

DIRECCIÓN DE COSTAS Y MARES

Panamá, 7 de marzo de 2024

DICOMAR-141-2024

Ingeniero

DOMILUIS DOMÍNGUEZ

Director de Evaluación de Impacto Ambiental

E. S. M.


Estimado Ingeniero Domínguez:

Por este medio, y en respuesta al Memorando DEEIA-0126-2902-2024, se informa que se ha revisado la segunda información aclaratoria del Estudio de Impacto Ambiental Categoría II, proyecto: "**PLAYA CARACOL SEASIDE**", a desarrollarse en Corregimiento de Chame y Punta Chame, Distrito de Chame, Provincia de Panamá Oeste, cuyo promotor se denomina PLAYA CARACOL DEVELOPMENT GROUP, S. A.

A su vez, remitimos el Informe Técnico DICOMAR No. 013-2024 el cual recoge nuestras impresiones sobre las respuestas presentadas y recalcamos que en el marco de la ley la ley 371 del 1 de marzo de 2023, las prohibiciones en pro de evitar impactos sobre esta ribera de playa y a la anidación de tortugas marinas son de obligatorio cumplimiento.

Sin otro particular.

Atentamente,


JORGE JAÉN, M. Sc.

Director de Costas y Mares, encargado

JJ/gm

Adjunto: Informe Técnico DICOMAR No. 013-2024

No. de expediente DEIA-II-F-080-2023



INFORME TÉCNICO DICOMAR No. 013-2024

Informe de la Segunda Información aclaratoria de Evaluación del Estudio de Impacto Ambiental de Playa Caracol Seaside

Referencia de Memorando:	DEEIA-0126-2902-2024
Ubicación del Proyecto:	Corregimiento de Chame y Punta Chame, Distrito de Chame, Provincia de Panamá Oeste
Promotor:	Playa Caracol Development Group, S. A.
Persona de contacto:	Licda. Rita Changmarin ó Ing. Ingrid Kam. correos electrónicos: rita@aeconsultpanama.com ó kami@glp.com.pa
Nº de expediente:	DEIA-II-F-080-2023
Técnico asignado:	Génesis Méndez/Departamento de Ordenamiento de Espacios de Costas y Mares
Fecha de elaboración del Informe:	5 de marzo de 2024

Objetivo

Analizar la segunda información aclaratoria del Estudio de Impacto Ambiental Categoría II, emitir comentarios y aspectos técnicos al proyecto: “PLAYA CARACOL SEASIDE” promovido por la empresa: Playa Caracol Development Group, S. A.

Metodología

Revisar las respuestas descritas en la segunda información aclaratoria del EsIA y generar criterios puntuales, en base a la competencia de la Dirección de Costas y Mares del Ministerio de Ambiente.

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, de 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. 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.

Para esta etapa de la segunda información aclaratoria con base a nuestras competencias analizamos los siguientes aspectos:

PREGUNTA No 8: Mediante nota DICOMAR-601-2023, la Dirección de Costas y Mares, en respuesta a la evaluación de la primera información aclaratoria del EsIA, **pregunta 6**, acápite (b) señala:

- a) Indicar, si la proyección de la sombra afectará la ribera de playa con respecto a los edificios diseñados, en atención a la respuesta de la pregunta 6., toda vez que debe evitar proyectar sombra sobre la ribera de playa en cumplimiento a la Ley 371 de 1 de marzo de 2023 en su artículo 9.
- b) Aunado a lo anterior, la Dirección Regional de Panamá Oeste, mediante Informe Técnico SCOMAR N° 023-2023, en evaluación a la primera información aclaratoria, referente a la **pregunta 7**, acápite (c y e), emite los siguientes comentarios:


REPÚBLICA DE PANAMÁ
GOBIERNO NACIONAL
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE COSTAS Y MARES

- En cuanto al punto c. de acuerdo con respuesta descrita por la empresa se mantienen los estacionamientos ya no se cuenta con ejemplares de manglares. Al momento de la re inspección no se pudo verificar los puntos visibles en campo solicitados, ya que el área estaba inundada, al ser un sitio propio de humedal. Definimos área de amortiguamiento (es una franja de tierra que rodea los recursos o hábitats especiales y que actúa como barrera a las influencias externas. Debe ser lo suficientemente ancha para absorber los disturbios químicos y físicos, tales como la contaminación del aire, del suelo, del agua, del fuego, la caza furtiva y el turismo incontrolado (Resolución N° JD-09 de 1994). Algunas partes de la finca a trabajar, colinda con manglares por lo que en este sentido es que se le solicita un área de amortiguamiento.
- En el punto e. la empresa describe el sector como nulo en su mayoría para el tema de manglar. Pero desde la primera y segunda inspección seguimos observando un área de la finca con regeneración de manglar que no se describe. Independientemente que la empresa contara con un permiso de tala de manglar por medio de la Resolución DGOMI-PTM-11-2013 de 22 de agosto de 2013 emitida por la Autoridad de los Recursos Acuáticos de Panamá (ARAP), no se puede omitir esta línea base que es muy visible al momento de la inspección. Por tanto, esta respuesta no se acepta.

RESPUESTA a la pregunta 8 (a):

a. Fue consultado el equipo diseñador del proyecto y en efecto se confirma que hubo un error de redacción de la respuesta relacionada a la proyección de la sombra que se plasmó en el documento de respuestas de la primera información aclaratoria, ya que se aclara que esta no afectará a la ribera de la playa, pues en el frontal del proyecto habrán casas que por su elevación y diseño no generarán sombra hacia la costa o playa frente al proyecto.

Se aporta un sketch o render de las viviendas en la siguiente página.



Figura No.1 Diseño de Inmuebles frente a la ribera de playa del Proyecto Playa Caracol Seaside.

En relación con el comentario realizado por la Sección de Costas y Mares de la Dirección Regional de Panamá Oeste sobre la zona de amortiguamiento que se debe respetar con respecto al humedal, se confirma que la misma se estará conservando tal como fue manifestado con anterioridad y será de 10 mts conforme fue demarcado en los planos.

A continuación se describe la línea base del ecosistema de manglar que se encuentra dentro del polígono del proyecto a solicitud de la Sección de Costas y Mares de la Dirección Regional de Panamá Oeste:

Ecosistema de manglar y humedal en la actualidad:

a- Ubicación: Este globo de terreno de 5.0 Ha, se encuentra ubicado en el sitio denominado el Quindío el cual pertenece al corregimiento de Punta Chame, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste, mismo que está dentro de un área amparada en un estudio de impacto ambiental categoría II, aprobado bajo la Resolución DINEORA- IA-067-2001 (vigente), del año 2001 a la empresa Playa Escondida Resort & Marina Ltd., S.A perteneciente al mismo grupo de empresas promotoras, y habiéndose pagado la suma de B/. 28,500.00 en concepto de indemnización ecológica que cubre también esta porción del terreno.

b- Caracterización de la vegetación actualmente:

La vegetación del humedal corresponde a mangle blanco o “maría angola (*Laguncularia racemosa*) y parches de gramíneas o “juncos”, con matorrales.

Lo referente a la intervención por tala y limpieza de lo que concierne a manglar que se encontraba presente en el polígono de obras del proyecto Playa Caracol Seaside, consta de una superficie de 5.0 hectáreas y presenta rebrotes de la especie conocida como mangle blanco o María Angola (*Laguncularia racemosa*).

Cuando hacemos alusión a estos rebrotes, se refiere a que dicha superficie estuvo cubierta en alguna época (hace varias décadas) por árboles de dicha especie, pero que producto de la extracción de madera y carbón, fueron quedando los tocones a ras de suelo, los cuales tienen una alta capacidad para regenerar en forma de varas que al cabo de 3 años, pueden alcanzar hasta 4 m de longitud, y 8 cm de diámetro en la base del fuste.

En esta ocasión nuevamente se recalca que esta porción de mangle cuenta con un permiso de tala aprobado mediante la Resolución DGOMI-PTM-11-2013 de 22 de agosto de 2013 emitida por la Autoridad de los Recursos Acuáticos de Panamá (ARAP) a favor de la empresa Playa Escondida Resort & Marina Ltd, S.A., mediante la cual se autorizó la tala de 5.0 has de mangle negro, blanco, entre otras especies en la Finca N° 109969, con Código de Ubicación No 8301 que cuenta con una superficie total de 100 Has + 9081 mts² + 74 dm². En parte de dicha Finca se destinarán 16.5 has a las obras del proyecto Playa Caracol Seaside y que hoy pertenecen a la empresa fiduciaria Ipal Trust Corp que ha otorgado su autorización para la ejecución de este proyecto.

Análisis técnico

Observaciones DICOMAR a la pregunta 8.a:

Debemos señalar que la información aportada cumple con lo establecido en el Artículo 9 de la Ley No 371 de 1 de marzo de 2023, con la finalidad de evitar que las estructuras proyecten sombra sobre la rivera de playa para promover acciones de protección y conservación de especies vulnerables como las tortugas marinas dentro de sus áreas de anidación y desove.

Observaciones DICOMAR a la pregunta 8.b:

El promotor reitera que establecerá una franja de amortiguamiento de 10 m sobre las áreas de manglar colindantes a no ser intervenidas, la cual debe ser monitoreada. Así mismo detalla la responsabilidad legal de los permisos de manglar citados que infiere en el área de desarrollo y actualizaron la consideración ambiental de las áreas de humedales y manglar pendiente a intervenir, por lo cual indicamos que si cumple y queda en la competencia de la Sección de Verificación del Desempeño Ambiental la validación de las coordenadas establecidas y el cumplimiento de las medidas de compensación ya establecidas.

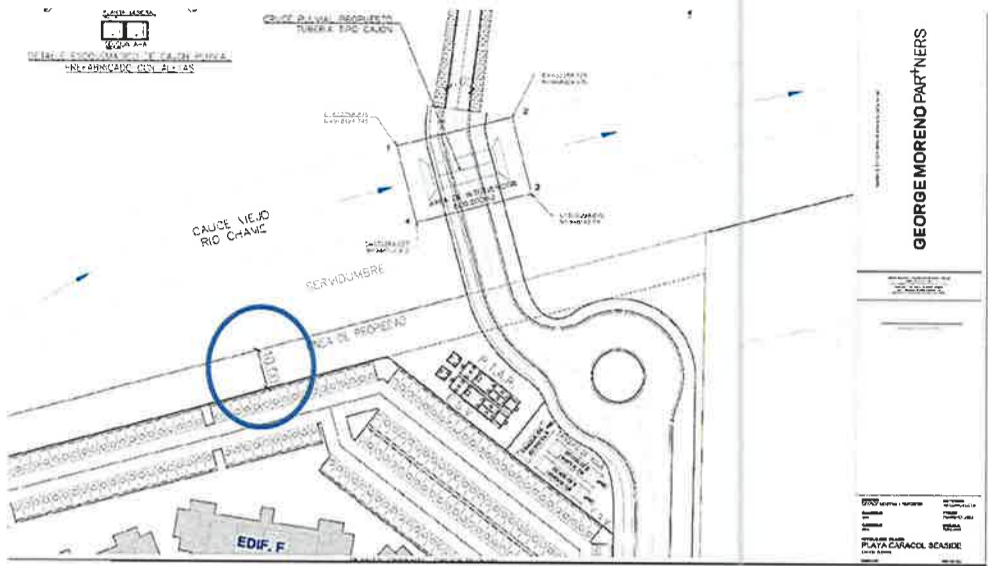


Figura No. 1- Parte de Diagrama del cajón pluvial donde se aprecia la zona de amortiguamiento de 10 metros colindante con el área de manglar que no debe ser intervenido.

Resultados

Concerniente a los inmuebles próximos a la ribera de playa se aclara que estas estructuras no proyectaran sombra sobre los posibles sitios de anidación de tortugas marinas, por ende es supremamente importante continuar con el monitoreo de las playas y asegurar que estas infraestructuras tengan los diseños de luminarias y tipos de luces para evitar desorientar a las tortugas marinas en su anidación o eclosión.

Con relación a la condición de manglar y los permisos será necesario luego revisar las coordenadas y los compromisos ambientales, dado que las imágenes muestran que a pesar de las intervenciones y las quemas mantiene las características de humedal, así como de ecosistema de manglar, dado que no ha sufrido un cambio de uso de suelo y se puede recuperar naturalmente.



Izq. Típica parcela de mangle blanco.



Der. Proceso de inventario de lote de muestreo

Fotografía No. 1 Sobre la condición de los manglares remanentes del proyecto.



Fotografía No. 2 Sobre la condición de los manglares remanentes del proyecto.

Legislación Aplicable

- Constitución de la República de Panamá, Título III, sobre Derechos y Deberes Individuales y Sociales de la Constitución, en su Capítulo 7, del Régimen Ecológico, en los Artículos 118, 119 y 120.
- 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.
- DECRETO EJECUTIVO No. 58 de 1964, POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY 35 DE 29 DE ENERO DE 1963.
- Decreto Ejecutivo N° 123 del 14 de agosto de 2009, establece las disposiciones por las cuales se registrará el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Resolución N° ADMG-005-2011, de 11 de febrero de 2011, publicada en la Gaceta Oficial N°26807 de miércoles 15 de junio de 2011, “POR MEDIO DE LA CUAL LA AUTORIDAD NACIONAL DE ADMINISTRACION DE TIERRAS APRUEBA LOS PARAMETROS PARA LA DETERMINACIÓN DE LA LINEA DE LATA MAREA ORDINARIA (LAMO)”.
- Ley 371 del 1 de marzo de 2023 “Que establece la Protección y Conservación de las Tortugas Marinas y sus Hábitats en la República de Panamá y se dictan otras disposiciones”.
- Resolución No. DM 0657-2016 del 16 de diciembre de 2016, "Por lo cual se establece el proceso para la elaboración y revisión periódica del listado de las especies de fauna y flora amenazadas de Panamá, y se dictan otras disposiciones, publicada en Gaceta Oficial Digital, No. 28187-A, el 29 de diciembre de 2016.

Conclusiones

- Las aclaraciones presentadas por la promotora Playa Caracol Develoment Group, S. A., atienden a la información consultada.
- Consideramos necesario que la promotora Playa Caracol Develoment Group, S. A., continúe con los esfuerzos de monitoreo de tortugas marinas sobre la ribera de playa próxima al proyecto, y que es obligatorio cumplir con la medidas para evitar la contaminación lumínica y acústica conforme la ley 371 del 1 de marzo de 2023 “Que


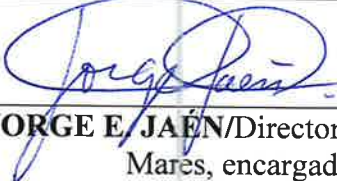


REPÚBLICA DE PANAMÁ
GOBIERNO NACIONAL

MINISTERIO DE AMBIENTE

DIRECCIÓN DE COSTAS Y MARES

- establece la Protección y Conservación de las Tortugas Marinas y sus Hábitats en la República de Panamá y se dictan otras disposiciones, y por lo cual se debe prohibir durante la fase de construcción y desarrollo de la obra que la luces del complejo sean blancas.
- Así mismo en el marco de la ley la ley 371 del 1 de marzo de 2023, la promotora Playa Caracol Develoment Group, S. A.; debe garantizar que la altura de los inmuebles próximos a la ribera de playa no proyecten sombra sobre esta área de los 22 metros de la ribera de playa.
 - Sobre la franja de manglar de amortiguamiento de 10 m.; vemos necesario que la promotora Playa Caracol Develoment Group, S. A.; establezca parcelas de monitoreo para evaluar la condición de los manglares adyacentes y tomar los correctivos de generarse impactos no previstos que los altere.

Cuadro de firmas	
Elaborado por	Visto Bueno
<div><div>CIENCIAS BIOLÓGICAS Génesis G. Méndez M. CT. Idoneidad N° 761</div><div>Génesis Méndez/Departamento de Ordenamiento de Espacios de Costas y Mares CTCB- Idoneidad N° 761-2016</div></div>	<div><div>JORGE E. JAÉN/Director de Costas y Mares, encargado</div></div>

