

DIRECCIÓN DE COSTAS Y MARES

Panamá, 17 de marzo de 2021  
DICOMAR-142T-2021

149

Ingeniero  
**DOMILUIS DOMINGUEZ**  
Director de Evaluación de Impacto Ambiental  
En Su Despacho

Estimado ingeniero Domínguez:

Le remitimos INFORME TÉCNICO DICOMAR N° 014-2021 de la inspección para el trámite del Estudio de Impacto Ambiental categoría II, denominado "LOTIFICACIÓN HIDDEN BEACH" presentado por el promotor SOUTH BAY DEVELOPMENT S.A., presentado al Ministerio de Ambiente en atención al Memorando- DEEIA-0092-2202-2021 con expediente N° DEIA- II-F-017-2021.

Atentamente,

  
**JOSE JULIO CASAS M., M. Sc.**  
Director de Costas y Mares



JJCM/JJ/sk

REPÚBLICA DE PANAMÁ GOBIERNO NACIONAL	MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	
RECIBIDO	
Por: <u>Sayuris</u>	
Fecha: <u>18/3/2021</u>	
Hora: <u>3:21 pm.</u>	

**DIRECCIÓN DE COSTAS Y MARES**  
**INFORME TÉCNICO DICOMAR No. 014-2021**

**INSPECCIÓN "LOTIFICACIÓN HIDDEN BEACH"**

**Ubicación:** Corregimiento de Orias Arriba, Distrito de Pedasí,  
Provincia de Los Santos.  
**Fecha de Inspección:** Lunes, 8 de marzo de 2021.  
**Técnico Responsable:** Licda. Samira Kiwan-Depto. Ordenamiento de  
Espacios de Costas y Mares.

**Objetivo**

Realizar inspección, observaciones y comentarios para el desarrollo del proyecto "Lotificación Hidden Beach", presentado por SOUTH BAY DEVELOPMENT S.A.

**Metodología**

Realizar inspección al sitio, toma de coordenadas, fotografías, para elaborar el Informe Técnico evaluativo.

**Aspectos generales**

El proyecto Lotificación Hidden Beach contempla la Parcelación de 12 (Doce) macro lotes de los cuales 8 (Ocho) son para uso Residencial de Mediana Densidad y 4 (cuatro) Macrolotes de Uso Comercial C-2 y el resto uso público y vialidades.

Estos macro lotes tendrán acceso a todos los servicios públicos como agua mediante tanque de abastecimiento proveída por una red de pozos ubicados en cada macro lote, luz eléctrica, sistema de tratamiento de aguas residuales, telefonía fija y celular, internet, recolección de los desechos sólidos entre otras.

El polígono del Proyecto Lotificación Hidden Beach es de 90 Ha 6,866 m<sup>2</sup> 23 dm<sup>2</sup>, registrado con código de ubicación 7405, Folio Real 30330827, ubicado en Madroño, Corregimiento de Orias Arriba, Distrito de Pedasí, Provincia de Los Santos.

Se tiene contemplado para este estudio solo los trabajos de lotificación para la venta y posteriormente en cada macrolote con los futuros dueños se pueda desarrollar cumpliendo las normas de uso de suelo asignado.

Se coordina con la Dirección de Evaluación Ambiental y la Dirección Regional de MiAMBIENTE de Los Santos, realizar inspección en la finca donde se va a desarrollar el proyecto, para el lunes 8 de marzo de 2021.

**Aspectos técnicos y consideraciones**

Atendiendo a los componentes costeros marinos que involucran el desarrollo de este proyecto, nos centramos en los siguientes aspectos:

- **Ribera de playa**

En la inspección se pudo constatar que la finca colinda con el Océano Pacífico desde la desembocadura de la quebrada Madroño hasta el final de la playa hacia el Oeste, aproximadamente 350 metros de playa, mayormente arena y estrato rocoso en su extremo Oeste, ver imagen No.1.

Presenta una elevación de 26 metros en el sitio donde inicia calle para acceder a la playa, (ver fotografía No.1) se observó corte, nivelación de terreno y colocación de capa base en franja de más de 50 metros. Según información del consultor, el Ing. Eberto Anguizola, estos trabajos fueron realizados por el propietario anterior.



Imagen No.1 Sección de playa

Se pudo evidenciar que la línea de alta marea llega hasta el borde del talud, donde el borde del terreno nivelado respecto al nivel de la playa tiene una diferencia de altura de 10 a 12 metros aproximadamente por su geografía escarpada. Desde este borde del talud se recomienda contabilizar los 22 metros de la ribera de playa correspondiente de la vertiente del Pacífico.

Se observó erosión del suelo en los cortes realizados, nivelación, colocación de capa base, taludes en la bajada hacia la playa, a pesar de que, según información del consultor, estas actividades fueron realizadas por el propietario anterior. Deben tomarse medidas para evitar el arrastre de sedimentos hacia la playa que puedan afectar los recursos marinos-costeros presentes.

Se observó una cabaña en la ribera de playa, a lo cual nos informaron que el SINAPROC ordenó la demolición de la misma.

#### **- Playa de anidación de tortugas marinas**

Al momento de la inspección se observaron 3 rastros resientes de tortugas marinas en la arena frente a la finca, lo que es indicativo de una playa de anidación. Es necesario tomar medidas para la protección y conservación de estas especies, dado que Panamá es signataria de la Convención Interamericana para la Protección y Conservación de Tortugas Marinas y otras Convenciones y Acuerdos internacionales que velan por la protección de estos importantes recursos especialmente amenazados.

#### **- Macrolote de Uso Comercial**

En la propuesta de zonificación presentada en el EsIA para cambio de uso de suelo, aparece un macrolote de uso comercial C-2 dentro de la franja marina-costera, que corresponde a 200 metros a partir de la línea de alta marea. Durante la inspección el consultor, el Ing. Eberto Anguizola mencionó que este macrolote tendrá un retiro de 100 metros, este espacio será destinado como área verde, sin embargo la información aportada respecto a la ubicación exacta de los lotes no es clara y aunado el mapa

generado por DIAM señala que este macrolote se encuentra en o en parte de zona de vulnerabilidad costera.

De darse el cambio de uso de suelo para uso comercial C-2, y dada su proximidad a la costa, deben establecerse ciertas restricciones para los proyectos que se vayan a realizar en este espacio, como altura de las edificaciones y la iluminación que se utilizará, la cual debe seguir los parámetros recomendados para playas de anidación de tortugas marinas.



Resultados

	<p>Foto No.1</p> <p>Se puede apreciar que en área adyacente a la playa se ha realizado corte y nivelación de terreno, y corte de calle para bajar a la playa.</p>
	<p>Foto No.2</p> <p>Corte de calle para bajar a la playa.</p>
	<p>Foto No.3</p> <p>Vista del talud desde la playa, la línea indica la bajada a la playa.</p>
	<p>Foto No.4</p> <p>Rastros de tortuga marina en la playa.</p>

Se tomaron las siguientes coordenadas:

ESTE	NORTE	DESCRIPCIÓN
0820804	0586701	Parte superior del talud frente a la playa (foto 1).
0820830	0586759	Bajada a la playa (foto 2).
0820830	0586854	Desembocadura de la quebrada Madroño

**Legislación aplicable:**

- A nivel Nacional, Título III, sobre Derechos y Deberes Individuales y Sociales de la Constitución, en su Capítulo 7, del Régimen Ecológico, se contiene los Artículos 118, 119 y 120.
- La Ley 14 de 28 de octubre de 1977, ratifica la Convención sobre el Comercio Internacional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres (CITES)
- 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 8 de 4 de enero de 2008. Donde la República de Panamá adopta la Convención de Protección y Conservación de las Tortugas Marinas.
- Ley 80 de 31 de diciembre de 2009 “Que reconoce derechos posesorios y regula la titulación en las zonas costeras y el territorio insular con el fin de garantizar su aprovechamiento óptimo y dicta otras disposiciones”.
- Ley 8 de 25 de marzo de 2015, que crea el Ministerio de Ambiente.
- Resolución N° DM-003 de 27 de enero de 2017 del Ministerio de Ambiente, que aprueba el Plan de Acción Nacional para la Conservación de las Tortugas Marinas en la República de Panamá.

**Conclusiones:**

Luego de realizar la inspección a la finca 7405, Folio Real 30330827, ubicado en Madroño, Corregimiento de Orias Arriba, Distrito de Pedasí, Provincia de Los Santos; donde se ha solicitado el cambio de uso de suelo para desarrollar el proyecto “Lotificación Hidden Beach”

Concluimos que:

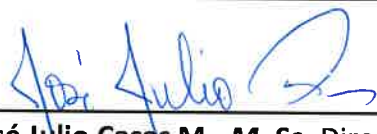
- En el EslA presentado no se indica que el área de lotificación establezca el retiro de 100 metros desde la línea de alta marea ordinaria (LAMO) y tampoco menciona la zona de vulnerabilidad costera.
- El promotor debe presentar un plano del área de lotificación, considerando el retiro manifestado por la promotora a partir de la LAMO actualizada por el Instituto Tommy Guardia, y delimitando los 22 metros de la ribera de playa de la vertiente del Pacífico, contraponiendo la franja de vulnerabilidad costera del sector.
- Al momento de la inspección se observaron 3 rastros de tortugas marinas en la playa, lo cual no fue contemplado en el EslA. Deben realizarse los monitoreos para determinar las especies de tortugas marinas que anidan en esta playa y los periodos en que se dan las mismas, con el propósito de tomar medidas para la protección de estos recursos amenazados en este sitio.
- La bajada hacia la playa se encuentra dentro la ribera de playa, tomando en cuenta 22 metros desde la línea de alta marea.
- Deben presentar un informe de las medidas de mitigación que se aplicarán, evitando la afectación a los recursos costeros marinos presentes en el sitio, antes de la demolición de la cabaña, ante la sección de Costas y Mares de la Regional de MiAMBIENTE de la provincia de Los Santos, para su aprobación y seguimiento.

Recomendaciones:

Solicitar al promotor la información faltante en el EsIA sobre:

- Aclaración el retiro de 100 metros desde la línea de alta marea hacia el macrolote de uso comercial cercano a la playa, y que contemple el uso designado a este espacio, incluyendo la información de la zona de vulnerabilidad costera, con base en la LAMO actualizada.
- Incluya información de caracterización de la playa, informe de biodiversidad marina-costera, que es la zona de influencia indirecta.
- Toda actividad que se realice en el área de lotificación y cerca de la ribera de playa no deben emplear luces que afecten la orientación de las tortugas marinas, es decir las luces artificiales deben diseñadas y emplear patrones de luz que no afecten a estos organismos.
- Indicar que cualquier diseño de construcción que se prevea construir debe evitar generar una proyección de sobre hacia la ribera de playa para no afectar la zona de anidación.

Cuadro de Firmas:

<b>Elaborado Por:</b>	
<div> <b>Lcda. Samira Kiwan</b> Técnico en Recursos Marino Costeros- CTCB N° 924-2018 <i>Departamento de Ordenamiento de Costas y Mares</i></div>	
<b>Revisado por:</b>	
<div> <b>CIENCIAS BIOLÓGICAS</b> Jorge E. Jaén B. C.T. Idoneidad N° 269 <b>Jorge Jaén, M. Sc.</b> CTCB # 269-2014 Jefe del Departamento de Ordenamiento de Espacios de Costas y Mares</div>	<div> <b>Marino Eugenio Ábrego, M. Sc. (c)</b> CTCB N° 197-2013 Jefe del Departamento de Manejo de Recursos Costeros y Marinos</div>
<b>Visto Bueno:</b>	
<div> <b>José Julio Casas M., M. Sc.-</b>Director de Costas y Mares</div>	