

*laflore*  
18/05/2023 20:07  
DEIA  
RECEPCION  
MA  
AA

**Despacho de la Administración General**

Panamá, 15 de mayo de 2023  
AG-376-2023

Licenciada  
**ANALILIA CASTILLERO P.**  
Jefa del Departamento de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental  
Ministerio de Ambiente  
E. S. D.

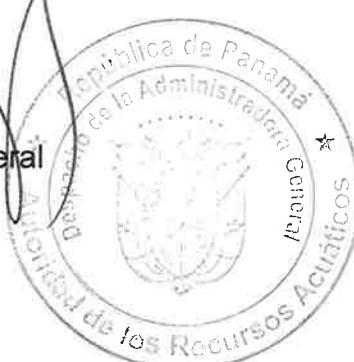
Estimada Licenciada:

En respuesta a la **Nota DEIA-DEEIA-UAS-0117-0505-2023**, recibida en este despacho el 9 de mayo de 2023, en relación al Estudio de Impacto Ambiental Categoría II del proyecto denominado: “PLAYA CARACOL SEASIDE”, a desarrollarse en Corregimientos de Chame Cabecera y Punta Chame, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste, cuyo promotor es PLAYA CARACOL DEVELOPMENT GROUP, S.A., se remite informe técnico elaborado por personal técnico de la Unidad Ambiental Sectorial de la ARAP.

Sin otro particular, nos suscribimos

Atentamente,  
**FLOR TORRIJOS**  
Administradora General

FT/rmg  
c.c. Expediente  
Archivos



## UNIDAD AMBIENTAL

### INFORME DE EVALUACIÓN DEL EsIA DEL PROYECTO “PLAYA CARACOL SEASIDE”

#### CATEGORÍA II

<b>Ubicación:</b>	Corregimientos de Chame Cabecera y Punta Chame, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste.
<b>Nº nota de Mi Ambiente:</b>	DEIA-DEEIA-UAS-0117-0505-2023
<b>Promotor:</b>	PLAYA CARACOL DEVELOPMENT GROUP, S.A.
<b>No. de Expediente:</b>	DEIA-II-F-080-2023
<b>Fecha de Análisis:</b>	12 de mayo de 2023
<b>Evaluadores:</b>	

#### Objetivos

1. Evaluar el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto (EsIA).
3. Validar los objetivos y alcances del EsIA.
4. Verificar si cumple con los Criterios de Protección Ambiental.
5. Elaborar el informe de evaluación e inspección del EsIA.

#### Metodología

- Leer y analizar el documento del Estudio de Impacto Ambiental presentado.
- Estructurar de forma escrita el informe de Evaluación e Inspección del EsIA.

#### Descripción General del Proyecto

El proyecto consiste en la construcción de un complejo residencial de playa a desarrollarse en un polígono de 16.5 hectáreas, que se pretende desarrollar en tres etapas, con sus diferentes fases según avances de las ventas de las unidades residenciales y comerciales. Se contempla construir los sistemas viales en asfalto o concreto, sistema sanitario, sistema eléctrico y de comunicaciones, sistema pluvial, sistema de acueducto cuyo suministro de agua se hará a través de pozos que va a requerir perforar la empresa promotora. El complejo contará con piscinas, a definirse en el futuro, club deportivo con gimnasio,

Informe Técnico: No. 726 Unidad Ambiental-ARAP  
Proyecto: “PLAYA CARACOL SEASIDE”  
Promotor: Playa Caracol Development Group, S.A.  
Fecha de Elaboración: 12 de mayo de 2023



cancha de tenis y de padel, zona de beach club con bohíos, áreas verdes con juegos para niños, áreas de uso comercial con tiendas de conveniencia, restaurantes, garita de seguridad con vigilancia las 24 horas.

El proyecto contiene construcciones residenciales y comerciales que comprenden unidades a desarrollar por etapas descritas en el texto, al final se presenta un esquema con colores en donde se puede apreciar cada una de las etapas:

**Primera Etapa a desarrollar:** La promotora va a desarrollar toda la infraestructura necesaria para poder habilitar la etapa de 6.5 hectáreas frente al mar. Esto incluye el acceso desde el proyecto actual de Playa Caracol que pertenece al mismo grupo de empresas promotoras.

Desarrollos residenciales y comerciales de la primera etapa:

- 1) Empalme con Boulevard principal del proyecto existente de Playa Caracol y toda la infraestructura necesaria para poder habilitar el globo residencial / comercial.
- 2) Habilitación de 156 lotes para la construcción de 156 casas de diferentes modelos de 125m<sup>2</sup> de construcción por unidad aproximada, las casas están ubicadas entre el Boulevard Principal. Algunas casas son de una planta, otros modelos son de PB+1 alto y PB+2 altos con rooftops con mirador hacia la playa.
- 3) Habilitación de lotes para la construcción de 4 edificios de PB+5 altos, cada edificio contará con apartamentos de 90m<sup>2</sup>.
- 4) Construcción de una zona de beach club, restaurantes y comercios con áreas verdes y zonas de juegos de niños.

**En la segunda etapa:** La promotora va a desarrollar toda la infraestructura necesaria para poder habilitar la segunda etapa de 6.0 hectáreas. Desarrollos residenciales y comerciales de la segunda etapa:

- 1) Construcción de la infraestructura necesaria para poder habitar el globo residencial.
- 2) Conformación de 86 lotes para la construcción de 86 casas de diferentes modelos de 125m<sup>2</sup> de construcción por unidad de manera aproximada.
- 3) Construcción de 4 edificios de PB+5 altos, cada edificio con apartamentos de 90m<sup>2</sup>.
- 4) Construcción de zonas de estacionamientos para residentes y visitantes del complejo.

**Tercera Etapa a desarrollar:** La promotora va a desarrollar toda la infraestructura necesaria para poder habilitar la tercera etapa de 4.0 hectáreas. Desarrollos residenciales y comerciales de la tercera etapa:

- 1) Construcción la infraestructura necesaria para poder habitar el globo residencial.
- 2) Construcción de 9 edificios de PB+7 altos, cada edificio con apartamentos de 90m<sup>2</sup>.
- 3) Construcción de zonas de estacionamientos para residentes y visitantes del complejo.

La inversión estimada para el proyecto será de ciento cuarenta y nueve millones setecientos cincuenta y tres mil setecientos cuarenta y uno con 44/100 balboas (B/.149,753,741.44).

#### Observaciones en campo

Se está a la espera de la programación de inspección en campo por parte de MiAmbiente.

#### Consideraciones / Ampliaciones

1- En la página 6 se indica que, el sistema de acueducto para suministro de agua se hará a través de pozos que va a requerir perforar la empresa promotora; en la pág. 54 se plantea que en la etapa de operación, el abastecimiento de agua potable será provisto mediante pozos que serán perforados en la propiedad, previa gestión de los permisos necesarios.

También se estima una demanda de 750 gal/día de agua durante la etapa de construcción y en la etapa de operación (cuando se encuentre todo el proyecto desarrollado y operando) el volumen será de 72,000 galones/diarios y que adicionalmente se contará con un tanque de 30,000 galones de reserva para el almacenamiento del agua.

Sin embargo en la página 74 en el punto 6.6.2 Aguas subterráneas: se señala en el estudio que “en los terrenos del presente proyecto, no hay acuífero dulceacuícola dada su proximidad al mar.

- *De lo anterior se solicita precisar ¿De dónde van a sacar el agua potable para el funcionamiento del proyecto para abastecer 72,000 galones diarios de agua potable? y*
- *Se solicita aclarar la ambigüedad (ser más precisos) al respecto.*

2- En la página 48 se describen las distintas edificaciones, pero no se define la cantidad total de habitaciones a construir. (¿cuántos apartamentos por cada edificio de 5 o 7 plantas?).

- **Se solicita establecer el número de apartamentos por planta.**

3- En la página 58 en lo referente a los desechos de hidrocarburos y aceites de petróleo “Adicionalmente los contratistas deberán contar con kits con insumos para la recolección inmediata, en caso de ocurrir un evento de esta naturaleza.”

- Especificar que el Promotor es el responsable de todas las medidas de mitigación del PMA, y no el Contratista. Corregir.

4- En la página 58 en lo referente a los desechos de hidrocarburos y aceites de petróleo “Adicionalmente los contratistas deberán contar con kits con insumos para la recolección inmediata, en caso de ocurrir un evento de esta naturaleza.”

- **Se solicita que se señale que el Promotor es el responsable de todas las medidas de mitigación del PMA, y no el Contratista.**

5- En la página 203 se indica que se “Instalaran letrinas portátiles en el sitio del proyecto para uso de los trabajadores durante la fase de construcción.”

- **Se solicita que la empresa responsable del manejo de dichas letrinas este certificada y autorizada para la administración, dos veces por semana, de las letrinas portátiles.**

6- Se solicita se presente en un plano el acceso de servidumbre pública.

7- En la pág. 55 se dice que en la fase de operación, las aguas servidas del proyecto serán manejadas a través del sistema de tanques sépticos, que la empresa promotora tomó esta iniciativa dada la dificultad que hay en el área para encontrar un cuerpo de agua con caudal suficiente para recibir las descargas de este proyecto.

En la pág. 56 se dan las especificaciones del sistema de tanque séptico propuesto, de acuerdo al registro de especificaciones, los tanque séptico son para 4 a 5 personas,

- Especificar a cuantas viviendas se aplicara este sistema y
- Definir qué tipo de sistema de agua servida se estará utilizando para los edificios de 5 y 7 plantas, en donde el volumen de personas por habitación es mayor.

8. Se realizaron tan sólo 46 encuestas, cuando debieron ser más de 100 para tener una muestra representativa. También el cuestionario fue muy insustancial (pocas preguntas y muy superficiales).

- Se solicita un Foro Público con la participación de los líderes de los pescadores, líderes comunitarios, autoridades municipales, ONG ambientalistas de Panamá Oeste, las UAS que les corresponde, entre otros actores.

#### Legislación Aplicable

1. Ley 44 de 23 de noviembre de 2006 que crea la ARAP.

#### Firmas

<p>Elaborado Por:</p> <p>CONSEJO TÉCNICO NACIONAL DE AGRICULTURA MANUEL G. GONZALEZ P. LIC. EN ING. AGRONÓMICA C.I. SP EN FÍSICO C.</p> <p>Ing. Agr. Manuel Gonzalez. Idoneidad: 858-82</p>	<p>Elaborado Por:</p> <p>Roselvira Jumi</p> <p>Lcda. Roselvira Jumi Id. CTCB 1585</p>
<p>Revisado Por:</p> <p>Lcda. Rosío Ramírez S. Bióloga, Id. CTCB-0947</p>	

