

pmc/su

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE INVESTIGACION TERRITORIAL

Panamá, 11 de junio de 2024

N° 14.1204-062-2024

Ingeniera  
**ANALILIA CASTILLERO**  
Jefa Del Departamento de Evaluación  
de Estudios de Impacto Ambiental  
**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
E. S. D.

REPÚBLICA DE PANAMÁ	MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	
RECIBIDO	
Por:	Sayuri
Fecha:	13/06/2024
Hora:	9:17 am

Ingeniera Castillero:

Damos respuesta a las notas DEIA-DEEIA-UAS - 0074 - 0076 - 2024, adjuntando informes de revisión y calificación de los Estudios de Impacto Ambiental, de los siguientes proyectos:

1. "PLAYA CARACOL SEASHORE", Expediente DEIA-II-F-021-2024.
2. "MUELLE MULTIPROPOSITO", Expediente DEIA-II-F-022-2024.

Atentamente,

  
**Arq. LOURDES DE LORE**  
Directora de Investigación Territorial

Adj. Lo Indicado.

LdeL/mg

REPÚBLICA DE PANAMÁ	MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL	

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL  
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE

INFORME DE REVISIÓN Y DE CALIFICACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO  
AMBIENTAL (E.I.A.)

**A. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO. CITADO DEL ESTUDIO**

- 1. Nombre del Proyecto:**  
“PLAYA CARACOL SEASHORE”.  
Categoría II. Expediente: DEIA-II-F-021-2024.
- 2. Localización del Proyecto:**  
Corregimiento de Chame, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste.
- 3. Nombre del Promotor del Proyecto:**  
Playa Caracol Development Group, INC.
- 4. Nombre del Consultor o Empresa que realiza EsIA:**  
Smart Environmental Solutions, S.A. IRC-038-2021.
- 5. Objetivo Directo del Proyecto:**  
Desarrollo de un complejo residencial de playa, comercial y turísticos con hotel de playa, se ubica en una superficie de 55.05 has, sobre los Folio Real No. 109969 y 258421, se utilizará como área útil desarollable 35.59 has y área no desarollable 19.46 has, se desarrollará en 3 fases o etapas, todas contemplan estructuras, comercios, estacionamientos y amenidades comunes (canchas deportivas, piscinas, club de playa, jardines, parques). Se desarrollará bajo el código de zona RM2C2,  
Primera Etapa: contempla 27 lotes casa tipo A, B, C de 1 y 2 niveles, 110 casa individuales tipo D, 14 edificios tipo F de planta baja más once niveles y edificios tipo G de apartamento para uso mixto(hoteles) de planta baja más once (11) niveles.  
Segunda Etapa: contempla 45 lotes casa tipo A, B, C de 1 y 2 niveles, 3 edificios tipo E de planta baja más ocho niveles, 14 edificio tipo F de planta baja más once niveles y edificio tipo G de apartamentos para uso mixto (hoteles) de planta baja más once niveles.  
Tercera Etapa: Adecuación de terreno para conformación de lotes servidos, contempla 13 lotes para construcción de casa tipo A, B, C de 1 y 2 niveles, 12 edificios tipo F de planta baja más once niveles, edificio tipo G apartamento de uso mixto(hoteles) de planta baja más once niveles.
- 6. Principales Actividades y Monto del Proyecto:**  
Limpieza del terreno, movimiento de terreno, relleno y adecuación del terreno para conformación de lotes servidos, construcción de infraestructura de servicios públicos (sistema de agua potable, red sanitaria, construcción de PTAR, sistema de red eléctrica), estacionamientos, amenidades comunes, vías de accesos, calles internas, ciclos vías, áreas verdes, construcción de estructuras o cimientos de obras.

Tiempo de construcción para cada etapa es de 5 años. Monto global de la inversión es de B/. 166,000,000.00

**7. Síntesis de las Características del Ambiente:**

La topografía del polígono es plana, con elevaciones que va desde 0 msnm a 10 msnm. La vegetación característica en el terreno: vegetación herbácea con árboles dispersos ocupa 19.14 has representa el 34.77% del total del polígono, vegetación de manglar (mangle rojo, mangle botoncillo, mangle negro) representa un 29.88 has, bosque de galería con un area de 0.99 has representa un 1.79%, bosque secundario joven ocupa 5.04 has representa un 9.15%. Señala que la mayor representatividad de las especies de fauna son las aves, acuática, reptiles y anfibios y en menor escala mamíferos Colindante al proyecto lo constituye la franja costera del litoral pacífico y lugares poblados como los Calabazos y Líbanos.

**8. Síntesis de Riesgo e Impactos Ambientales y Socioeconómicos:**

**Impactos Positivos:** generación de empleos, desarrollo del turismo local e internacional.

**Impactos Negativos:** pérdida de la cobertura vegetal, alteración del ecosistema de manglar, contaminación por incremento de concentración de gases y partículas de polvo, contaminación por incremento de la presión sonora y vibraciones, aumento de procesos erosivos, compactación del suelo afectación de las fuentes hídricas, contaminación por desechos sólidos, aumento del flujo vehicular.

Posibles riesgos ambientales de la actividad: accidentes laborales, posible fuga o derrame de hidrocarburos, incendio de masa vegetal, vertido de aguas residuales.

**9. Síntesis del Plan de Manejo Ambiental;**

Describe los nueve componentes del Plan de Manejo Ambiental, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Ejecutivo No.1.

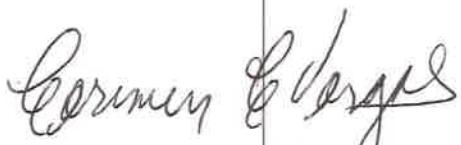
**B. OBSERVACIONES**

- ❖ El proyecto es parte del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) Playa Caracol, aprobado de acuerdo a la Resolución No. 393 de 26 de junio de 2013. Cuenta con Resolución No-771-2023 (de 1 de sept de 2023) que aprueba modificación del EOT que consiste en la adición de los folios real No. 109969 y No. 258421 que conformaran la fase 2,3 y 4 del proyecto y se le asignan los códigos de zonas RM2C2.
- ❖ Los planos de zonificación de la modificación del EOT cuya propuesta fue aprobada en la resolución No.771-2023, contiene una nota señalando que el “proyecto cumplirá con lo establecido en la Res. 709-2022 del 3 de agosto del 2022”, de acuerdo a esta resolución todo proyecto de urbanización, parcelación, lotificación que vaya a ser incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá ser presentado ante la Dirección Nacional de Ventanilla Única, para que sean revisados los aspectos arquitectónicos de la planificación urbana.
- ❖ Cumplir con el Decreto Ejecutivo No.150 de 16 de junio de 2020, que deroga el Decreto Ejecutivo No.36 (31 de agosto de 1998) y actualiza el Reglamento Nacional de Urbanizaciones, Lotificaciones y Parcelaciones
- ❖ Cumplir con la Ley 80 de 31 de diciembre de 2009, que reconoce derechos posesorios y regula la titulación en las zonas costeras y territorio insular.
- ❖ Cumplir con la Resolución No. JTIA 020-2022 de 22 de junio de 2022, que adopta el Reglamento Para el Diseño Estructural de la República de Panamá (REP-2021).

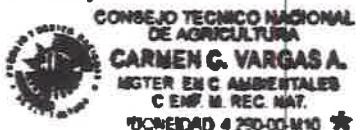
- ❖ Cumplir con todos los requisitos técnicos y de seguridad establecidos por las autoridades competentes, las normativas ambientales vigentes aplicables al proyecto.

**C. COMENTARIOS EN BASE A LA COMPETENCIA DEL MIVIOT**

En la revisión del estudio se señala observación en el acápite B, que deberá ser cumplida por el promotor.



Ing. Mgt. Carmen C. Vargas A.  
Unidad Ambiental Sectorial.  
11 de junio de 2024



V°B° Arq. Lourdes de Loré  
Directora de Investigación Territorial