


*John*

**DIRECCION FORESTAL  
DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO FORESTAL**

**Memorando**  
**DIFOR-450-2023**

*MA  
AA*

**Para:** **Domiluis Domínguez E.**  
Director de Evaluación de Impacto Ambiental

**De:**  **Victor Francisco Cadavid**  
Director Forestal

**Asunto:** Comentarios técnicos sobre EsIA "PLAYA CARACOL."

**Fecha:** 22 de Mayo de 2023



En atención a memorando-DEEIA-0322-0505-2023, le remitimos comentarios técnicos sobre estudio de Impacto Ambiental Categoría II "PLAYA CARACOL.", a desarrollarse en el Corregimiento de Chame y Punta Chame, Distrito de Chame Provincia de Panamá Oeste, cuyo Promotor es, PLAYA CARACOL DEVELOPMENT GROUP, S.A.

Atentamente,

adj. Comentarios técnicos

VFC/JJ/nd 

**DIRECCION FORESTAL**  
Departamento de patrimonio forestal

**COMENTARIOS TÉCNICOS**

<b>FECHA:</b>	26 DE MAYO DE 2023
<b>NOMBRE DEL PROYECTO:</b>	PLAYA CARACOL
<b>PROMOTOR:</b>	PLAYA CARACOL DEVELOPMENT GROUP, S.A.
<b>UBICACIÓN:</b>	CORREGIMIENTO DE CHAME Y PUNTA CHAME EL DISTRITO DE CHAME PROVINCIA DE PANAMÁ OESTE.

De acuerdo al EsIA enviado para su revisión del tema biológico (forestal), por parte de la Dirección de Evaluación Ambiental, el objetivo principal del 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, 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 (color azul): 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. Segunda Etapa a desarrollar (color amarillo): 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 (color morado): 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. 8 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.

## DETALLES DEL AMBIENTE BIOLÓGICO (FLORA)

El estudio define la identificación de los siguientes tipos de vegetación dentro de las áreas de influencia directa e indirecta del proyecto:

Los escasos arbolados que existen en esta zona costera del distrito de Chame, incluidos dentro de las 16.5Has del proyecto presentan especies como Panamá (*Sterculia apetala*), Zorro (*Adtronium grveolens*), Jobo (*Spondias mombim*), y otras espinosas principalmente arbustos como el cuernito (*Cascia farnesiana*), Aromo (*Phitecelobium*), Algarrobillo (*Phitecelobium* sp.), cactus como *Opuntia*. La llanura central de esta propiedad está compuesta principalmente por gramíneas utilizadas para el alimento del ganado como el pasto *Brachiaria* sp, alternada con otras especies herbáceas y rastreras en las áreas abiertas que comprenden la mayor parte del terreno. Las partes más bajas próximas al estero de Chame, cuentan con porciones de albina cubiertas con juncos, y otras especies arbustivas halófitas. Es importante señalar que durante la presente temporada seca de 2023, se han suscitado intensos incendios forestales que calcinaron porciones del terreno de sabana seca tropical perteneciente a la empresa promotora (alcanzado un parche de albina 116 de 1.5 ha incluida en estas 16.5Has que presentaba vegetación arbustiva y juncos. Como se señaló anteriormente, el terreno es un área altamente intervenida principalmente por el desarrollo de prácticas antropógenas llevadas a cabo incluso antes del período de conquista y colonización española, según se hace constar en diversos estudios arqueológicos llevados a cabo por eminentes científicos panameños y extranjeros, donde se menciona con mayor frecuencia el uso del fuego en actividades de cacería, y desde el período agrícola en fechas tan tempranas como 1,350 AC (Cooke, R.) para la preparación de la tierra. Dicha práctica se ha mantenido en las últimas centurias, por lo cual se ha modificado la característica de la sabana tropical arbustiva, para transformarlos en regiones de pastizales y desarrollo socioeconómico.

## ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN

Con vista a lo señalado en el estudio podemos indicar lo siguiente: la Constitución Política Nacional en su artículo 119 establece que el Estado y todos los habitantes del territorio nacional tienen el deber de propiciar un desarrollo social y económico que prevenga la contaminación del ambiente, mantenga el equilibrio ecológico y evite la destrucción de los ecosistemas.

La Constitución Política de la República de Panamá igualmente establece que el Estado reglamentará, fiscalizará y aplicará oportunamente las medidas necesarias para garantizar que la utilización y el aprovechamiento de los bosques, tierras y aguas, se lleven a cabo racionalmente, de manera que se evite su depredación y se asegure su preservación, renovación y permanencia.

El Ministerio de Ambiente como entidad rectora del Estado, en materia de protección, conservación, preservación y restauración del ambiente y el uso sostenible de los recursos naturales para asegurar el cumplimiento y aplicación de las leyes, los reglamentos y la Política Nacional del Ambiente debe emitir por su responsabilidad y competencia, opinión al respecto del presente Estudio.

La Ley 1 de 3 de febrero de 1994, tiene entre su finalidad la protección, conservación, mejoramiento, acrecentamiento, educación, investigación, manejo y aprovechamiento racional de los recursos forestales de la República.


Que la misma Ley, declara de interés nacional y sometido al régimen de la misma, todos los recursos forestales existentes en el territorio nacional. Para tal efecto, constituyen entre los objetivos fundamentales del Estado, acciones orientadas a armonizar los planes y proyectos nacionales de producción y desarrollo, con la utilización y conservación de los recursos forestales.

Dados estos compromisos de protección y conservación de recursos que deben implementarse en armonía con los planes y proyectos de desarrollo propuestos y tomando en cuenta que el EIA presentado, no indica áreas de formación boscosa( sólo árboles aislados.) existentes en el polígono del proyecto propuesto para desarrollar; la Dirección Forestal con plena competencia y responsabilidad en velar por la protección y conservación de tales recursos, considera viable presente estudio de impacto ambiental como ha sido presentado.

Con este reporte en el expediente, siempre y cuando se haga constar en el mismo la información requeridas para el fiel cumplimiento de las normas, somos de la opinión que se puede continuar con lo que corresponda en el trámite de este estudio, para continuar o rechazar dicha propuesta.

#### CONCLUSION

Consideramos Viable la propuesta como ha sido presentada desde la perspectiva forestal, solicitamos a la Dirección de evaluación ambiental, tomar en consideración este análisis técnico para la determinación final de este Estudio.

  
Revisado Por:  
Noé Durango V.  
Idoneidad N° 4,634.02  
ND/

