la PTAR, por 89 unidades habitacionales, sumado a toda el agua residual a tratar que también se generará en los demás componentes de este proyecto (restaurante para 62 personas con su respectiva cocina, enfermería, sanitarios para damas y caballeros en área de lobby y para área de piscinas, sanitarios para discapacitados de acuerdo con las normativas de la Secretaría Nacional de Discapacidad (SENADIS) para el área de lobby y piscinas, bar/bbq para el área de piscinas, área para empleados, lavandería y generador eléctrico de emergencia).
- En el expediente del proyecto HOTEL PARAÍSO, foja 42, en el plano de localización general se observa la PTAR BIODIGESTOR; sin embargo, en la localización general en el anexo 3 del EsIA “HOTEL PARAÍSO – MÓDULO 2B” y en la pág. 130 del EsIA “APART HOTEL PARAÍSO – TORRE No. 1” en esa misma área se ubica es el área de tanque de reserva de agua. No se aprecia físicamente dónde estará ubicada la PTAR. La modificación que se encuentra en evaluación que corresponde al EsIA donde se aprobó la PTAR, no contempla cambios y/o adecuaciones para la PTAR.
- Considerando el volumen de agua de residuales tratadas producto de los tres proyectos del mismo promotor ubicados en el área, en comparación con todos los componentes de los proyectos (construcciones), el mismo podría ser mayor que las áreas verdes a regar, generándose excedente de agua tratada que no queda claro cómo sería utilizada en su disposición final.
- En el sub punto 5.4.1. Planificación señala que el sitio de emplazamiento cuenta con alcantarillado sanitario, lo cual no es correcto.

Por todos los puntos descritos respecto a la PTAR que actualmente no existe dentro de la distribución espacial de los 3 proyectos vs la capacidad del manejo de las aguas

residuales en la etapa operativa del presente estudio sumado a los otros 2 estudios del mismo promotor, se puede considerar que se darían impactos sinérgicos ya que, como consecuencia del tratamiento de las aguas residuales y aguas residuales tratadas para reutilizar por cada proyecto presentado y los lodos deshidratados, se generará una incidencia final mayor a la incidencia individual por cada proyecto. Y el promotor no ha presentado una medida de mitigación cónsana con el alcance del proyecto, por lo que incide en la afectación de los criterios de protección ambiental.

7. En el plan de planta arquitectónica (pág. 131) señala que contará con piscina, pero dentro de las descripciones presentadas no describieron como cuál será la procedencia del agua para el llenado de dicha piscina, ni como realizarán el mantenimiento y recambio de la piscina; y donde depositarán las aguas generadas por dicho mantenimiento.
8. En el sub punto 5.8 Concordancia con el plan de uso de suelo y en el 6.3.1. Descripción del uso del suelo indica que el área del proyecto cuenta con zonificación RM3-C2, emitida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, mediante Resolución No. 201-208 del 16 de septiembre de 2008, documento que no fue presentado, por lo que no se puede corroborar si esta zonificación está relacionada con el alcance del proyecto propuesto, siendo un edificio de 31 niveles en área frente al mar.
9. El promotor no presentó certificación de la ANATI respecto a la definición de la **línea de alta marea** considerando la realidad actual, de acuerdo a la Resolución No. ADMG-005-2011, del 11 de febrero de 2011, que indica que en ANATI, a través de los funcionarios del Instituto Geográfico Nacional Tommy Guardia (IGNTG), deben fijar la Línea de Alta Marea Ordinaria (LAMO). Igualmente, no se observa establecida la servidumbre peatonal de acceso público a la playa.
10. El promotor no presentó evidencia o documentación referente a estudios de oceanografía y variantes climáticas que permitan generar información de las características y comportamientos físicos del océano como base de datos para posibles fenómenos meteorológicos. Esta información es relevante para el entendimiento de los océanos, para conocer cuándo hay alteraciones en él, así como qué lo ha causado y qué estrategias de conservación pueden tomarse para revertir, reparar o incluso prevenir sus desajustes, para disminuir la vulnerabilidad de riesgos en la zona. Tomando en cuenta que existen antecedentes sobre inundaciones en zonas próximas al área de influencia del proyecto (Escuela de Santa Clara y residencias) ocasionadas por las altas mareas u oleajes que se suscitaron el 26 de mayo del 2011, tal cual esta descrito por técnicos del Ministerio de Ambiente en el informe técnico de evaluación sobre información complementaria N°-060-11, de junio de 2011, visible en la foja 86 del expediente 10-IIF-41-09.
11. En el sub punto 6.4 Topografía, indica que se trata de un área de topografía completamente plana e intervenida; sin embargo, durante la inspección, y de acuerdo al polígono presentado se evidencia que la parte baja (frente al mar) si se encuentra plana (ya intervenida años atrás) pero la parte posterior del polígono se encuentra sobre una meseta con una pendiente bien pronunciada, con talud irregular, tal cual lo muestran las curvas de nivel identificadas en el plano AN-02, pág. 129, AN-11 pág. 137, donde ubican la distribución de los cuatro niveles de estacionamientos. El promotor no presentó ninguna certificación por parte del Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC), donde indique si el área donde se pretende desarrollar parte del proyecto se constituye o no una zona de riesgo de deslizamiento. Por lo descrito se puede establecer que el EsIA carece de información referente a la geomorfología del sitio y como será adecuado para la construcción del edificio de estacionamientos, y por ende también carece de medidas de mitigación en lo que respecta al tema de erosión y a la estabilización de talud.
12. Respecto al mismo tema no queda claro la ubicación de todos los estacionamientos indicados en la pág. 32 del EsIA y en el plano AN-02 pág. 130, que señala

32  
B

estacionamientos regulares 205 (se aprecian distribuidos en los cuatro niveles) 6 estacionamientos para discapacitados (ubicados en el nivel 1) sin embargo no están identificados donde estarán ubicados los 18 estacionamientos de autobuses, que de acuerdo al plano está misma cantidad se ubica fuera del polígono del presente proyecto al igual que los 4 estacionamientos de carga y descarga que solo se parecían 2 de ellos igualmente fuera del polígono.

13. El EsIA señala que el desarrollo del proyecto cuenta con todas las previsiones estructurales para el soporte de dicha estructura civil (pág. 27); sin embargo, el promotor no presentó un Estudio de suelo del área propuesta para el desarrollo del edificio habitacional de 31 niveles más el edificio de estacionamientos. El cual es un informe de investigación geotécnica que determina las condiciones geológicas y geotécnicas de los estratos del área del proyecto y la determinación de las propiedades mecánicas de los materiales que componen los mismos de tal forma que el promotor y su equipo de profesionales idóneos cuenten con la información específica respecto a la capacidad de soporte del suelo admisible para el diseño de la estructura proyectada. Para este tipo de infraestructuras también es necesario conocer las cargas del viento en el área. Para la correcta aplicación de los factores y coeficientes indicados en el Reglamento Estructural Panameño vigente, en la etapa constructiva del proyecto, garantizando una obra segura para todas las partes (trabajadores en la etapa constructiva y ocupantes en la etapa operativa).
14. El EsIA, en la pág. 10 señala que realizaron caracterización del medio a intervenirse. Caracterización de los componentes del medio físico, suelo, topografía, geología general, geomorfología, climatología local y recursos hídricos. Descripción de las características de los componentes del medio físico susceptible a ser afectados por las acciones del proyecto. Lo cual no es correcto de acuerdo a las descripciones de los siguientes puntos en este informe (9, 10, 11 y 13).
15. El EsIA, en la pág. 10 señala que realizaron caracterización del medio a intervenirse. Caracterización de la flora y fauna, identificación de las principales especies de flora y especies de la fauna presentes en el área y sus características. Sin embargo, en el sub punto 7.2.- CARACTERÍSTICAS DE LA FAUNA, describió que al igual que la flora, la fauna se presentó nula, dada la intervención antropogénica del área. Cabe mencionar que no es justificable esta descripción; ya que no muestra como realizaron la metodología para la descripción de la fauna, (consulta de la literatura, noticias, moradores del área) para establecer que no existe fauna en el área (ni siquiera transitoria) ya que es cierto la vegetación ha sido intervenida, pero el área de Santa Clara se caracteriza por ser una zona de anidamiento de tortugas y por ser una zona ubicada frente al mar, se deben apreciar algunas aves.
16. Dentro del punto 8. DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO existen aspectos relevantes que generan incongruencia los cuales se describen a continuación:
- El plan de participación ciudadana (pág. 46) indica que en el área de influencia directa del polígono donde se desarrollará el proyecto no observaron autoridades locales. Sin embargo, lo descrito no es considerado una justificación razonable para no identificar a los actores claves dentro del área de influencia del proyecto a realizar, ya que su opinión es importante dentro del proceso de la evaluación del estudio.
  - Los formatos de encuestas aplicados describen que el proyecto contará con 130 unidades habitacionales; sin embargo, en el mismo párrafo señalaron (65 + 59 habitaciones, lo cual conforma 124 habitaciones, por lo cual el promotor no plasmó de forma correcta esa información para los encuestados.
  - Las encuestas originales adjuntas en anexo hacen mención a dos personas con edades distintas con el mismo nombre, Rubén Gil; sin embargo, esta información difiere con lo presentado en el listado de encuestados, que hace mención a una sola persona con ese nombre y a Víctor Henrique, cuya encuesta no fue adjuntada.
  - Del análisis de los resultados de las encuestas existen incongruencias, las cuales se describen a continuación: Pregunta #2: ¿Considera usted que este proyecto traerá beneficios a la comunidad? Texto (96% y 4%) y la gráfica muestra 80%, 10% y 10%. Pregunta #3: Posibles Beneficios a la comunidad. No contiene leyenda del análisis de la gráfica. Pregunta #4: ¿Considera usted que el desarrollo del proyecto puede generar problemas ambientales, sociales, etc.? los porcentajes en su conjunto (105%)

33  
Kg

vs la gráfica (100%) no coinciden. Pregunta #7: ¿Tiene usted algún comentario final o recomendación que desee hacer? Las recomendaciones recibidas por un 45 % de las personas encuestadas fueron de forma positiva, debido a que contar con un helipuerto en ese desarrollo brindaría una alternativa para movilizarse en emergencias teniendo en cuenta que es una zona fuertemente desarrollada y con un significativo tráfico. El Helipuerto no está descrito dentro del alcance del presente EsIA.

17. En la Tabla 9.3- Impactos ambientales identificados en etapa de construcción/operación, existen algunos impactos que no fueron contemplados y/o descritos entre los que están: procesos erosivos y sedimentación, vulnerabilidad de riesgo de deslizamiento, de inundación, aumento de escorrentía superficial, afectación a fuentes de agua subterráneas, perturbación a la fauna, aumento de población en el área, surgimiento de accidentes, molestias a terceros ya que el proyecto colinda con proyectos privados divididos solo por un muro. Por ende, no presentaron medidas de mitigación para cada uno de los impactos descritos.
18. El promotor presentó una serie de planos los cuales difieren en algunos aspectos entre los presentados impresos anexos al EsIA y los adjuntados digitalmente en los CDs, los cuales se describen a continuación: AN-01 vistas tridimensionales con imágenes y un polígono diferente (solo digital), AN-02- 1 digital y 2 impresos con variación de información, AN-03 (solo digital con información sobre puesta correspondiente a dos proyectos diferentes de acuerdo a las capas TEXT y la capa Marco\_36x24|Text., AN-09 (solo fue presentado digital). En los planos se aprecia el Nivel 3100 pero el mismo no fue descrito dentro el EsIA. Cabe mencionar que de los planos presentados no hay ninguno que presente todos los componentes específicamente del proyecto APART HOTEL PARAÍSO – TORRE No. 1”.
19. El plano identificado AN-11 presenta el trayecto de un canal abierto hacia el mar, el cual dentro de los componentes del proyecto no fue descrito, cuál sería su funcionalidad, ni especificaciones técnicas.
20. En los documentos adjuntos en el CD han presentado dos pág. 95 que describen las mismas conclusiones, excepto que solo una de ellas describe que el proyecto se desarrollará en el resto libre de la finca con Folio 4413 y código de ubicación 2101 en un área de 6, 088.16 m<sup>2</sup>, pero esta información no se encuentra descrita en la pág. 95 impresa.
21. Dicha actividad “APART HOTEL PARAÍSO – TORRE No. 1” incide en el criterio 1, 2 y 3 del Artículo 23 del Decreto Ejecutivo 123 del 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo N° 155 de 5 de agosto de 2011.

Que el denominado proyecto en el **Criterio 1** que define cuando “El proyecto genera o presenta riesgo para la salud de la población, flora y fauna y sobre el ambiente en general”, afecta los siguientes acápite:

- “b” La generación de efluentes líquidos, emisiones gaseosas, residuos sólidos o sus combinaciones cuyas concentraciones superen los límites máximos permisibles establecidos en las normas de calidad ambiental;
- “c” Los niveles, frecuencia y duración de ruidos, vibraciones y/o radiaciones;
- “d” La producción, generación, recolección, disposición y reciclaje de residuos domésticos o domiciliarios que por sus características constituyan un peligro sanitario a la población;

Que el denominado proyecto en el **Criterio 2** que define cuando “El proyecto genera o presenta alteraciones significativas sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales, incluyendo suelo, agua, flora y fauna, con especial atención a la afectación de la diversidad biológica y territorios o recursos con valor ambiental y /o patrimonial, afecta los siguientes acápite:

- “a” La alteración del estado de conservación de los suelos;
- “c” La generación o incremento de procesos erosivos al corto, mediano y largo plazo;
- “u” La alteración de cursos o cuerpos de aguas subterráneas

Que el denominado proyecto en el **Criterio 3** que define cuando “El proyecto genera o presenta alteraciones significativas sobre los atributos que dieron origen a un área clasificada como protegida o sobre el valor paisajístico, estético y/o turístico de una zona, afecta los siguientes acápite:

- “g” La modificación en la composición del paisaje
- “h” El fomento al desarrollo de actividades en zonas recreativas y/o turísticas”

Que la ley 41 del 1 de julio de 1998 establece que la Evaluación de Impacto Ambiental es un sistema de advertencia temprana que opera a través de un proceso de análisis continuo y que, mediante un conjunto ordenado, coherente y reproducible de antecedentes, permite tomar decisiones preventivas sobre la protección del ambiente.

## V. CONSIDERACIONES POR LA CUAL SE RECHAZA EL PROYECTO:

Después de evaluar la información presentada en el Estudio de Impacto Ambiental, concluimos que el proyecto en cuestión no corresponde a la categoría presentada por lo siguiente:

De acuerdo con el Artículo 23 y el Artículo 24 del Decreto Ejecutivo N°123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo N° 155 de 5 de agosto de 2011, en los cuales se consideran los criterios de protección ambiental y se definen las categorías de Estudio de Impacto Ambiental, dadas las implicaciones ambientales que se acarrearían sobre los ecosistemas circundantes y a la falta de información en el documento, concluimos que el proyecto en mención, afecta algunos de los criterios de protección ambiental, todo lo cual indica que el estudio no corresponde a la categoría presentada.

## VI. RECOMENDACIONES DE ACEPTAR, RECHAZAR O MODIFICAR:

Por lo antes expuesto, se recomienda No Acoger el Estudio de Impacto Ambiental, ya que el mismo no cumple con los proyectos de categoría I,

- *“El estudio de Impacto Ambiental no cumple con los contenidos mínimos exigidos por el referido Decreto Ejecutivo N°123 de 14 de agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo N° 155 de 5 de agosto de 2011, modificado por el Decreto Ejecutivo N° 36 del 3 de junio de 2019.”*
- *“El proyecto genera o presenta riesgo para la salud de la población, flora y fauna y sobre el ambiente en general”.*
- *“El proyecto genera o presenta alteraciones significativas sobre la cantidad y calidad de los recursos naturales, incluyendo suelo, agua, flora y fauna, con especial atención a la afectación de la diversidad biológica y territorios o recursos con valor ambiental y/o patrimonial”.*
- *“El proyecto genera o presenta alteraciones significativas sobre los atributos que dieron origen a un área clasificada como protegida o sobre el valor paisajístico, estético y/o turístico de una zona”.*

Al respecto es importante mencionar, que una vez aplicados los criterios que determinan la categoría de los Estudios de Impacto Ambiental contenidos en el artículo 23 del referido Decreto, concluimos en **RECATEGORIZAR** el proyecto porque carece de información necesaria y porque no aplica como categoría I, ya que con su realización afecta el **Criterio 1** en el fundamento “b”, “c” y “d”, el **Criterio 2** en los fundamentos “a”, “c” y “u” y el **Criterio 3** en el fundamento “g” y “h”.

  
\_\_\_\_\_  
KIRIÁN GONZÁLEZ  
Evaluadora  
MiAMBIENTE-Coclé

DRCC-IT-109-2023  
21 de abril de 2023



CONSEJO TÉCNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
KIRIÁN L. GONZALEZ M.  
MOTRA. EN C. AMBIENTALES  
CENF. EN M. DE LOS REC. NAT.  
IDONEIDAD: 9.567-19-M20 \*

CHR/jq/kg  


  
\_\_\_\_\_  
JOSÉ QUIRÓS  
Jefe de la Sección de Evaluación de  
Impacto Ambiental

