

MEMORANDO  
DICOMAR-009-2025

EA

PARA: **GRACIELA PALACIOS S.**  
Directora de Evaluación de Impacto Ambiental

DE:   
**JORGE ELIAS JAÉN**  
Director de Costas y Mares, encargado

ASUNTO: Remisión de Informe Técnico DICOMAR-002-2025

FECHA: 13 de enero de 2025

Por este medio remitimos Informe Técnico DICOMAR No.002-2025, dando respuesta al Memorando-DEEIA-0872-2612-2024, en donde se solicita realizar la evaluación y emitir comentarios del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, denominado "PLAYA CARACOL SEASIDE", promovido por PLAYA CARACOL DEVELOPMENT GROUP,S.A., a desarrollarse en el corregimiento de Punta Chame, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste.

Sin otro particular y agradeciendo al presente.

DB/nt

Adjunto: Informe técnico DICOMAR-002-2025.



INFORME TÉCNICO DICOMAR 002-2025

Evaluación de modificación de EsIA Categoría II “PLAYA CARACOL SEASIDE”

Referencia de Memorando:	DEEIA-0872-2612-2024
Ubicación del proyecto:	Finca con Folio Real No. 109969. Código de Ubicación No. 8301, corregimiento de Punta Chame, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste
Promotor:	PLAYA CARACOL DEVELOPMENT GROUP, S.A.
N° de Expediente	DEIA-II-F-080-2023
Técnico evaluador	Iris Vargas Miller
Fecha de elaboración	13 de enero de 2025

Objetivo

Realizar la evaluación y emitir comentarios a la Modificación de Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) aprobado, categoría II correspondiente al proyecto “PLAYA CARACOL SEASIDE”, promovido por PLAYA CARACOL DEVELOPMENT GROUP, S.A.

Metodología (usada para la evaluación del EIA)

Análisis de la información técnica presentada en el EsIA, tomando en consideración la competencia de la Dirección de Costas y Mares del Ministerio de Ambiente.

Aspectos Generales del Proyecto

El documento del EsIA, es una propuesta de modificación al Estudio de Impacto Ambiental aprobado mediante Resolución DEIA-IA-031-2024 de 7 de mayo de 2024, del proyecto denominado “PLAYA CARACOL SEASIDE”.

En principio, el promotor modifica el nombre del proyecto de “PLAYA CARACOL SEASIDE” a “PLAYA CARACOL SEASHORE – ETAPA 1”

Según el EsIA, el proyecto “PLAYA CARACOL SEASHORE – ETAPA 1”, es un Plan Maestro de uso mixto residencia, comercial y turístico, a desarrollarse en 16.5 hectáreas. Contempla (Fig.1):

- Lotes con casas, edificios de apartamentos central con hasta 9 niveles, áreas comerciales y hotel de 14 niveles.
- Calle principal con conexión a la Vía Panamericana, y acceso a los lotes, a la playa, y a futuros proyectos, además de una ciclovía paralela a la playa.
- Una planta de tratamiento construida por fases.
- Tanques de agua construidos por fases.

Como indica el EsIA, el proyecto se desarrollará en tres (3) etapas:

- Etapa 1: Comprende los lotes del 1-14 y 17-19, en donde se desarrollarán lotes con casas y/o apartamentos de 1, 2 y 3 niveles frente a la playa y/o edificios de apartamentos central de 3 niveles, área comercial y hotel de 14 niveles. También se construirá las calles principales, planta de tratamiento (lote 19) y tanques de agua (lote 17). Se realizarán actividades de movimiento de tierra, terracería y construcción en un área total de 10.1465 hectáreas.
- Etapa 2: Comprende el lote 15. Se desarrollan casas y/o apartamentos con área comercial. Se realizarán actividades de movimiento de tierra, terracería, construcción de infraestructura y calles secundarias en una superficie de 2.6455 hectáreas.
- Etapa 3. Comprende el lote 16, en donde se construirán casas y/o edificios de apartamentos de 9 niveles aproximadamente y área comercial. Se realizarán actividades de movimiento de tierra, terracería e instalación de infraestructuras en una superficie de 3.6971 hectáreas.

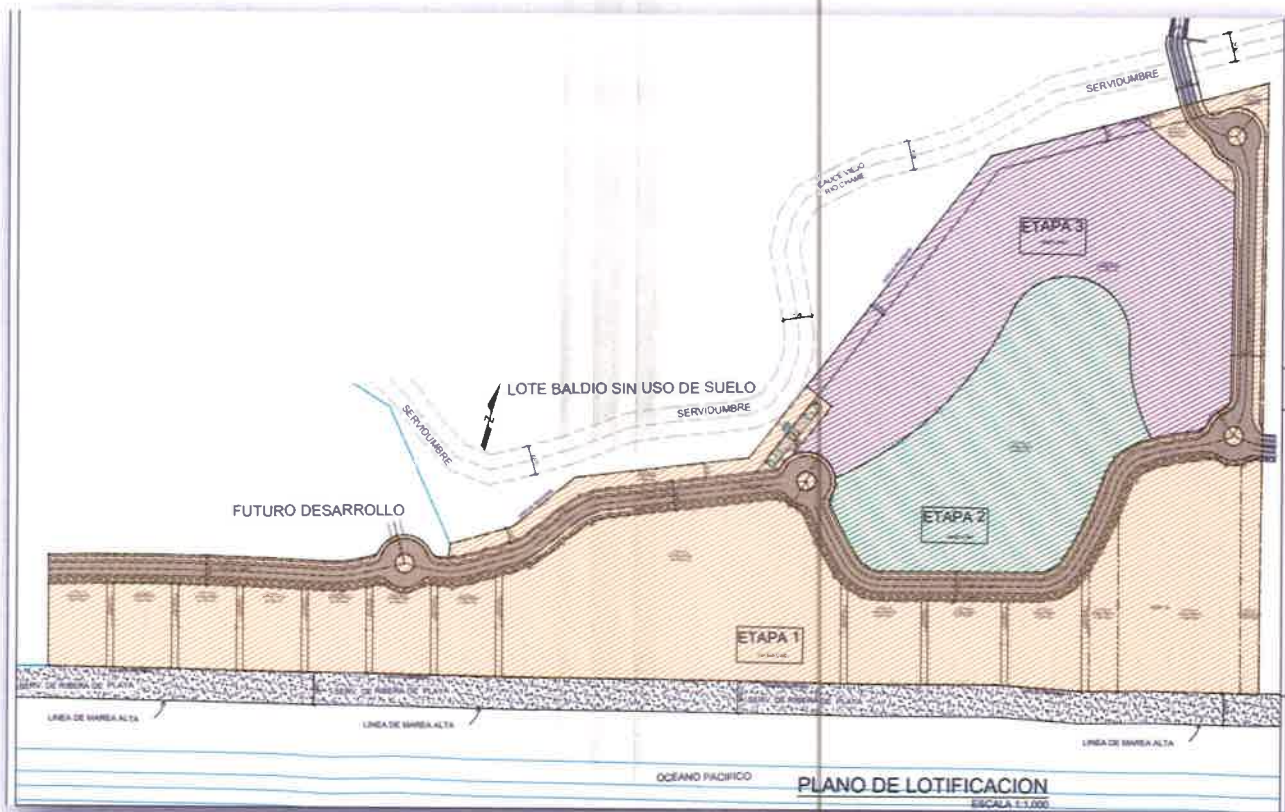


Figura 1. Plano de Lotificación con las Modificaciones.  
Fuente: Información del EsIA.

En el EsIA, el promotor presenta una Tabla que compara el alcance del EsIA aprobado con las modificaciones propuestas a realizar:

Tabla 1. Comparativo de los alcances del EsIA Aprobado con relación a los alcances modificados. Tomado del EsIA (Pág. 9)

Tema	Alcance en EsIA Aprobado	Alcance modificado
Nombre del proyecto	Playa Caracol SeaSide	Playa Caracol SeaShore – Etapa 1
Área total	16.5 hectáreas	16.5 hectáreas
Calles	Calle 1 paralelo a la playa	Calle 1, cambio de ruta
Lotes	RM2C2: 33 lotes Área Total = 13.4777 hectáreas	RM2C2: 19 lotes Área Total = 13.6558 hectáreas
Edificios	Ver plano / Memoria	Cambio en la tipología, altura, distribución y cantidad de edificio
Servidumbres	7 servidumbres con acceso a playa	11 servidumbres con acceso a playa con cambios de ubicación y ancho
Planta de tratamiento	PTAR en el Noreste	PTAR en la Etapa 1 con cambio de ubicación
Tanques de agua	En 2 áreas	Tanques agrupados en una sola área
Etapas	3 etapas	3 etapas, pero con cambios de tamaño
Uso	Solo residencial	Residencial + Hotel
Campamento Fase 1	Indicada	Cambio de ubicación en Etapa 2

Cabe resaltar que, el proyecto se desarrollará en el Destino 5.2 Costa Pacífica de Interés Turística de la República de Panamá y dentro de los destinos prioritarios del Plan Maestro de Turismo Sostenible de Panamá 2020-2025.



### Aspectos técnicos y consideraciones

A continuación, se presentan las observaciones técnicas del EslA relacionado al recurso marino y costero:

- **Desglose de Área General Modificada**

En la página 6 del EslA, se presenta una tabla con el desglose de áreas general, en donde se detalla el uso del suelo, sin embargo, no se presenta el desglose del uso turístico, específicamente el lote, y cantidad de superficie que se destinará para la construcción y funcionamiento del hotel.

De igual modo, se indica que el proyecto contará con una planta de tratamiento ubicado en la etapa 1, sin embargo, no se encuentra especificación del sistema de tratamiento a utilizar, ni las dimensiones tomando en cuenta que, en esta modificación se incluye un hotel de 14 niveles aproximadamente (pág. 7 del EslA)

- **Cuadro de comparativo del proyecto aprobado y la modificación presentada**

En la página 9 del EslA, se presenta un cuadro comparativo de las modificaciones de alcance propuestas con relación al EslA ya aprobado. Se puede destacar que, se plantean modificaciones como:

- Cambios en la tipología y cantidad de edificios;
- Cambios de ubicación, ancho y cantidad de servidumbres de acceso a la playa;
- Cambio en la ubicación de la planta de tratamiento de aguas residuales, y
- Cambio en el área de los tanques de agua.

Sin embargo, en el documento del EslA, no se adjunta los diseños de arquitectura de los edificios, casas, hotel, carreteras y demás infraestructuras que se proponen modificar.

Vale destacar que, existe un cambio de uso de suelo del bosque de mangle de aproximadamente 1.3484 hectáreas (Pág. 15 y 18 del EslA), para el desarrollo del proyecto que no se incluye como una modificación propuesta.

- **Descripción del ambiente biológico**

En cuanto a la descripción del ambiente biológico, la página 16 del EslA, menciona que, dentro del área de desarrollo del proyecto, se ubica un polígono de 5 hectáreas de manglar que cuenta con permiso de tala, a través de la Resolución de la Autoridad de Recursos Acuáticos de Panamá DGOMI-PTM No. 11 de 22 de agosto de 2013 y corregida por la resolución DM-0142-2024 de 28 de junio de 2024.

Del mismo modo, la página 16 del EslA, señala que dentro del área del proyecto se identifican varios parches de mangle circundantes a las 5 hectáreas de mangle (arriba en mención), y que forman un polígono de 1.3484 hectáreas de manglar, vegetación asociada a manglar y mangle en regeneración. Además, se menciona que este parche de manglar ya fue identificado en el EslA aprobado en las páginas 115 y 116.

- **Descripción actual del mangle y especies asociadas**

La página 18 del EslA, identifica una zona de manglar en forma de parches de manglar muy fragmentados, integrados por especies como:

- Mangle rojo (*Rhizophora mangle*),
- Mangle botoncillo (*Conocarpus erectus*),
- Mangle negro (*Avicena germinans*) y
- Mangle blanco (*Laguncularia racemosa*)

En la página 19 del EslA, se recalca que la vegetación de mangle corresponde a un rebrote de un área ya caracterizada en el EslA aprobado. Asociado al manglar se encuentran especies de hierbas Ciperáceas del género *Eleocharis* y hierbas perennes acuáticas del género *Nymphaea*.

La misma página, menciona que en el área de desarrollo del proyecto se registraron tres (3) especies amenazadas y protegidas según la Lista de especies de fauna y flora amenazadas de Panamá (Resolución No. DM-0657-2016), las cuales son el mangle rojo (*Rhizophora mangle*), mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) y mangle negro (*Avicena germinans*).

- **Tala de mangle**

Según la página 20 del EsIA, el área de manglar que será intervenido por el desarrollo del proyecto se ejecutará en base a lo establecido en la Ley No. 2 de 7 de enero de 2006, que regula las concesiones para la Inversión Turística y la Enajenación del Territorio Insular para fines de su aprovechamiento Turístico.

Se recalca que el proyecto se desarrollará en el área de Punta Chame, que pertenece a la Región 5.2 Costa Pacífica, tal cual como lo establece la Resolución de Gabinete No. 14 de 07 de febrero de 2017, "Que declara regiones y destinos turísticos o áreas de interés turística".

Además, se comenta que la vegetación de manglar existente en la zona se encuentra en parches, con formaciones de manglar muy fragmentadas, producto de quemas intencionales por algunos lugareños, con la intención principal de extraer carbón, para uso doméstico o comercial como forma de subsistencia.

- **Franja de manglar (amortiguamiento)**

La Resolución No. DEIA-IA-031-2024 de 7 de mayo de 2024, que aprueba el EsIA, categoría II del proyecto "PLAYA CARACOL SEASIDE", en su artículo 5, advierte al promotor que deberá mantener una franja de manglar (de amortiguamiento) de diez (10) metros, respecto al proyecto, cónsono a lo demarcado en los planos.

Con referencia a esto, en la página 88 del EsIA, se presenta el plano del proyecto con las modificaciones propuesta, y efectivamente se aprecia dibujada una franja de 10 metros que va desde el Noroeste hasta el Oeste del polígono del proyecto. Sin embargo, se puede observar que sobre dicha franja se desarrollará parte de la planta de tratamiento de aguas residuales y parte de la carretera de ingreso al proyecto.

Por otro lado, revisando el precitado plano, al Este del polígono del proyecto, no se aprecia el dibujo de esta franja de amortiguamiento de manglar.

## Análisis Técnico

Atendiendo al componente marino y costero que incide sobre el desarrollo del proyecto, presentamos nuestros aspectos técnicos y consideraciones al respecto:

- El EsIA evaluado, es una propuesta de modificación a EsIA aprobado por la Resolución No. DEIA-IA-031-2024 de 7 de mayo de 2024, el cual modifica el nombre del Estudio de Impacto Ambiental, los alcances del proyecto y su área de influencia directa aprobada.
- Con relación al desglose del área general del proyecto, no se define con claridad el uso turístico, toda vez que, no se especifica la ubicación (lote), ni la superficie que se destinará para la construcción y funcionamiento del hotel.
- En cuanto al cuadro que indica las modificaciones del alcance del proyecto, no se menciona el cambio de uso de suelo y la afectación de un polígono de 1.3484 hectáreas de manglar, vegetación asociada a manglar y mangle en regeneración.
- De igual manera, se hace necesario la caracterización del bosque de mangle y la vegetación asociada al manglar que se ubica dentro del polígono de 1.3484 hectáreas, ya que revisando las páginas 115 y 116 del EsIA ya aprobado, solo menciona que existe un parche de albina de 1.5 hectáreas y no así, de un parche de manglar, a sabiendas que, un ecosistema de albina no es lo mismo que un ecosistema de manglar.
- Cabe resaltar que, el bosque de manglar a ser afectado presenta tres (3) especies amenazadas y protegidas según la Lista de especies de fauna y flora amenazadas de Panamá (Resolución No. DM-0657-2016), las cuales son el mangle rojo (*Rhizophora mangle*), mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) y mangle negro (*Avicena germinans*).
- Se entiende que, la tala del manglar se ejecutará en base a lo establecido en el artículo 33 de la Ley No. 2 de 7 de enero de 2006, que regula las concesiones para la Inversión Turística y la

MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCIÓN DE COSTAS Y MARES

Enajenación del Territorio Insular para fines de su aprovechamiento Turístico y dicta otras disposiciones. Sin embargo, en el EsIA no queda claro el carácter turístico de las edificaciones y las unidades habitacionales, por lo que se requiere justificar este aspecto.

- Es conveniente realizar una inspección técnica de campo para verificar entre otras cosas que la vegetación de manglar que se afectará se encuentra en parches, con formaciones de manglar muy fragmentadas, producto de quemas intencionales por algunos lugareños con la intención principal de extraer carbón, para uso doméstico o comercial como forma de subsistencia.
- La Resolución No. DEIA-IA-031-2024 de 7 de mayo de 2024, que aprueba el EsIA, categoría II del proyecto "PLAYA CARACOL SEASIDE", en su artículo 5, advierte al promotor que deberá mantener una franja de manglar (de amortiguamiento) de diez (10) metros, respecto al proyecto, cónsono a lo demarcado en los planos. En los planos incluidos en el EsIA, se dibuja una franja de 10 metros que va desde el Noroeste hasta el Oeste del polígono del proyecto. Sin embargo, se puede observar que sobre dicha franja se desarrollará parte de la planta de tratamiento de aguas residuales y parte de la carretera de ingreso al proyecto. Y del lado Este del polígono del proyecto, no se dibuja esta franja de amortiguamiento de manglar.

A continuación, se presentan otras observaciones técnicas del EsIA:

- Entre las modificaciones presentadas se destacan los cambios en la tipología y cantidad de edificios, ubicación, ancho y cantidad de servidumbre de acceso a la playa; tamaño del área de los tanques de agua, planta de tratamiento de aguas residuales, y ubicación del campamento. Sin embargo, no se adjuntan los nuevos diseños de arquitectura y estructural de estas construcciones.

#### Legislación Aplicable

- Constitución de la República de Panamá.
- Texto Único de la Ley No. 41 de 1998, "General de Ambiente de la República de Panamá"
- Ley No. 1 de 3 de febrero de 1994, "Por la cual se establece la legislación forestal en la República de Panamá y se dictan otras disposiciones"
- Ley No. 24 de 7 de junio de 1995, "Por la cual se establece la legislación de Biodiversidad en la República de Panamá y se dictan otras disposiciones"
- Ley No. 6 de 1989, que ratifica la Convención Ramsar de Humedales de Importancia Internacional.
- Ley No. 2 de 7 de enero de 2006, "Que regula las concesiones para la inversión turística y la enajenación de territorio insular para fines de su aprovechamiento turístico y dicta otras disposiciones.
- Ley No. 14 de 18 de mayo de 2007, "Que adiciona un Título, denominado Delitos Contra el Ambiente y Ordenamiento Territorial, al Libro II de Código Penal y dicta otras disposiciones"
- Resolución DM-0657-2016, de 16 de diciembre de 2016, por la 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.
- Ley No. 365 del 6 de febrero de 2023, que modifica la ley 13 de mayo de 2015 «Que establece el Corredor Marino de Panamá»
- Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, "Que reglamenta el Capítulo III del Título II del Texto Único de Ley No. 41 de 1998, sobre el Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental y dictan otras disposiciones.

#### Conclusiones:

Luego de evaluar los aspectos técnicos descritos en el Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II "PLAYA CARACOL SEASIDE", promovido por PLAYA CARACOL DEVELOPMENT GROUP, S.A., se concluye que, para continuar con el proceso de evaluación se requiere que el promotor presente las respectivas aclaraciones, correcciones e inclusión de información sobre:

- Incluir dentro del cuadro de las modificaciones del EsIA, la afectación de 1.3484 hectáreas de bosque de manglar, vegetación asociada a manglar y regeneración de mangle.
- Presentar la caracterización del bosque de mangle y vegetación asociada a manglar que será afectada por la modificación de los alcances del proyecto, mediante un mapa basado en coordenadas UTM WGS-84.



- Debido a que el desarrollo del proyecto involucra la tala de bosque de mangle, se debe justificar claramente, el carácter turístico de las edificaciones y las unidades habitacionales para aplicar la Ley No. 2 de 7 de enero de 2006, "Que regula las concesiones para la inversión turística y la enajenación de territorio insular para fines de su aprovechamiento turístico y dicta otras disposiciones.
- Agregar al Noreste y Este de los planos del proyecto, la franja de manglar (de amortiguamiento) de diez (10) metros, aprobado en el artículo 5 de la Resolución No. DEIA-IA-031-2024 de 7 de mayo de 2024, que aprueba el EslA, categoría II del proyecto "PLAYA CARACOL SEASIDE".
- Considerar la reubicación de la planta de tratamiento de aguas residuales y la construcción de tuberías y caminos sobre los 10 metros de la franja de manglar (de amortiguamiento).

**Recomendación**

- Realizar inspección técnica de campo al área propuesta para el desarrollo del proyecto una vez se aporte esta información requerida.

Firmas	
<div><div><p>CONSEJO TÉCNICO NACIONAL DE AGRICULTURA IRIS M. VARGAS M. INGENIERA AGRÓNOMA DEL EPM DE D. HOROS</p></div><div><p><b>Ing. IRIS VARGAS MILLER</b> Técnica del Depto. Ordenamiento de Costas y Mares C.I. 4,423-01</p></div></div>	<div><div><p><b>JORGE E. JAÉN, M. Sc.</b> Director de Costas y Mares, encargado</p></div></div>