

DIRECCIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS Y BIODIVERSIDAD

PP

MEMORANDO  
DAPB-2367-2023

PARA: **DOMILUIS DOMÍNGUEZ**

Director de Evaluación de Impacto Ambiental

DE: **JOSE FÉLIX VICTORIA**

Director de Áreas Protegidas y Biodiversidad

ASUNTO: Evaluación de la Primera aclaratoria del EsIA cat. II del Proyecto “**PLAYA CARACOL SEASIDE**”, en la provincia de Panamá Oeste.

FECHA: 13 de diciembre de 2023

Control No. 2328

En respuesta al **Memorando DEEIA-0686-2310-2023**, remitimos nuestras consideraciones técnicas al EsIA Categoría II, cuyo proyecto es “**PLAYA CARACOL SEASIDE**”, 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.**

Sin otro particular

JFV/LF/mgs/mag

RECEIVED

Por: *Santiago*

Fecha: *17/12/2023*

Hora: *8:30am*

**INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN  
(DAPB-0510-2023)**

**Respuesta a la Primera Aclaratoria  
“PLAYA CARACOL SEASIDE”**

<b>Proyecto:</b>	“PLAYA CARACOL SEASIDE”
<b>No. de Expediente:</b>	DEIA-II-F-080-2023.
<b>Promotor:</b>	PLAYA CARACOL DEVELOPMENT GROUP, S.A.
<b>Ubicación:</b>	Corregimiento de Punta Chame, distrito de Chame, Provincia de Panamá Oeste.
<b>Elaborado por:</b>	Milagro Garrido, Técnica en Áreas Protegidas Mayelie González, Técnica en Áreas Protegidas
<b>Fecha de Informe Técnico – Ampliación</b>	13 de diciembre de 2023

### Objetivo

Analizar de la respuesta a la primera información aclaratoria del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II del proyecto denominado: “PLAYA CARACOL SEASIDE”.

### Metodología

Analizar la primera información aclaratoria del Estudio de Impacto Ambiental presentada por el promotor del proyecto, Playa Caracol Development Group, S.A., en base a las observaciones realizada mediante el memorando DAPB-0965-2023, de acuerdo a las competencias de la dirección de áreas protegidas y Biodiversidad.

### Aspectos Generales 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.

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 documento de Estudio de Impacto Ambiental:

- Primera Etapa para 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.
- Segunda Etapa a desarrollar:

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.
- 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.

### Conclusiones

- Posterior al analizar la información suministrada en el estudio de impacto ambiental y su ampliación, no se cuenta con observaciones al respecto.

### Recomendaciones

- Con respecto a las Medidas de Mitigación Seguimiento, Vigilancia y Control, se recomienda cumplir con todas las normas, regulaciones y ordenanzas gubernamentales en referencia a control de niveles de ruido aplicables a cualquier trabajo, incluyendo el Decreto Ejecutivo No. 306 del 2002 y el Decreto Ejecutivo No. 1 de 15 de enero de 2004, previstas para cada tipo de impacto ambiental identificado y los generados en el proyecto.
- No se debe afectar la zona marina costera y evitar la alteración de las especies acuáticas presentes en área.
- Tener presente lo que establece La Ley 371 del 1 de marzo de 2023, “Que establece la conservación y protección de las tortugas marinas y sus hábitats en la República de Panamá”, la Ley 287, 22 de febrero del 2022, “Que reconoce los derechos de la Naturaleza y las obligaciones del Estado relacionadas con estos derechos”.
- Contar con los permisos correspondientes de cada entidad competente y cumplir con la normativa nacional vigente.

Técnicos evaluadores:

  
MILAGRO E. GARRIDO S.  
Técnico de Áreas Protegidas  
Bióloga Ambiental, # Idoneidad 1187.

CIENCIAS BIOLÓGICAS  
Milagro E. Garrido S.  
C.T. Idoneidad N° 1187

JFV/LF/mgs/mag

  
MAYELIE J. GONZÁLEZ V.  
Técnico de Áreas Protegidas  
Bióloga Marina, # Idoneidad 1648.

CIENCIAS BIOLÓGICAS  
Mayelie J. Gonzalez V.  
C.T. Idoneidad N° 1648