

SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL  
INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE EsIA, CATEGORÍA I  
DRPO-SEIA-IT-APR-235-2024

I. DATOS GENERALES:

FECHA:	23 DE AGOSTO DE 2024
NOMBRE DEL PROYECTO:	MARGARITAVILLE BEACH RESORT & RESIDENCES
PROMOTOR:	PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.
CONSULTORES:	SMART EVIROMENTAL SOLUTIONS, S.A./Registro DEIA-IRC-038-2021/ DEIAARC-062-2024.
LOCALIZACIÓN:	VÍA HACIA PUNTA CHAME, SECTOR DE PLAYA CARACOL, CORREGIMIENTO DE CHAME, DISTRITO DE CHAME, PROVINCIA DE PANAMÁ OESTE.

II. ANTECEDENTES:

El día 31 de julio de 2024, el señor **ALFREDO PLACIDO ALEMÁN MIRANDA**, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal N° 8-466-108, con oficina ubicada en calle 56<sup>a</sup> Este, Paitilla, Ciudad de Panamá, Distrito y Provincia de Panamá, lugar de recibo de notificaciones, en calidad de Apoderado Legal de la Sociedad **PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.**, presentó ante el Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, denominado **MARGARITAVILLE BEACH RESORT & RESIDENCES**, ubicado vía hacia Punta Chame, sector Playa Caracol, corregimiento de Chame, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste, elaborado bajo la responsabilidad de **SMART EVIROMENTAL SOLUTIONS, S.A.**, persona(s) **JURIDICAS**, debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante la(s) Resolución(es) **DEIA-IRC-038-2021/ DEIA ARC-062-2024**, respectivamente. (Ver foja 01 de expediente administrativo correspondiente).

Se procedió a verificar que el EsIA categoría I, cumpliera con los contenidos mínimos y se elaboró el Informe de revisión de contenidos mínimos del estudio de impacto ambiental correspondiente, el cual recomienda la admisión y se admite a través de **PROVEIDO-ADM-SEIA-080-2024**, con fecha de 06 de agosto de 2024. (Ver foja 16 a la 19 del expediente administrativo correspondiente).

Mediante **correo electrónico**, el día 08 de agosto de 2024, la Sección de Evaluación de Estudio de Impacto Ambiental Panamá Oeste, remite coordenadas del proyecto a la Dirección de Información Ambiental, Sede Central, para verificar la ubicación del proyecto. (Ver foja 20 a la 23 de expediente administrativo correspondiente).

Mediante **MEMORANDO SEIA-098-2024**, fechado el día 08 de agosto de 2024, se extiende formal invitación a inspección técnica a la Sección de Forestal y Sección de Costas y Mares, de la Dirección Regional de MiAmbiente Panamá Oeste. (Ver foja 24 de expediente administrativo correspondiente).

Mediante **correo electrónico** del día 12 de agosto de 2024, la Dirección de Información Ambiental (Departamento de Geomática), Sede Central, nos informa que las coordenadas

corresponden al sitio mencionado en el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I.(Ver foja 25 a la 27 de expediente administrativo correspondiente)

Mediante **MEMORANDO 084-2024**, de la Agencia Chame – San Carlos, Sección Forestal, remite el **INFORME DE INSPECCIÓN DE EVALUACIÓN N° 133-24**, fechado 19 de agosto de 2024 y recibido el 19 de agosto de 2024, en el cual se señala que “*la vegetación existente en el área de influencia del proyecto, es gramínea con árboles dispersos*”. (Ver foja 28 a la 31 del expediente administrativo correspondiente).

A través del **INFORME TÉCNICO DE INSPECCIÓN DE CAMPO DE ESIA, CATEGORÍA I, DRPO-SEIA-IIO-229-2024**, fechado el día 19 de agosto de 2024, se realizó inspección técnica de campo evaluando el componente físico y biológico del área del proyecto. (Ver foja 32 a la 34 del expediente administrativo correspondiente).

Mediante **MEMORANDO DRPO-SCOMAR-010-2024**, de la Sección de Costas y Mares, remite el **INFORME TÉCNICO SCOMAR N° 009-2024**, fechado 20 de agosto de 2024 y recibido el 20 de agosto de 2024, en donde se señala que “*la ribera de playa frente al futuro proyecto es área de anidación de tortugas marinas*”. (Ver foja 35 a la 38 del expediente administrativo correspondiente).

### III. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Según el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, el proyecto consiste en la construcción de un residencial de uso mixto (residencial, comercial y hotelero) el cual contará con tres (3) edificios de 181 unidades habitacionales, el cual contará con, cabañas para masaje frente a la playa, piscina, tobogán, cancha de voleibol, kids club, área comercial, área de juego, área para eventos, asoleaderas. Adicional, tiene contemplado un área de estacionamientos de 6 niveles de 335 estacionamientos para residentes, visitas, comercio.

El proyecto será desarrollado dentro del proyecto Playa Caracol el cual cuenta con Estudio de Impacto Ambiental Aprobado mediante Resolución **DIEORA No. IA-022-2015** del 13 de marzo de 2015. El área de desarrollo presenta una leve intervención al ser parte de los caminos de acceso de otros desarrollos dentro del proyecto Playa Caracol.

El proyecto se desarrollará en tres fases:

- Edificio Fase 1: Planta Baja más 10 niveles y azotea con 50 condominios o unidades.
- Edificio Fase 2: Planta Baja más 13 niveles y azotea con 95 condominios o unidades. La Planta Baja cuenta con Lobby, gimnasio, cafetería y bebidas y área comercial para restaurante, comercios.
- Edificio Fase 3: Planta Baja más 12 niveles y azotea con 36 condominios o unidades. La Planta Baja cuenta con área de juegos para niños (teens club, video), servicios de playa, renta de toallas.

El área de desarrollo del proyecto cuenta con los servicios de agua potable, la misma será proporcionada por las conexiones que cuenta el proyecto Playa Caracol. Los desechos líquidos serán manejados a través sistema de tratamiento del proyecto Playa Caracol, y se acogerá a la norma DGNTI-COPANIT-35-2019.

En referencia a la Mano de obra (empleos directos e indirectos generados), se espera que para la construcción del proyecto, en toda la fase, se genere aproximadamente 25 empleos, entre operario de equipo y los trabajadores de la construcción.

El monto global de inversión para este proyecto es de aproximadamente treinta y dos millones seiscientos siete mil ochocientos siete (B/. 32,607,887).

El proyecto se desarrollará sobre la Finca con Folio Real N° 30198402, código de ubicación 8701, con una superficie de 9 has + 2,504.15 m<sup>2</sup>, ubicada en el corregimiento de Chame, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste, propiedad de PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A., de las cuales se utilizará una superficie de 1.22 Ha para el desarrollo del proyecto, sobre las siguientes coordenadas de ubicación UTM, DATUM WGS-84:

VÉRTICES	ESTE	NORTE
1	632409.0376	947945.8719
2	632432.7904	947860.0924
3	632446.1421	947813.3955
4	632458.7855	947817.0105
5	632463.8987	947799.1271
6	632532.198	947819.7086
7	632509.6872	947893.445
8	632505.5746	947892.1895
9	632485.1674	947959.0354
10	632459.0597	947956.0485
11	632422.6192	947950.0181

#### IV. ANÁLISIS TÉCNICO:

Después de revisado y analizado el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, y cada uno de los componentes ambientales del mismo, así como su Plan de Manejo Ambiental, pasamos a revisar algunos aspectos destacables en el proceso de evaluación del referido Estudio.

En cuanto al **medio físico**, el área estudiada está compuesta por la formación Rio Hato (QR-Aha), compuesto por conglomerados, arenisca, lutitas, tobas, arenisca no consolidadas, pómex. De acuerdo al mapa de capacidad agrologica de Panamá el área de desarrollo del futuro proyecto corresponde a la clase VIII. Estas tierras presentan limitaciones muy severas, no corregibles, de relieve y suelos que imposibilitan el uso de cultivos comerciales y pastizales, solamente posibilitan la vida silvestre, protección de cuencas, propósitos estéticos y recreación. El área donde se pretende desarrollar el proyecto ha sido intervenida por las acciones antrópicas, el uso principal del Terreno es predominantemente turístico, residencial, comercial, e industrial. **Área costera marina**, Adjunto **INFORME TÉCNICO SCOMAR N°009-2024**. Presenta **Topografía plana**. **Hidroología** no colinda con ningún cuerpo hídrico, no existe fuente de aguas superficiales, se encuentra dentro de la cuenca hidrográfica de los ríos entre el Antón y Caimito (cuenca 138).

Con relación al **medio biológico** el polígono de ejecución de este proyecto, por lo que podemos encontrar vegetación tipo gramíneas y pocos árboles dispersos. El 100% del polígono está ocupado por este tipo de vegetación y la misma ocupa las 1.22 ha destinadas al desarrollo del citado proyecto. Entre las especies arbóreas dispersas que logramos anotar están: Chaperno (*Lonchocarpus* sp.), Zorro (*Astronium graveolens*), Corotú (*Enterolobium cyclocarpum*), Negrito (*Guazuma ulmifolia*) entre otros. Entre la flora arbustiva y herbácea presente en el sotobosque logramos anotar las siguientes especies: Cola de caballo (*Uniola pittieri*), Paja cabezona (*Paspalum virgatum*), Escobilla (*Waltheria indica*), Tuliviejo (*Bonellia macrocarpa*), Huesito (*Casearia* sp) entre otras. Adjunto **INFORME TÉCNICO DE INSPECCION AGENCIA CHAME- SAN CARLOS N°. 133-2024**. Al comparar la lista de especies identificadas en el área de proyecto, con las listas de especies protegidas de (MiAmbiente, IUCN, CITES), solo se registró una (1) especie considerada amenazada y protegida según la

Informe Técnico DRPO-SEIA-IT-APR-235-2024

Proyecto Categoría I "MARGARITAVILLE BEACH RESORT & RESIDENCES"

Promotor: PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.

Ubicación: vía hacia Punta Chame, sector de Playa Caracol, corregimiento de Chame, distrito de Chame, provincia de

Panamá Oeste

Técnico Evaluador: Hilario Rodríguez J. y Leidis Reyes

Ministerio de Ambiente – Panamá Oeste

Página 3 de 7



Resolución de Especies Amenazadas de Flora y Fauna del Ministerio de Ambiente (Resolución N° DM-0657-2016) la cual corresponde a Zorro (Astronium graveolens) la misma se ubica en estatus de Vulnerable (VU). Para el caso de especies CITES no se registró ninguna. Para el caso de especies endémicas no se registró ninguna. En el caso de especies exóticas no se registró ninguna especie. No se encontró huellas, nidos ni otras evidencias que demostrarán especies permanentes en el área de desarrollo directa del proyecto.

Referente a la **Percepción Local sobre el Proyecto, Obra o Actividad**, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I presentado, indica que se realizaron 88 encuestas de consulta ciudadana los días del 11 al 18 de julio de 2024, mediante la aplicación de encuestas y distribución de volantes informativas del proyecto a desarrollar obteniendo como resultado que un 35% conoce del proyecto, el 82% no hay afectación a la tranquilidad del área, el 46% no occasionará daños al ambiente. El 95% traerá beneficio a la zona. El 80% no afectará el área. El 92% está de acuerdo que se lleve a cabo el proyecto.

En resumen, durante la evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I presentado, se determinó que los impactos más significativos a generarse por el desarrollo de la actividad, son principalmente la afectación a la calidad del aire por generación de olores, aumento en los niveles de ruido, generación de desechos sólidos y líquidos, remoción de capa vegetal, generación de empleo, entre otros. Para estas afectaciones el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, presenta medidas de prevención y mitigación adecuadas para cada uno de los impactos arriba señalados, por lo que se considera viable el desarrollo de la actividad.

En adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental categoría I, El **PROMOTOR** del proyecto, tendrá que:

- a. Colocar, dentro del área del proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero, en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
- b. Indicar por medio de Nota, a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Oeste, del inicio de su proyecto en el terreno, de lo contrario no podrá iniciar actividades.
- c. Solicitar la Inspección Técnica correspondiente, ante la Sección Forestal (SEFOR) de la Dirección Regional de Panamá Oeste, para determinar el pago que se amerite en concepto de Indemnización Ecológica de acuerdo con la **Resolución No. AG-0235-2003**, del 12 de junio de 2003, del área a impactar, por lo que contará con treinta (30) días hábiles, una vez la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente Panamá Oeste, le dé el monto a cancelar, de lo contrario no podrá iniciar el desarrollo del proyecto.
- d. Notificar al Ministerio de Ambiente sobre el hallazgo de alguna especie de la vida silvestre que sea avistado herido y/o rezagado en el área del proyecto, antes y durante la construcción con el fin de proceder al rescate por parte de la promotora y coordinar para su traslado conjunto a un sitio seguro, previa coordinación.
- e. Tramitar los permisos temporales para uso de agua de las fuentes hídricas, para la mitigación del polvo y otros usos requeridos, ante el Ministerio de Ambiente.
- f. Cumplir con el **Decreto Ejecutivo N° 306** de 04 de septiembre de 2002, que adopta el reglamento para el control de los ruidos en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así como en ambientes laborales.



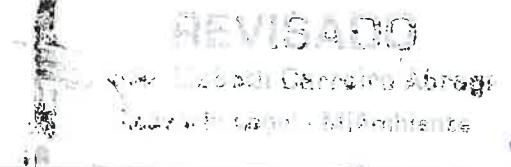
Informe Técnico DRPO-SEIA-IT-APR-235-2024

Proyecto Categoría I "MARGARITAVILLE BEACH RESORT & RESIDENCES"  
Promotor: PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.

Ubicación: vía hacia Punta Chame, sector de Playa Caracol, corregimiento de Chame, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste

Técnico Evaluador: Hilario Rodríguez J. y Leidis Reyes  
Ministerio de Ambiente – Panamá Oeste

Página 4 de 7



- g. Cumplir con el Reglamento **DGNTI-COPANIT-43-2001**. Higiene y Seguridad Industrial. Condiciones de higiene y seguridad en ambiente de trabajo donde se generen sustancias químicas.
- h. Cumplir con la Norma **DGNTI-COPANIT-44-2000**, de Higiene y seguridad industrial. Condiciones de higiene y seguridad en ambientes de trabajo donde se generen ruidos.
- i. Cumplir con la Norma **DGNTI-COPANIT-45-2000**, Condiciones de higiene y seguridad en ambientes de trabajo donde se generen vibraciones.
- j. En la etapa de operación del proyecto, el promotor deberá cumplir con la Norma **DGNTI-COPANIT-35-2019**, establecida para Descarga de efluentes líquidos a cuerpos y masas de aguas continentales y marinas.
- k. Cumplir con el Reglamento **DGNTI-COPANIT-47-2000**. Agua. Usos y Disposición final de lodos.
- l. Cumplir con el manejo integral de los desechos sólidos que se producirán en el área del proyecto, con su respectiva ubicación para la disposición final, durante las fases de construcción y/o abandono de ser necesario en estricto cumplimiento de lo establecido en la **Ley No. 66** de 10 de noviembre de 1947, por la cual se aprueba el Código Sanitario.
- m. Cumplir con la **Ley No. 6** del 11 de enero del 2007, que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional.
- n. Cumplir con la implementación de las Medidas de Mitigación y Control Eficientes para mitigar el aumento de la generación de partículas de polvo durante la fase de construcción del proyecto.
- o. Cumplir con la **Ley 371** de 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”.
- p. Respetar los veintidós (22) metros de servidumbre costera o ribera de playa, establecido en el artículo 2, punto 3 de la **Ley N° 80** del 31 de diciembre de 2009.
- q. Respetar las servidumbres y colindancias con su terreno.
- r. Delimitar físicamente en campo el polígono del proyecto a desarrollar.
- s. Ejecutar un programa de arborización y engramado dentro del polígono del proyecto.
- t. El **PROMOTOR** está obligado a conciliar con la comunidad cualquier discrepancia de tipo ambiental, que por razones de ejecución del proyecto tanto en su fase de construcción como de abandono se presente.
- u. Reportar de inmediato al **Ministerio de Cultura**, (MICULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el debido rescate.
- v. Disponer de manera adecuada todos los desechos producidos por el proyecto en las fases de construcción, operación y abandono si fuere el caso.
- w. Mantener medidas efectivas de protección y seguridad para los transeúntes, tránsito vial y los vecinos que colindan con el proyecto, mantener siempre informada a la comunidad de



- las actividades a ejecutar, señalizar el área de manera continua hasta la culminación de los trabajos con letreros informativos y preventivos con la finalidad de evitar accidentes de cualquier magnitud.
- x. Contar con todos los permisos y trámites de aprobación de las autoridades correspondientes, previo a la ejecución del proyecto con base a todos los compromisos adquiridos en el referido EsIA y en la Resolución Ambiental.
  - y. Realizar todas las reparaciones de las vías o áreas de servidumbre públicas que sean afectadas a causa de los trabajos a ejecutar, y dejarlas igual o en mejor estado en las que se encontraban.
  - z. Regular el flujo vehicular en cuanto a entrada, salida y cruce de vehículos y/o equipo pesado en el área donde se desarrollarán los trabajos, manteniendo las debidas señalizaciones reglamentarias; así como las vías de acceso, y principales completamente limpias, libre de lodos, de arrastre u otro material orgánico, provenientes del proyecto, de darse el caso.
- aa. Presentar ante la Dirección Regional del **MINISTERIO DE AMBIENTE** de Panamá Oeste, un informe, cada seis (6) meses durante la etapa de construcción y cada seis (6) meses durante la etapa de operación, por un periodo de tres (3) años, contados a partir de la notificación de la presente Resolución Administrativa, sobre la implementación de las medidas aprobadas, en un (1) ejemplar original impreso y (1), un (CD) de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I y en esta Resolución. Este informe deberá ser elaborado por un profesional (**CONSULTOR AMBIENTAL**), **IDÓNEO E INDEPENDIENTE** de **EL PROMOTOR** del proyecto.
- bb. Presentar ante la Dirección Regional del **MINISTERIO DE AMBIENTE** de Panamá Oeste, cualquier modificación, adición o cambio de las técnicas y/o medidas que no estén contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I aprobado, con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023. modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024.

## V. CONCLUSIONES:

1. Que una vez evaluado el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, presentado por la Sociedad **PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.** y verificado que este cumple con los aspectos técnicos y formales, los requisitos mínimos establecidos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024. y que el mismo se hace cargo adecuadamente de los impactos producidos por la construcción y operación del proyecto, se considera viable el desarrollo del mismo.
2. Que el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, en su Plan de Manejo Ambiental propone medidas de mitigación apropiadas, sobre los impactos y riesgos ambientales que se producirán a la atmósfera y aspectos socioeconómicos durante la fase de construcción y operación del proyecto.
3. La comunidad directamente en contacto con el desarrollo del proyecto, como parte del proceso de participación ciudadana, el 92% de los entrevistados está de acuerdo que se lleve a cabo el desarrollo del proyecto.



VI. RECOMENDACIONES:

Luego de la evaluación integral, se recomienda **APROBAR** el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **MARGARITAVILLE BEACH RESORT & RESIDENCES**, cuyo promotor es la sociedad **PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.**

46

EVALUADO POR:

  
CONSEJO TECNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
LEIDIS L. REYES R.  
MGLER EN C. AMBIENTALES  
CENF. M. REC. NAT.  
IDONEIDAD: 7.203-1-111\*

**ING. LEIDIS REYES**

Técnica Evaluadora de Sección de EsIA.  
Dirección Regional de Panamá Oeste.  
MINISTERIO DE AMBIENTE.

EVALUADO POR:

  
CONSEJO TECNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
HILARIO RODRIGUEZ J.  
MGLER EN C. AMBIENTALES  
CENF. M. REC. NAT.  
IDONEIDAD: 9.07-17-M-\*

**LCDO. HILARIO RODRÍGUEZ J.**  
Técnico Evaluador de Sección de EsIA.  
Dirección Regional de Panamá Oeste.  
MINISTERIO DE AMBIENTE.

REVISADO POR:

  
CONSEJO TECNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
JEAN C. PENALOZA P.  
TEC EN CIENCIAS  
FISICO-MATEMATICAS  
IDONEIDAD: 7.203-1-111\*

**TÉC. JEAN C. PENALOZA**  
Jefe de Sección de EsIA.  
Dirección Regional de Panamá Oeste.  
MINISTERIO DE AMBIENTE.

Vo. Bo.:

  
**ING. LADY PALACIOS**  
Directora Regional Encargada  
Dirección Regional de Panamá Oeste.  
MINISTERIO DE AMBIENTE.



LP/jcp/hr/lr

REVISADO

REVISADO  
Ruth Carreiro Abrego  
Legal - MiAmbiente

47

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
**RESOLUCIÓN DRPO – SEIA – RES – IA - 092 - 2024.**  
De 2 de Septiembre de 2024.

Por la cual se aprueba el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **MARGARITAVILLE BEACH RESORT & RESIDENCES**, cuyo Promotor es la Sociedad **PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.**

La suscrita Directora Regional Encargada del Ministerio de Ambiente Panamá Oeste, en uso de sus facultades legales, y

**CONSIDERANDO:**

Que el señor **ALFREDO PLACIDO ALEMÁN MIRANDA**, de nacionalidad panameña, con cédula de identidad personal No. Nº 8-466-108, se propone realizar el proyecto denominado **MARGARITAVILLE BEACH RESORT & RESIDENCES**.

Que día 31 de julio de 2024, el señor **ALFREDO PLACIDO ALEMÁN MIRANDA**, de nacionalidad panameño, con cédula de identidad personal Nº 8-466-108, con oficina ubicada en calle 56<sup>a</sup> Este, Paitilla, Ciudad de Panamá, Distrito y Provincia de Panamá, lugar de recibo de notificaciones, en calidad de Apoderado Legal de la Sociedad **PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.**, presentó ante el Ministerio de Ambiente, el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, denominado **MARGARITAVILLE BEACH RESORT & RESIDENCES**, ubicado vía hacia Punta Chame, sector Playa Caracol, corregimiento de Chame, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste, elaborado bajo la responsabilidad de **SMART EVIROMENTAL SOLUTIONS, S.A.**, persona(s) **JURIDICAS**, debidamente inscritas en el Registro de Consultores Idóneos que lleva el Ministerio de Ambiente, mediante la(s) Resolución(es) **DEIA-IRC-038-2021/DEIA ARC-062-2024**, respectivamente.

Que según el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, el proyecto consiste en la construcción de un residencial de uso mixto (residencial, comercial y hotelero) el cual contará con tres (3) edificios de 181 unidades habitacionales, el cual contará con, cabañas para masaje frente a la playa, piscina, tobogán, cancha de voleibol, kids club, área comercial, área de juego, área para eventos, asoleaderas. Adicional, tiene contemplado un área de estacionamientos de 6 niveles de 335 estacionamientos para residentes, visitas, comercio.

Que el proyecto será desarrollado dentro del proyecto Playa Caracol el cual cuenta con Estudio de Impacto Ambiental Aprobado mediante Resolución **DIEORA No. IA-022-2015** del 13 de marzo de 2015. El área de desarrollo presenta una leve intervención al ser parte de los caminos de acceso de otros desarrollos dentro del proyecto Playa Caracol.

Que el proyecto se desarrollará en tres fases:

- Edificio Fase 1: Planta Baja más 10 niveles y azotea con 50 condominios o unidades.
- Edificio Fase 2: Planta Baja más 13 niveles y azotea con 95 condominios o unidades. La Planta Baja cuenta con Lobby, gimnasio, cafetería y bebidas y área comercial para restaurante, comercios.
- Edificio Fase 3: Planta Baja más 12 niveles y azotea con 36 condominios o unidades. La Planta Baja cuenta con área de juegos para niños (teens club, video), servicios de playa, renta de toallas.

Que el área de desarrollo del proyecto cuenta con los servicios de agua potable, la misma será proporcionada por las conexiones que cuenta el proyecto Playa Caracol. Los desechos líquidos serán manejados a través sistema de tratamiento del proyecto Playa Caracol, y se acogerá a la norma DGNTI-COPANIT-35-2019.

Que en referencia a la Mano de obra (empleos directos e indirectos generados), se espera que para la construcción del proyecto, en toda la fase, se genere aproximadamente 25 empleos, entre operario de equipo y los trabajadores de la construcción.

Que el monto global de inversión para este proyecto es de aproximadamente treinta y dos millones seiscientos siete mil ochocientos siete (B/. 32,607,887).

Que el proyecto se desarrollará sobre la Finca con Folio Real N° 30198402, código de ubicación 8701, con una superficie de 9 has + 2,504.15 m<sup>2</sup>, ubicada en el corregimiento de Chame, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste, propiedad de PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A., de las cuales se utilizará una superficie de 1.22 Ha para el desarrollo del proyecto, sobre las siguientes coordenadas de ubicación UTM, DATUM WGS-84:

VÉRTICES	ESTE	NORTE
1	632409.0376	947945.8719
2	632432.7904	947860.0924
3	632446.1421	947813.3955
4	632458.7855	947817.0105
5	632463.8987	947799.1271
6	632532.198	947819.7086
7	632509.6872	947893.445
8	632505.5746	947892.1895
9	632485.1674	947959.0354
10	632459.0597	947956.0485
11	632422.6192	947950.0181

Que como parte del proceso de evaluación ambiental y considerando lo establecido al respecto en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024, el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, presentado se sometió al proceso de evaluación de impacto ambiental en la Sección de Evaluación de la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Oeste; se absolvieron las interrogantes y cuestionamientos así como las opiniones y sugerencias formuladas por el equipo técnico de la Sección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente de Panamá Oeste.

Que luego de la evaluación integral del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **MARGARITAVILLE BEACH RESORT & RESIDENCES**, la Sección de Evaluación Ambiental, mediante **INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DE ESIA, CATEGORÍA I, DRPO – SEIA – IT – APR – 235 – 2024**, fechado 23 de agosto de 2024, que consta en el expediente correspondiente, recomienda su aprobación, fundamentándose en que el mencionado Estudio cumple los requisitos dispuestos para tales efectos por el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado con el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024.

Que dadas las consideraciones antes expuestas, la suscrita Directora Regional Encargada del Ministerio de Ambiente Panamá Oeste,

**RESUELVE:**

**Artículo 1. APROBAR** el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, correspondiente al proyecto denominado **MARGARITAVILLE BEACH RESORT & RESIDENCES**, cuyo promotor es la Sociedad **PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.**, con todas las medidas contempladas en el referido Estudio de Impacto Ambiental y la información complementaria, las cuales se integran y forman parte de esta Resolución.

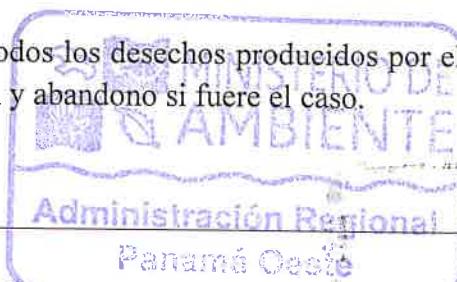
**Artículo 2. ADVERTIR** al **PROMOTOR**, que deberá incluir en todos los contratos y/o acuerdos que suscriba para su ejecución o desarrollo el cumplimiento de la presente Resolución y de la normativa ambiental vigente.

**Artículo 3. ADVERTIR** al **PROMOTOR**, que esta Resolución no constituye una excepción para el cumplimiento de las normativas legales y reglamentarias aplicables a la actividad correspondiente. Igualmente los permisos y/o autorizaciones relativos a actividades, obras o proyectos que han sido sujetos al proceso de evaluación de impacto ambiental, otorgados por otras autoridades competentes de conformidad a la normativa aplicable, no implica la viabilidad ambiental para dicha actividad, obra o proyecto.

**Artículo 4. ADVERTIR** al **PROMOTOR**, que en adición a los compromisos adquiridos en el Estudio de Impacto Ambiental y el Informe Técnico tendrá que:

- a. Colocar, dentro del área del proyecto y antes de iniciar su ejecución, un letrero, en un lugar visible con el contenido establecido en formato adjunto.
- b. Indicar por medio de Nota, a la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente en Panamá Oeste, del inicio de su proyecto en el terreno, de lo contrario no podrá iniciar actividades.
- c. Solicitar la Inspección Técnica correspondiente, ante la Sección Forestal (SEFOR) de la Dirección Regional de Panamá Oeste, para determinar el pago que se amerite en concepto de Indemnización Ecológica de acuerdo con la **Resolución No. AG-0235-2003**, del 12 de junio de 2003, del área a impactar, por lo que contará con treinta (30) días hábiles, una vez la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente Panamá Oeste, le dé el monto a cancelar, de lo contrario no podrá iniciar el desarrollo del proyecto.
- d. Notificar al Ministerio de Ambiente sobre el hallazgo de alguna especie de la vida silvestre que sea avistado herido y/o rezagado en el área del proyecto, antes y durante la construcción con el fin de proceder al rescate por parte de la promotora y coordinar para su traslado conjunto a un sitio seguro, previa coordinación.
- e. Tramitar los permisos temporales para uso de agua de las fuentes hídricas, para la mitigación del polvo y otros usos requeridos, ante el Ministerio de Ambiente.
- f. Cumplir con el **Decreto Ejecutivo N° 306** de 04 de septiembre de 2002, que adopta el reglamento para el control de los ruidos en espacios públicos, áreas residenciales o de habitación, así como en ambientes laborales.
- g. Cumplir con el Reglamento **DGNTI-COPANIT-43-2001** Higiene y Seguridad Industrial. Condiciones de higiene y seguridad en ambiente de trabajo donde se generen sustancias químicas.

- h. Cumplir con la Norma **DGNTI-COPANIT-44-2000**, de Higiene y seguridad industrial. Condiciones de higiene y seguridad en ambientes de trabajo donde se generen ruidos.
- i. Cumplir con la Norma **DGNTI-COPANIT-45-2000**, Condiciones de higiene y seguridad en ambientes de trabajo donde se generen vibraciones.
- j. En la etapa de operación del proyecto, el promotor deberá cumplir con la Norma **DGNTI-COPANIT-35-2019**, establecida para Descarga de efluentes líquidos a cuerpos y masas de aguas continentales y marinas.
- k. Cumplir con el Reglamento **DGNTI-COPANIT-47-2000. Agua. Usos y Disposición final de lodos.**
- l. Cumplir con el manejo integral de los desechos sólidos que se producirán en el área del proyecto, con su respectiva ubicación para la disposición final, durante las fases de construcción y/o abandono de ser necesario en estricto cumplimiento de lo establecido en la **Ley 66** de 10 de noviembre de 1947, por la cual se aprueba el Código Sanitario.
- m. Cumplir con la **Ley 6** del 11 de enero del 2007, que dicta normas sobre el manejo de residuos aceitosos derivados de hidrocarburos o de base sintética en el territorio nacional.
- n. Cumplir con la implementación de las Medidas de Mitigación y Control Eficientes para mitigar el aumento de la generación de partículas de polvo durante la fase de construcción del proyecto.
- o. Cumplir con la **Ley 371 de 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”.
- p. **Respetar los veintidós (22) metros de servidumbre costera o ribera de playa, establecido en el artículo 2, punto 3 de la Ley 80 del 31 de diciembre de 2009.**
- q. Respetar las servidumbres y colindancias con su terreno.
- r. Delimitar físicamente en campo el polígono del proyecto a desarrollar.
- s. Ejecutar un programa de arborización y engramado dentro del polígono del proyecto.
- t. El **PROMOTOR** está obligado a conciliar con la comunidad cualquier discrepancia de tipo ambiental, que por razones de ejecución del proyecto tanto en su fase de construcción como de abandono se presente.
- u. Reportar de inmediato al **Ministerio de Cultura**, (MICULTURA), el hallazgo de cualquier objeto de valor histórico o arqueológico para realizar el debido rescate.
- v. Disponer de manera adecuada todos los desechos producidos por el proyecto en las fases de construcción, operación y abandono si fuere el caso.

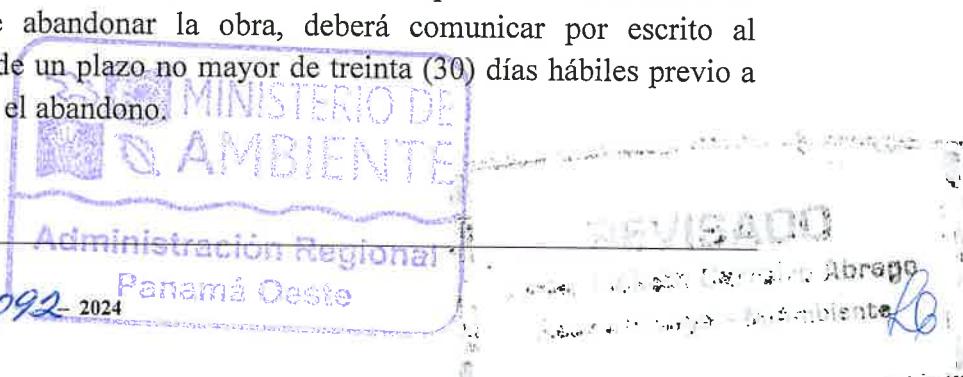


- w. Mantener medidas efectivas de protección y seguridad para los transeúntes, tránsito vial y los vecinos que colindan con el proyecto, mantener siempre informada a la comunidad de las actividades a ejecutar, señalizar el área de manera continua hasta la culminación de los trabajos con letreros informativos y preventivos con la finalidad de evitar accidentes de cualquier magnitud.
  - x. Contar con todos los permisos y trámites de aprobación de las autoridades correspondientes, previo a la ejecución del proyecto con base a todos los compromisos adquiridos en el referido EsIA y en la Resolución Ambiental.
  - y. Realizar todas las reparaciones de las vías o áreas de servidumbre públicas que sean afectadas a causa de los trabajos a ejecutar, y dejarlas igual o en mejor estado en las que se encontraban.
  - z. Regular el flujo vehicular en cuanto a entrada, salida y cruce de vehículos y/o equipo pesado en el área donde se desarrollarán los trabajos, manteniendo las debidas señalizaciones reglamentarias; así como las vías de acceso, y principales completamente limpias, libre de lodos, de arrastre u otro material orgánico, provenientes del proyecto, de darse el caso.
- aa. Presentar ante la Dirección Regional del **MINISTERIO DE AMBIENTE** de Panamá Oeste, un informe, cada seis (6) meses durante la etapa de construcción y cada seis (6) meses durante la etapa de operación, por un periodo de tres (3) años, contados a partir de la notificación de la presente Resolución Administrativa, sobre la implementación de las medidas aprobadas, en un (1) ejemplar original impreso y (1), un (CD) de acuerdo a lo señalado en el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I y en esta Resolución. Este informe deberá ser elaborado por un profesional (**CONSULTOR AMBIENTAL**), IDÓNEO E INDEPENDIENTE de **EL PROMOTOR** del proyecto.
- bb. Presentar ante la Dirección Regional del **MINISTERIO DE AMBIENTE** de Panamá Oeste, cualquier modificación, adición o cambio de las técnicas y/o medidas que no estén contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I aprobado, con el fin de verificar si se precisa la aplicación de las normas establecidas para tales efectos en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, modificado por el Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024.

**Artículo 5. ADVERTIR** al **PROMOTOR**, que no podrá realizar ningún tipo de construcción permanente dentro de los 22 metros de servidumbre, en la costa del pacífico, en cumplimiento con el ítem 3, artículo 2 de la Ley 80 del 31 de diciembre de 2009. Para realizar trabajos en esta zona deberán presentar una solicitud de concesión ante la Autoridad Nacional de Titulación de Tierra ( ANATI)

**Artículo 6. ADVERTIR** al **PROMOTOR**, que deberá presentar ante el Ministerio de Ambiente, cualquier modificación del proyecto **MARGARITAVILLE BEACH RESORT & RESIDENCES**, de conformidad con el Decreto Ejecutivo N° 1 de 1 de marzo de 2023, modificado con el Decreto Ejecutivo N° 2 de 27 de marzo de 2024.

**Artículo 7: ADVERTIR** al **PROMOTOR**, que si durante las etapas de construcción o de operación del proyecto, decide abandonar la obra, deberá comunicar por escrito al Ministerio de Ambiente, dentro de un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles previo a la fecha en que pretende efectuar el abandono.



**Artículo 8: ADVERTIR** al **PROMOTOR**, que si decide desistir de manera definitiva del proyecto, obra o actividad, deberá comunicar por escrito a **Ministerio de Ambiente**, en un plazo no menor de treinta (30) días hábiles antes de la fecha en que se pretende iniciar la implementación de su Plan de Recuperación Ambiental y de Abandono.

**Artículo 9. ADVERTIR** al **PROMOTOR**, del proyecto, que si durante las fases de desarrollo, instalación y operación del proyecto, provoca o causa algún daño al ambiente y/o incumple con los compromisos adquiridos se procederá con la investigación, paralización, procesos administrativos y/o sanción que corresponda, conforme al Texto Único de la Ley 41 de 1 de julio de 1998, Ley 8 de 25 de marzo de 2015, sus Decretos, Reglamentos y normas complementarias.

**Artículo 10. ADVERTIR** al **PROMOTOR**, que la presente Resolución Ambiental empezará a regir a partir de su notificación y tendrá vigencia de dos (2) años para el inicio de la ejecución del proyecto, contados a partir de la misma.

**Artículo 11. NOTIFICAR** el contenido de la presente Resolución al señor **ALFREDO PLACIDO ALEMÁN MIRANDA**, con cédula de identidad personal No. N° 8-466-108, Apoderado Legal de la Sociedad **PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.**

**Artículo 12. ADVERTIR** que contra la presente Resolución, el señor **ALFREDO PLACIDO ALEMÁN MIRANDA**, con cédula de identidad personal No. N° 8-466-108, Apoderado Legal de la Sociedad **PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.**, podrá interponer Recurso de Reconsideración dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de su notificación.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Texto Único de la Ley 41 del 1 de julio de 1998, Decreto Ejecutivo N° 1 de 1 de marzo de 2023, modificado con el Decreto Ejecutivo N° 2 de 27 de marzo de 2024, demás normas concordantes y complementarias.

Dado en la provincia de Panamá Oeste, a los Dos (2) días, del mes de Septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



JEAN C. PEÑALOZA  
JEFE DE SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE ESIA,  
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ OESTE  
MINISTERIO DE AMBIENTE

## ADJUNTO

Formato para el letrero

Que deberá colocarse dentro del área del Proyecto

Al establecer el letrero en el área del proyecto, el promotor cumplirá con los siguientes parámetros:

1. Utilizará lámina galvanizada, calibre 16, de 6 pies x 3 pies.
2. El letrero deberá ser legible a una distancia de 15 a 20 metros.
3. Enterrarlo a dos (2) pies y medio con hormigón.
4. El nivel superior del tablero, se colocará a ocho (8) pies del suelo.
5. Colgarlo en dos (2) tubos galvanizados de dos (2) y media pulgada de diámetro.
6. El acabado del letrero será de dos (2) colores, a saber: verde y amarillo.
  - El color verde para el fondo.
  - El color amarillo para las letras.
  - Las letras del nombre del promotor del proyecto para distinguirse en el letrero, deberán ser de mayor tamaño.
7. La leyenda del letrero se escribirá en cinco (5) planos con letras formales rectas, de la siguiente manera:

Primer Plano: PROYECTO: MARGARITAVILLE BEACH RESORT & RESIDENCES.

Segundo Plano: TIPO DE PROYECTO: INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

Tercer Plano: PROMOTOR: PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.

Cuarto Plano: ÁREA: UNO PUNTO VEINTIDOS HECTÁREA (1.22 Ha).

Quinto Plano: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORÍA I  
APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE,  
MEDIANTE RESOLUCIÓN No. 092 DE  
2 DE Septiembre DE 2024.

Recibido por:

Desiree Samaniego

Nombre y apellidos  
(En letra de molde)

Desiree Samaniego

Firma

8-743-2417  
Nº de Cédula de I.P.

3/sep./2024  
Fecha

# PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.

RUC 2109451-1-758251 DV 04

51

Panamá, 02 de septiembre de 2024



Departamento de Evaluación Panamá Oeste

Recibido por: Desiree Rodriguez

Fecha: 3/9/2024

Hora: 9:43 am

Señores  
Dirección Regional Panamá Oeste  
**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
E. S. D.

Respetados señores:

Por este medio, yo Alfredo P. Alemán, con cédula de identidad personal N°8-466-108, apoderado legal de la sociedad **PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.**, promotora del Estudio de Impacto Ambiental CAT I, **MARGARITAVILLE BEACH RESORT & RESIDENCES**, me notifico por escrito de la resolución No. DRPO-SEIA-RES-1A-092-2024

Por lo que autorizo a la señora Desiree M. Samaniego S., portadora de la cédula de identidad personal número 8-793-2417a retirar dicha resolución.

Agradeciendo de antemano la atención que le brinde a la presente.

Atentamente,

**PLAYA ESCONDIDA BEACH FRONT, S.A.**

Alfredo P. Alemán  
Cédula: 8-466-108  
Apoderado Legal



La suscrita, Licda. Ela Marife Jaén Herrera, Notaria Pública Quinta, del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad No. 7-95-522.

## CERTIFICO:

Que la (s) firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s) como suya (s) por los firmantes, por consiguiente, dicha (s) firma (s) es (son) auténtica(s).

02 SEP 2024

Panamá,  
Testigo: E. Marife Jaén Testigo: J. M. P.  
Licda. Ela Marife Jaén Herrera  
Notaria Pública Quinta

Paitilla, Calle 56 A Este – Edificio Grupo Los Pueblos  
Teléfono (507) 207-8888 / Fax (507) 207-8805

