

AUTORIDAD DE  
TURISMO DE PANAMÁ

Central Telefónica  
(507) 526-7000

[www.atp.gob.pa](http://www.atp.gob.pa)

Avenida Balboa y  
Aquilino De La Guardia  
Edificio BICSA, Piso 28/29

10 de junio de 2024  
120-PyD-N-0116 -2024

Lcda. Analilia Castillero  
Jefa del Departamento  
Evaluación de Impacto Ambiental  
Ministerio de Ambiente  
E. S. D.

Licenciada Castillero:

ANL  
EA

REPUBLICA DE PANAMA	MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	
RECIBIDO	
Por:	J. Durán
Fecha:	10/06/2024
Hora:	10:55 AM

En respuesta a nota-DEIA-DEEIA-UAS-0074-225-2024, recibida en la Dirección de Planificación el pasado 23 de marzo del presente año, le informamos lo siguiente:

**Nombre del Promotor:** Playa Caracol Development Group, Inc.

**Representante Legal:** Alfredo Placido Alemán Miranda

**Persona a contactar:** Ingrid Kam

**Oficina:** calle 56 A Este, Paitilla, ciudad de Panamá, distrito y provincia de Panamá

**Teléfono:** +507 207-8888, celular 6949-1962/6832-2012

**Correo:** kami@glp.com.pa/elibethmora19987@gmail.com

Consultores Ambientales: SMART EVIRONMENTAL SOLUTIONS, S.A.

**Registro:** DEIA-IRC-038-2021

Jorge A. García Registro: IRC-015-2011/ACT. ARC-002-2022

Desiree Samaniego Registro: IAR-003-2019/ACT. ARC-019-2022

José Rincón Registro: IRC-042-2020/DEIA-ARC-076-2023

**Teléfono Móvil:** 6232-5673

**Correo:** sesolutions1517@gmail.com

Después de evaluar la información en cumplimiento fundamentado en el artículo 9 del Decreto Ejecutivo N°1 del 1 marzo 2023, le informamos en cuanto a nuestro tema de competencia desarrollo turísticos, por el momento dicha solicitud no infiere algún conflicto con los intereses de desarrollo turísticos en el destino, por lo siguiente se le puede continuar con los trámites correspondientes del proyecto.

Atentamente,

  
Magda Durán

Administradora General, Encargada.

MD/yg/ft  
Adjunto informe técnico

Y6



4-06-2024

INFORME TÉCNICO  
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO TURÍSTICO  
UNIDAD DE PLANIFICACIÓN FÍSICA TERRITORIAL  
EIA PLAYA CARACOL DEVELOPMENT GROUP, INC  
120-PyD-INF-0021-2024

### Información General del Proyecto

**Nombre del Promotor:** Playa Caracol Development Group, Inc.

**Representante Legal:** Alfredo Placido Alemán Miranda

**Persona a contactar:** Ingrid Kam

**Oficina:** calle 56 A Este, Paitilla, ciudad de Panamá, distrito y provincia de Panamá

**Teléfono:** +507 207-8888, celular 6949-1962/6832-2012

**Correo electrónico:** kami@glp.com.pa/elibethmora19987@gmail.com

**Consultores Ambientales:**

SMART ENVIRONMENTAL SOLUTIONS, S.A. Registro: DEIA-IRC-038-2021

Jorge A. García Registro: IRC-015-2011/ACT. ARC-002-2022

Desiree Samaniego Registro: IAR-003-2019/ACT. ARC-019-2022

José Rincón Registro: IRC-042-2020/DEIA-ARC-076-2023

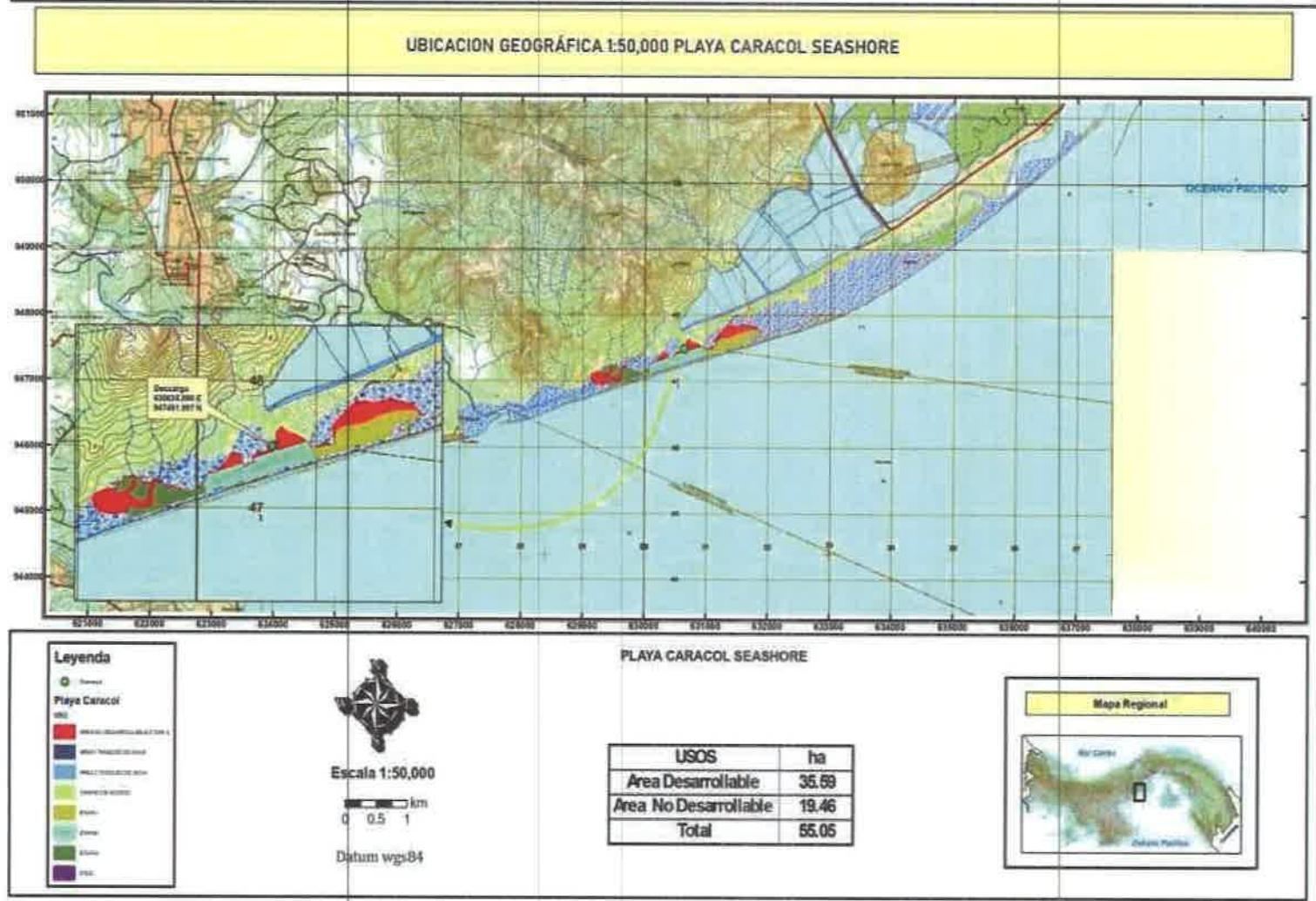
Teléfono Móvil: 6232-5673 Correo: sesolutions1517@gmail.com

### Descripción del Proyecto

El desarrollo del futuro proyecto correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental denominado PLAYA CARACOL SEASHORE, está contemplado dentro de un plan maestro de uso mixto residencial, comercial y turístico, se contempla la nivelación, relleno y adecuación de una superficie de terreno para el desarrollo previsto a realizarse en tres (3) fases o etapas, en donde se contempla la construcción de casas de playa, edificios de uso mixto (hoteles), edificios de apartamentos residenciales de playa, áreas comerciales, áreas para tanques de reserva de agua potable (fase 1 y fase 3), planta de tratamiento de agua residuales construida por etapas en el polígono de la segunda fase, tendrá áreas de estacionamientos, áreas de uso público y amenidades en cada etapa, áreas de vialidad interna de dos carriles, aceras, estableciendo igualmente áreas no desarrollables y áreas de servidumbre de los cauces pluviales sobre una superficie total de 55.05 hectáreas. El desarrollo del futuro proyecto correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental denominado PLAYA CARACOL SEASHORE, se ubica dentro de una superficie total de 55.05 has, de las cuales se utilizarán como área útil desarollable de 35.59



## Mapa de Ubicación Geográfica



El proyecto Playa Caracol Seashore, está ubicado en el corregimiento de Chame, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste.

### La fase 1

Está conformada por una superficie de 198,360.940 m<sup>2</sup>, en esta área se contempla el movimiento de tierra, relleno y adecuación de del terreno para la conformación de lotes servidos con los servicios básicos, calles internas de tránsito peatonal, vial y ciclo vías, áreas de tanques de agua, áreas de estacionamientos, 27 lotes con casas tipo A, B y C de 1, 2 niveles con frente playa, 110 casas individuales tipo D, ubicadas posterior o después de la calle principal que recorre la parte central del polígono, 14 edificios tipo F, conformados por planta baja más once (11) niveles y edificios tipo G de apartamentos para uso mixto conformados por planta baja más once(11) niveles. Esta fase o etapa se desglosa de la siguiente manera: área desarrollable compuesta por una superficie de 118,684.051m<sup>2</sup>, área no desarrollable conformada por una superficie de 79,676.889 m<sup>2</sup>.

### La Fase 2

Está conformada por una superficie de 174,145.039 m<sup>2</sup>, en esta área se contempla el movimiento de tierra, relleno y adecuación de del terreno para la conformación de lotes servidos con los servicios básicos, calle secundaria, calles internas de tránsito peatonal, vial y ciclo vías, placa de tratamiento de aguas residuales la cual se construirá por etapas a medida que avanza el desarrollo y su construcción iniciará conjuntamente con el desarrollo de la primera etapa, áreas de estacionamientos, contempla además 45 lotes con casas tipo A, B y C de 1, 2 niveles frente playa, 3 edificios tipo E, con planta baja más ocho (8) niveles, 14 edificios tipo F, conformado por planta baja más once (11) niveles. Esta fase o etapa se desglosa de la siguiente manera: área desarrollable compuesta por una superficie de 123,717.687m<sup>2</sup>, área no desarrollable conformada por una superficie de 50,427.352 m<sup>2</sup>.

### La Fase 3

Está conformada por una superficie de 178,191.715m<sup>2</sup>, en esta área se contempla el movimiento de tierra, relleno y adecuación de del terreno para la conformación de lotes servidos con los servicios básicos, calle secundaria, calles internas de tránsito peatonal, vial y ciclo vías, área para tanques de agua, áreas de estacionamientos, 130tes para la construcción de casas tipo A, B y C de 1, 2 niveles frente playa, 12 edificios tipo F, conformado por planta baja más once (11) niveles, edificios tipo G de apartamentos para uso mixto (Hoteles) conformados por planta baja más once (11) niveles. Esta fase o etapa se desglosa de la siguiente manera: área desarrollable compuesta por una superficie de 97,684.938m<sup>2</sup>, área no desarrollable conformada por una superficie de 72,462.841m<sup>2</sup>, área de protección correspondiente a la servidumbre pluvial y forestal con una superficie de 8,043.936m<sup>2</sup>

## Uso del Suelo

Mediante Resolución No. 393-2013 de 26 de junio de 2013, modificado por la Resolución No. 167-2014 de 27 de febrero de 2014, Resolución No. 223-2016 de 20 de mayo de 2016, Resolución No. 196-2020 de 20 de abril de 2020, Resolución No. 246-2021 de 16 de abril de 2021 y la Resolución 771-2023 de 1 de septiembre de 2023.

se aprueba el Esquema de Ordenamiento Territorial denominado “PLAYA CARACOL”.

El referido esquema de ordenamiento establece los siguientes usos:

- RM-2 (residencial de Alta densidad)
- C2 (comercial de alta intensidad)
- C1 (comercial de baja intensidad)
- Prv (parque recreativo Vecinal)
- Esv (Equipamiento de servicio Básico Vecinal)
- Pnd (área verde no desarollable).

## Costos estimados.

El desarrollo del futuro proyecto contempla un monto total de inversión de cincuenta y seis millones de dólares (US\$ 166,000,000.00).

## Observaciones

La empresa cuenta con un estudio aprobado denominado Línea de Conducción de Agua Potable para Playa Caracol, aprobado a través de la Resolución DRPO-SEIA-RES-IA 089-2023.

Zonificación mediante Resolución No. 393-2013 de 26 de junio de 2013, modificado por la Resolución No. 167-2014 de 27 de febrero de 2014, Resolución No. 223-2016 de 20 de mayo de 2016, Resolución No. 196-2020 de 20 de abril de 2020, Resolución No. 246-2021 de 16 de abril de 2021 y la Resolución 771-2023 de 1 de septiembre de 2023.

Recordar que el proyecto se realiza en zona marino costera y se observan presencia de manglares juegan un papel primordial actúan como sistemas naturales de control de inundaciones y como barreras contra huracanes e intrusión salina, controlan la erosión y protegen las costas, mejoran la calidad del agua al funcionar como filtro biológico, contribuyen en el mantenimiento de procesos



## Observaciones

- La empresa cuenta con un estudio aprobado denominado Línea de Conducción de Agua Potable para Playa Caracol, aprobado a través de la Resolución DRPO-SEIA-RES-IA089-2023.
- Zonificación mediante Resolución No. 393-2013 de 26 de junio de 2013, modificado por la Resolución No. 167-2014 de 27 de febrero de 2014, Resolución No. 223-2016 de 20 de mayo de 2016, Resolución No. 196-2020 de 20 de abril de 2020, Resolución No. 246-2021 de 16 de abril de 2021 y la Resolución 771-2023 de 1 de septiembre de 2023.
- El proyecto se encuentra fuera de las áreas protegidas Manglares de la Bahía de Chame, según los límites de la RESOLUCIÓN AG\_0364\_2009 que la crea y establece su categoría de manejo para la gestión administrativa y ambiental.
- El proyecto se ubica en el destino 5.2 Costa Pacífica dentro de la Resolución de Gabinete No 14 de 7 de febrero de 2017, que declara Regiones y Destinos o áreas de interés Turístico en la República de Panamá, y dentro de los destinos prioritarios del Plan Maestro de Turismo 2020-2025.

## Recomendaciones

1. Se deberá cumplir con todas las medidas de mitigaciones propuesta en el Plan de Manejo Ambiental para el desarrollo del mismo para minimizar los impactos negativos productos del trabajo en obra.
2. Se recomienda la incorporación de infraestructuras Azul-Verde (Blue-Green Infraestructura) que ayuden a un sistema de manejo sostenible de los servicios de los ecosistemas.
3. Se pide contemplar en los diseños, lo establecido en la ley 15 del 31 de mayo del 2016, que reforma la ley 42 de 1999. Sobre equiparación de oportunidades para las personas con discapacidad (secretaría de Discapacidad-SENADIS).
4. En cuanto a nuestro tema de competencia desarrollo turísticos, por el momento dicha solicitud no infiere algún conflicto con los intereses de desarrollo turísticos en el destino, por lo siguiente se le puede continuar con los trámite correspondiente del proyecto.

Atentamente

Feliciano Torres

Lic. Feliciano Torres  
Geógrafo

vºº

Yadira González

Ing. Yadira Gonzalez  
Directora de Planificación y Desarrollo Turístico



YG/ft

