

DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Panamá, 20 de julio de 2023
DEIA-DEELA-AC-0151-2007-2023

Señor

ALFREDO ALEMÁN

Representante Legal

PLAYA CARACOL DEVELOPMENT GROUP, S.A

E. S. D.

Señor Alemán:

De acuerdo a lo establecido en el artículo 43 de Decreto Ejecutivo No. 123 de 14 agosto de 2009, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 155 de 5 agosto de 2011, le solicitamos la primera información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) Categoría II, titulado **“PLAYA CARACOL SEASIDE”** a desarrollarse en el corregimiento de Punta Chame, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste, que consiste en lo siguiente:

1. En el punto **5.0 Descripción del Proyecto**, pág. 34 del EsIA, se indica que, *“...el conjunto de obras ocupará una superficie de 16.5 Has, iniciando con labores de limpieza y acondicionamiento del terreno. Se ubicará en terrenos de la empresa Ipal Trust Corp., que están al lado oeste del proyecto Playa Caracol, en los corregimientos de Punta Chame y Chame, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste”*. Sin embargo, mediante verificación de coordenadas, DIAM, a través del MEMORANDO-DIAM-0808-2023, indica un área de 15 ha + 8,388.31 m² para el polígono del proyecto, ubicado en el corregimiento de Punta Chame, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste. Por anteriormente señalado, se solicita:
 - a. Aclarar el área total que comprende la huella del proyecto en evaluación y presentar coordenadas UTM que definen el polígono.
 - b. Aclarar el/los corregimientos de ubicación del proyecto.

2. En el punto **5.5 Infraestructura a desarrollar y equipo a utilizar**, pág. 47, se indica que, “el proyecto será desarrollado en etapas en un periodo aproximado de 10 años. Primera Etapa a desarrollar...Habilitación de 156 lotes para la construcción de 156 casas de diferentes modelos de 125 m², Habilitación de lotes para la construcción de 4 edificios de PB + 5 altos, cada edificio contará con apartamentos de 90 m²...; Segunda Etapa a desarrollar...Conformación de 86 lotes para la construcción de 86 casas de diferentes modelos de 125 m² ..., construcción

Hoy: 10 de Octubre de 2023
Siendo las 12:24 de la tarde
notifique por escrito a Alfred Alemán de la presente
documentación Doce Celso Brav
Notificador Doce Celso Brav Notificado

de 4 edificios de PB + 5 altos, cada edificio con apartamentos de 90 m²; Tercera Etapa a desarrollar, ... Construcción de 9 edificios de PB+7 altos, cada edificio con apartamentos de 90m². En el punto **5.0 Descripción del Proyecto**, pág. 35 del EsIA, se presenta cuadro con Desglose de Áreas General, donde se indica la cantidad de lotes, 36 para uso mixto residencial/comercial (RM2C2). En el punto **5.4.5 Cronograma y tiempo de ejecución de cada fase** (Fase 1, Fase 2), pág. 46; sin embargo, no se incluye en el cronograma la Fase 3 del proyecto. Por lo que se solicita:

- a. Aclarar la cantidad de lotes con los que contará el proyecto.
- b. Presentar el cronograma y tiempo de ejecución del proyecto que incluya todas las fases.

3. En el punto **5.4.2 Construcción/Ejecución**, pág. 44 del EsIA, se indica que, “*La fase de construcción de todo proyecto de infraestructura inicia con una serie de actividades previas que hay que ejecutar, entre las que podemos mencionar: [...], Instalación de campamento y traslado de equipo y personal, ... Movimiento de tierra..., cortes y nivelación, excavaciones para calles, ductos sanitarios y pluviales*”. En el punto **5.7.1 Sólidos**, pág. 57, se indica que, “... *La materia orgánica y el suelo del descapote se colocará en zonas de relleno dentro del mismo proyecto para balance entre el corte y nivelación del terreno*”. Por lo antes mencionado, se solicita:

- a. Presentar coordenadas UTM de ubicación del campamento e indicar su área.
- b. Presentar planos de los perfiles de corte y relleno, donde se establezca: el volumen de movimiento de tierra a generar en el proyecto y el volumen de material de relleno e indicar los niveles seguros de terracería.
- c. En caso de requerir material para relleno, indicar de donde será obtenido. En caso de que el mismo se ubique fuera del área del proyecto, se deberá presentar Registro(s) Público(s) de otras fincas, autorizaciones y copia de la cédula del dueño; ambos documentos debidamente notariados. En caso de que el dueño sea persona jurídica, deberá presentar Registro Público de la Sociedad e indicar si el mismo posee Instrumento de Gestión Ambiental aprobado para dicha actividad.
- d. En caso de generarse excedente de material, indicar el volumen y sitio de disposición del mismo.
- e. Indicar si el sitio de disposición cuenta con alguna herramienta de gestión ambiental aprobado y presentar documentación que evidencie la misma.
- f. De no contar con herramienta de gestión ambiental, aprobada para dicha actividad, deberá presentar Registro público de la propiedad, autorización para la utilización del terreno y copia de cédula del propietario, ambos documentos debidamente notariados. En caso de que el propietario sea una persona jurídica, aportar Registro Público de la sociedad.

4. En el punto **5.6.1-Necesidades de servicios básicos (agua, energía, aguas servidas, vías de acceso, transporte público, otros)**, Agua, pág. 54, se indica 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. Se estima una demanda de 750 gal/día durante la etapa de construcción y en la etapa de operación (cuando se encuentre todo el proyecto desarrollado y operando) un volumen de 72,000 galones/diarios. Adicionalmente se contará con un tanque de 30,000 galones de reserva para el almacenamiento del agua”. En el punto **2.2 Una breve descripción del proyecto o actividad, área a desarrollar, presupuesto aproximado**, pág. 6, se menciona que, “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 bohios, ...”, etc. Por otra parte, en el punto **6.6.2 Aguas subterráneas**, pág. 74, señalan que, “..., en los terrenos del presente proyecto no hay acuífero dulceacuícola dada su proximidad al mar”. Por lo antes descrito, se solicita:
- a. Aclarar la cantidad de pozos que se van a perforar en el proyecto con sus respectivas coordenadas de ubicación UTM.
 - b. Presentar el proceso de desinfección del agua de los pozos para que la misma sea potable y cumpla con el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 23-395-99.
 - c. Presentar coordenadas UTM de ubicación del tanque de almacenamiento.
 - d. Presentar una alternativa para dotar de agua potable al proyecto, en caso de:
 - i. No contar con la presencia de aguas subterráneas.
 - ii. No contar con el caudal necesario para abastecer el proyecto.
 - iii. El agua no cuente con las características físicas químicas necesarias.
 - iv. El tanque de reserva no cuente con la capacidad de almacenamiento, para la demanda proyectada por día en la fase operativa de todo el proyecto.
 - e. En caso de perforar pozos en fincas ajenas al proyecto, presentar:
 - i. Autorización original o copia notariada por el dueño de la finca.
 - ii. Registro Público de la propiedad, vigente.
 - iii. Línea base física y biológica
 - iv. Indicar como se transportaría el agua potable hasta el proyecto.
 - v. Coordenadas UTM de ubicación de pozos y del alineamiento hasta el área del proyecto.

5. En el punto **5.6.1 Necesidades de servicios básicos (agua, energía, aguas servidas, vías de acceso, transporte público, otros)**, Aguas servidas, pág. 55, se indica que, “En la fase de operación, las aguas servidas del proyecto serán manejadas a través del sistema de tanques sépticos, cuyas especificaciones técnicas deberán estar aprobadas por el MINSA. 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 el punto 5.7.2 Líquidos, pág. 58, se menciona que, “ para la fase de operación las aguas servidas del proyecto se canalizarán a tanques sépticos”. Aunado a lo anterior, cabe mencionar que la Resolución No. 252 de 5 de marzo de 2020, “Por la cual se dictan disposiciones sobre el tratamiento de aguas residuales en urbanizaciones y parcelaciones en las cuales se proponga la construcción de sistemas de tratamiento de aguas residuales individuales”, establece en su ARTÍCULO 2. “La aprobación de estas instalaciones se dará siempre y cuando se compruebe que el lote tiene capacidad de infiltración, debidamente comprobada mediante una prueba de percolación...” y señala en su ARTÍCULO 3. “La prueba de infiltración debe ser por cada casa y en el área destinada para la construcción del sistema de tratamiento de aguas residuales...”. Por los antes descrito se solicita:

- a. Indicar qué alternativas de tratamiento se proponen en caso de que en algunas secciones el suelo no cuente con las características óptimas de infiltración, para la construcción de un tanque séptico.
6. La Dirección de Costas y Mares, mediante Informe Técnico DICOMAR No. 065-2023, solicita la siguiente información:
 - a. Presentar la demarcación realizada por el Instituto Geográfico Nacional Tommy Guardia para definir el plano de lotificación concerniente a la LAMO.
 - b. Luego que se aclare la LAMO del sitio, aportar el diseño de los inmuebles de la primera fase, que con base a su altura tengan el distanciamiento necesario para proyectar sombra sobre la ribera de playa en cumplimiento a la Ley 371 de 1 de marzo de 2023 en su artículo 9 y debe presentar un documento preliminar de lo que se debe abarcar en el Plan de Implementación de medidas amigables, el cual deberá estar aprobado previo al inicio de la en la fase de construcción del proyecto, el cual el promotor deberá acatar y de ser necesario adecuar a su plano de construcción, toda vez que para evitar la contaminación lumínica para estas especies. Las luminarias deben tener un diseño que direcciona el haz de luz, así como el tipo, evitando usar haz blanco, además de continuar el plan de monitoreo de tortugas marinas.
 - c. Presentar a la Dirección de Verificación del Desempeño Ambiental, al menos los planes de reforestación para culminar las hectáreas de manglar pendientes a compensar, respecto a los permisos citados.

Aunado a lo anterior, presentar:

- d. Coordenadas UTM del alineamiento de la LAMO, una vez obtenida la demarcación por el Instituto Geográfico Nacional Tommy Guardia.



e. Plano legible polígono del proyecto que contenga todas etapas e infraestructuras a desarrollar y en el que se demarque la distancia señalada en la Resolución que aprueba la viabilidad.

7. En el punto 7.1.1 **Caracterización vegetal, inventario forestal...**, D. Análisis de la Información Levantada, pág. 124 del EsIA, se indica que, *“los datos corresponden a los árboles y arbustos en la sabana seca, 5 franjas o segmentos de terreno, con sus coordenadas de ubicación”*. Sin embargo, en la verificación de coordenadas por la Dirección de Información Ambiental (DIAM), mediante MEMORANDO-DIAM-0808-2023, en mapa ilustrativo, se observa que dicho inventario solo fue realizado en área de la primera etapa colindante a la ribera de playa, además, un punto se ubica en el mar a aproximadamente 2 kilómetros respecto al área del proyecto. En el punto **9.1 Análisis de la situación ambiental (línea base) en comparación con las transformaciones del ambiente esperadas**, para el recurso Flora, pág. 184, se indica que, *“Con motivo de la obra civil será menester remover la cobertura, vegetal para dar paso a las obras que se someten a aprobación mediante este EsIA, no se contempla realizar una intervención total para erradicar todos los árboles; se propenderá a la conservación de varios de ellos en la medida de lo posible y lo viable y con una planificación cuidadosa, igual circunstancia aplica para las áreas de albina”*. Por lo que se solicita:
- Presentar inventario forestal georreferenciado, que incluya todas las especies presentes en el área de influencia directa del proyecto (16.5 has), cuantificar los árboles y presentar en cuadro con todos los datos dasométricos, elaborado y firmado por profesional idóneo.
 - Indicar la cantidad, especies y ubicación con coordenadas UTM de los árboles a conservar dentro del polígono del proyecto y áreas albinas. Además, representar mediante plano general la ubicación de dichas especies.

Aunado a lo anterior, la Dirección Regional de Panamá Oeste, mediante informe técnico de inspección de campo DRPO-SEIA-IIO-224-2023, solicita:

- Replantar el área de amortiguamiento con puntos visibles en campo y en plano, correspondiente a los manglares; ya que al momento de la inspección la huella del proyecto (estacionamientos) se ubica sobre dicha zona.
- Replantar los puntos 6 y 10 de la huella del proyecto, aplicando la línea de alta marea que define el Tommy Guardia, ya que los mismos se ubican dentro de la servidumbre costera.
- Levantar la información correspondiente al bosque de manglar dentro de la huella del proyecto que será afectado, con las medidas de mitigación correspondientes, ya que se omite en la descripción de las características de la flora.

8. En el punto **5.5 Infraestructura a desarrollar y equipo a utilizar**, pág. 47, se indica que, “*el concepto arquitectónico de este proyecto incluye tanto edificios de apartamentos, como lotes para viviendas residenciales, parques y áreas verdes, sistema pluvial y demás utilidades públicas, área comercial, instalaciones deportivas, además de la vialidad que incluye calles internas y la que proviene del lado norte en una servidumbre pública. Este tramo de carretera de 450 m lineales se interconectará con una carretera que proviene por el lado norte cuya obra está incluida dentro de otro EsIA CAT I actualmente en espera de aprobación en la Dirección Regional de Panamá Oeste. Este tramo de calle de acceso, conllevará la construcción de una obra en cauce sobre el estero de Chame (lo más probable un sistema, de alcantarilla fluvial) ... [...]*”. En el mismo punto, pág. 50, se indica que, en la siguiente página se aportan los planos desarrollados para el proyecto Playa Caracol Seaside; no obstante, los mismos no se aprecian legibles. Por lo antes mencionado, se solicita:
- Representar en plano, el alineamiento con coordenadas UTM de la calle que interconectará por el lado norte con el proyecto propuesto.
 - Aportar coordenadas UTM de ubicación de la obra en cauce sobre el estero.
 - Presentar planos del diseño del proyecto (digital), donde se aprecien los diferentes usos de suelo o código de zona, componentes, etapas, etc.
9. En el punto **7.3. Ecosistemas frágiles**, pág. 138 del EsIA, se indica que, “ ... Sin embargo, ha sido política de la empresa propietaria de estos terrenos desde hace varios años el mantenimiento de la vegetación de árboles, arbustos dispersos y gramíneas y leguminosas que cubren dicho ecosistema, a fin de proveerle estabilidad a los suelos arenosos que lo caracterizan”. Sin embargo, durante el recorrido, en la inspección de campo, se observó en la parte norte del polígono, una franja de vegetación de mangle, que en su mayoría había sido talado y quemada. En relación a lo antes indicado, se solicita:
- Aclarar por qué no se considera a los manglares como ecosistemas frágiles.
10. La Autoridad Marítima de Panamá (AMP) mediante nota **UAS-018-05-23**, exhorta entre sus observaciones, lo siguiente:
- Presentar estudio de Batimetría actualizado del área frente al proyecto.
11. En el punto **8.3 Percepción local sobre el proyecto obra o actividad a través del Plan de Participación Ciudadana**, pág. 162, se presenta nota dirigida al representante del corregimiento de Punta Chame, Licenciado Luis Guzmán con información general sobre el proyecto; además, indica adjuntar un formulario de encuesta como parte del procedimiento de consulta ciudadana que debemos realizar para el Estudio de Impacto Ambiental...; sin

embargo, no se presenta en este documento dicho formulario con la encuesta realizada. Por lo que se solicita:

- Presentar la encuesta de opinión pública original, realizada al representante del corregimiento de Punta Chame e incluir los resultados dentro del análisis de este punto.

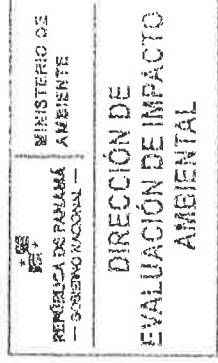
Nota: Presentar las coordenadas solicitadas en DATUM WGS-84 y formato digital (Shape file y Excel donde se visualice el orden lógico y secuencia de los vértices), de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. DM-0221-2019 de 24 de junio de 2019.

Además, queremos informarle que transcurridos quince (15) días hábiles del recibo de la nota, sin que haya cumplido con lo solicitado, se tomará la decisión correspondiente, según lo establecido en el artículo 9 del Decreto Ejecutivo No. 155 de 05 de agosto de 2011.

Atentamente,


DOMILUIS DOMÍNGUEZ E.
Director de Evaluación de Impacto Ambiental.

DDE/ACP/aa



PLAYA CARACOL DEVELOPMENT GROUP, S.A
RUC 155588917-2-2014 DV 53

Panamá, 19 de septiembre de 2023

Licenciado
MILCIÁDES CONCEPCIÓN
MINISTRO DE AMBIENTE

Ciudad.-

Estimado Licdo. Concepción:



Por este medio Yo: **ALFREDO ALEMÁN**, ciudadano de nacionalidad panameña con cédula de identidad personal No. 8-466-108, como apoderado legal de la sociedad **PLAYA CARACOL DEVELOPMENT GROUP, S.A.**, promotor del proyecto denominado “**PLAYA CARACOL SEASIDE**”, ubicado en el corregimiento de Chame y Punta Chame, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste. **Me notifico por escrito de la nota de solicitud de información aclaratoria DEEIA-AC-0151-2007-2023**, correspondiente al **Estudio de Impacto Ambiental categoría II, “PLAYA CARACOL SEASIDE”**, localizado en el corregimiento de Punta Chame, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste.

Por lo que autorizo a la Lcda. Rita Changmarín, mujer, mayor de edad, panameña, portadora de la cédula de identidad personal No 6-700-1544 a retirar dicha nota.

Agradeciendo de antemano la atención que le brinde a la misma

Atentamente,

PLAYA CARACOL DEVELOPMENT GROUP, S.A.



ALFREDO ALEMÁN
APODERADO LEGAL

Yo, Tatiana Pitty Bethancourt, Notaria Pública Novena del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de Identidad No. 707-101.

CERTIFICO:
Que dada la certeza de la identidad de la(s) persona(s) que firma(n) el presente documento, su(s) firma(s) es(es) auténtica(s) (Art. 1738 C.C. Art. 835 C.U.), en virtud de identificación que se presentó.

Panamá, 26 SEP 2023
Testigo 
Lcda. Tatiana Pitty Bethancourt
Notaria Pública Novena



REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Rita Raquel
Changmarín Correa



NOMBRE USUAL
FECHA DE NACIMIENTO: 29-JUL-1976
LUGAR DE NACIMIENTO: HERRERA, CHITRE
SEXO: F DONANTE TIPO DE SANGRE: A-
EXPEDIDA: 14-JUL-2016 EXPIRA: 14-JUL-2026

6-700-1544



Rita Raquel Changmarín Correa