

REPÚBLICA DE PANAMÁ
GOBIERNO NACIONAL

AUTORIDAD DE
TURISMO DE PANAMÁ

Central Telefónica
(507) 526-7000

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:

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 EVIROMENTAL 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



AME
CA

REPÚBLICA DE PANAMÁ
GOBIERNO NACIONAL

MINISTERIO DE
AMBIENTE

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE
IMPACTO AMBIENTAL

RECIBIDO

Por: 

Fecha: 14/06/2024

Hora: 10:55 am



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

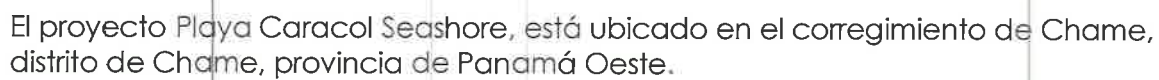
Información General del Proyecto

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 EVIROMENTAL 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 desarrollable de 35.59

UBICACION GEOGRÁFICA 1:50,000 PLAYA CARACOL SEASHORE



49

La fase 1

Está conformada por una superficie de 198,360.940 m², 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 118,684.051m², área no desarrollable conformada por una superficie de 79,676.889 m².

La Fase 2

Está conformada por una superficie de 174,145.039 m², 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, plata 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 123,717.687m², área no desarrollable conformada por una superficie de 50,427.352 m².

La Fase 3

Está conformada por una superficie de 178,191.715m², 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, 13otes 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 97,684.938m², área no desarrollable conformada por una superficie de 72,462.841m², área de protección correspondiente a la servidumbre pluvial y forestal con una superficie de 8,043.936m²

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 desarrollable).

Costos estimados.

El desarrollo del futuro proyecto contempla un monto total de inversión de cinco sesenta 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

- 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.
- 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.
- 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).
- 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 trasmite correspondiente del proyecto.

Atentamente

Feliciano Torres
Lic. Feliciano Torres
Geógrafo

Yadira González
VºBº
Ing. Yadira González
Directora de Planificación y Desarrollo Turístico

