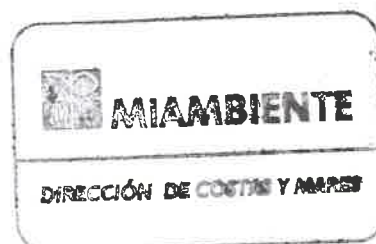


MEMORANDO
DICOMAR-201-2025

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

DE:  **DIGNA BARSALLO**
Directora de Costas y Mares, encargada



ASUNTO: Remisión de Informe Técnico DICOMAR-016-2025

FECHA: 05 de mayo de 2025

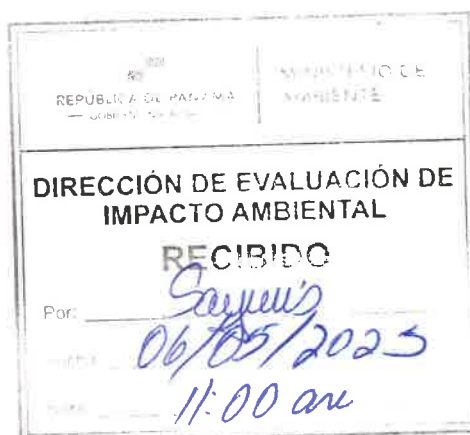
En seguimiento al MEMORANO-DEEIA-0872-2612-2024, referente al proceso de evaluación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II, denominado “PLAYA CARACOL SEASIDE”, promovido por PLAYA CARACOL DEVELOPMENT GROUP, S.A. a desarrollarse en el Corregimiento de Punta Chame, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste.

Remitimos informe técnico DICOMAR-016-2025.

Sin otro particular y agradeciendo la presente.

Atentamente,

DB/nt



Dec. 8/05/2025

INFORME TÉCNICO DICOMAR 016-2025

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

Referencia de Memorando:	DEEIA-0152-1403-2025
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
Fecha de elaboración	02 de abril de 2025

Objetivo

Realizar la evaluación y emitir comentarios a la respuesta de la primera información aclaratoria de 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 a la respuesta de la primera información aclaratoria de la Modificación de Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) aprobado, tomando en consideración la competencia de la Dirección de Costas y Mares del Ministerio de Ambiente.

Aspectos Generales del Proyecto

A través del MEMORANDO-DEEIA-0872-2612-2024, la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental (DEEIA), solicita evaluar 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.

Por medio del MEMORANDO-DICOMAR-009-2025, se remite a la DEEIA, el Informe Técnico DICOMAR No. 002-2025 que evalúa y emite comentarios sobre la misma modificación del EsIA del proyecto mencionado.

En su Análisis Técnico, dicho informe señala lo siguiente:

- El EsIA evaluado corresponde a una propuesta de modificación a EsIA aprobado mediante la Resolución No. DEIA-IA-031-2024 de 7 de mayo de 2024. Dicha resolución modificó el nombre del Estudio, los alcances del proyecto y su área de influencia directa.
- En cuanto al desglose del área general del proyecto, no se define claramente el uso turístico, ya que no se especifica la ubicación (lote), ni la superficie destinada para la construcción y operación del hotel.
- Respecto al cuadro que detalla las modificaciones en el alcance del proyecto, no se menciona ningún cambio en el uso de suelo ni la afectación de un polígono de 1.3484 hectáreas de manglar, vegetación asociada y mangle en regeneración.
- Es necesario realizar la caracterización del bosque de mangle y la vegetación asociada dentro del polígono mencionado, ya que en las páginas 115 y 116 del EsIA aprobado, solo menciona un parche de albina de 1.5 hectáreas, sin hacer referencia a un parche de manglar. Es importante aclarar que es un ecosistema de albina no es equivalente a un ecosistema de manglar precisamente.
- Cabe destacar que, el bosque de manglar afectado incluye tres (3) especies amenazadas y protegidas según la Lista de especies de fauna y flora amenazadas de Panamá (Resolución No. DM-0657-2016): mangle rojo (*Rhizophora mangle*), mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) y mangle negro (*Avicena germinans*).
- Se entiende que la tala del manglar se realizará conforme al artículo 33 de 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 turísticos. Sin embargo, en el EsIA no

queda claramente justificado el carácter turístico de las edificaciones y unidades habitacionales, por lo que se requiere mayor fundamentación en este aspecto.

- Es recomendable realizar una inspección técnica de campo para verificar si la vegetación de manglar que se afectará se encuentra en parches fragmentados, posiblemente resultado de quemas intencionales por algunos residentes, con la finalidad principal de extraer carbón para uso doméstico o comercial.
- La Resolución No. DEIA-IA-031-2024 de 7 de mayo de 2024, que aprueba el EslA en su artículo 5, establece que el promotor que deberá mantener una franja de manglar (de amortiguamiento) de diez (10) metros respecto al proyecto, según lo demarcado en los planos. En los planos se observa una franja de 10 metros desde el Noroeste hasta el Oeste del polígono del proyecto, pero en dicha franja se ubican la planta de tratamiento de aguas residuales y parte de la vía de ingreso. Además, del lado Este del polígono, no se ha dibujado esta franja de amortiguamiento.

El Informe Técnico concluye que, para continuar con el proceso de evaluación se requiere que el promotor realizara las siguientes aclaraciones, correcciones e inclusión de información sobre:

- Incluir dentro del cuadro de las modificaciones del EslA, 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).

Mediante el MEMORANDO-DEEIA-0152-1403-2025, con fecha 14 de marzo del presente año, la DEEIA nos solicita realizar una evaluación y emitir comentarios respecto a la primera información aclaratoria relacionada con la Modificación de EslA. A continuación, se exponen los siguientes puntos:

- a) *Incluir dentro del cuadro de las modificaciones del EslA, la afectación de 1.3484 hectáreas de bosque de manglar, vegetación asociada a manglar y regeneración de mangle.***

Como respuesta a esta primera observación, el promotor ha presentado un cuadro detallado en el que se incluyen las modificaciones, especificando una superficie total de 1.3484 hectáreas de bosque de manglar, vegetación asociada y regeneración de mangle que será objeto de tala.

Cuadro 1. Comparativo del proyecto aprobado y la modificación

Tema	Proyecto Aprobado	Modificación	CAMBIO
Nombre	Playa Caracol Seaside	Playa Caracol Seashore - Etapa 1	Reemplaza seaside por Seashore - Etapa 1
Area total	16,5ha	16,5ha	Ninguno
Calles	Calle 1 paralelo a la playa	Calle 1 realineado por requerimientos de lotes	cambio de ruta y ubicación de la calle

lotes	RM2C2: 33 lotes, área total 134,777.84m2	RM2C2: 19 lotes, área total 136.558.60m2	cambio cantidad de lotes y área de cada unos
Edificios	Ver plano / Memoria	Se ha ajustado todos los edificios en tipología, altura y distribución	cambio tipología y cantidad de edificios
Servidumbres	7 servidumbres internas con acceso a playa	Aproximadamente 11 servidumbres internas con acceso a playa	cambio ubicación, ancho y cantidad
Planta de tratamiento	PTAR en el noreste	PTAR etapa	cambio ubicación de PTAR, dentro de la misma etapa
Tanques de Agua	En 2 áreas	Tanques agrupados en una sola área	cambio área de Tanques
Etapas	3 etapas	3 etapas, otros tamaños	cambio de tamaño de etapas
Uso	Residencial y comercial	Residencial, comercial y turístico	Se adiciona uso turístico
Campamento Etapa 1	Indicada	Etapa 2	cambio ubicación
Vegetación	Sabana Tropical 11.5has Mangle con permiso de tala 5.0has	Sabana tropical 10.1516has Mangle con permiso de tal 5.0has Mangle proceso de regeneración 1.3484 has	1.3484 hectáreas de bosque de manglar

b) **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:**

Como respuesta a esta segunda observación, se señala que la zona de manglar está compuesta por especies como mangle rojo (*Rhizophora mangle*), mangle botoncillo (*Conocarpus erectus*), mangle negro (*Avicennia germinans*) y mangle blanco (*Laguncularia racemosa*). También se identificaron otras especies de flora asociada, como *Eleocharis sp.*, *Nymphaea sp.* Esta vegetación corresponde a un rebrote de un área ya caracterizada en el

EslA aprobado. Una vez concluidos los trabajos en las 5 hectáreas autorizas para tala, los parches restantes quedarán totalmente aislados.

En cuanto al inventario florístico, el promotor presenta los siguientes cuadros de especies de lora observadas:

Cuadro No. 1 Frecuencia de Especies y Familias según grupo Florístico

Grupo	Cantidad total	
	Familia	Especie
Liliopsida	2	2
Magnoliopsida	3	4
Total	5	6

Cuadro No. 2 Especies registradas según grupo y hábito de crecimiento

CLASE LILIOPSIDA

Nombre Común	Especie	Familia	Habito de crecimiento
Ninfa	Eleocharis sp,	Cyperaceae.	Hierba
Junco	Nymphaea sp	Nymphaeaceae	Hierba

Cuadro No. 3 CLASE MAGNOLIOPSIDA

Nombre Común	Especie	Familia	Habito de crecimiento
Mangle negro	Avicennia germinans	Acanthaceae	Árbol
Mangle rojo	Rhizophora mangle	Rhizophoraceae	Árbol
Mangle blanco	Laguncularia racemosa	Combretaceae	Árbol
Mangle botoncillo	Conocarpus erectus	Combretaceae	Arbusto

Por otra parte, se identificaron tres especies protegidas según la Resolución No. DM-0657-2016 del Ministerio de Ambiente. No se registraron especies amenazadas según la UICN, ni CITES, ni tampoco se detectaron especies endémicas o exóticas en el área del proyecto.

Tabla 1 cuadro de especies protegidas.

Nombre científico	Res. DM-0657-2016 MiAmbiente	UICN	CITES
Mangle rojo (Rhizophora mangle)	EN (En Peligro)	-	-
Mangle blanco (Laguncularia racemosa)	Vu (Vulnerable)	-	-
Mangle negro (Avicennia germinans)	Vu (Vulnerable)	-	-

Se presentaron las coordenadas de los cuatros sitios que presentan los bosques de mangle y vegetación asociada a manglar que será afectada.

c) 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:

REPÚBLICA DE PANAMÁ
GOBIERNO NACIONAL
MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE COSTAS Y MARES

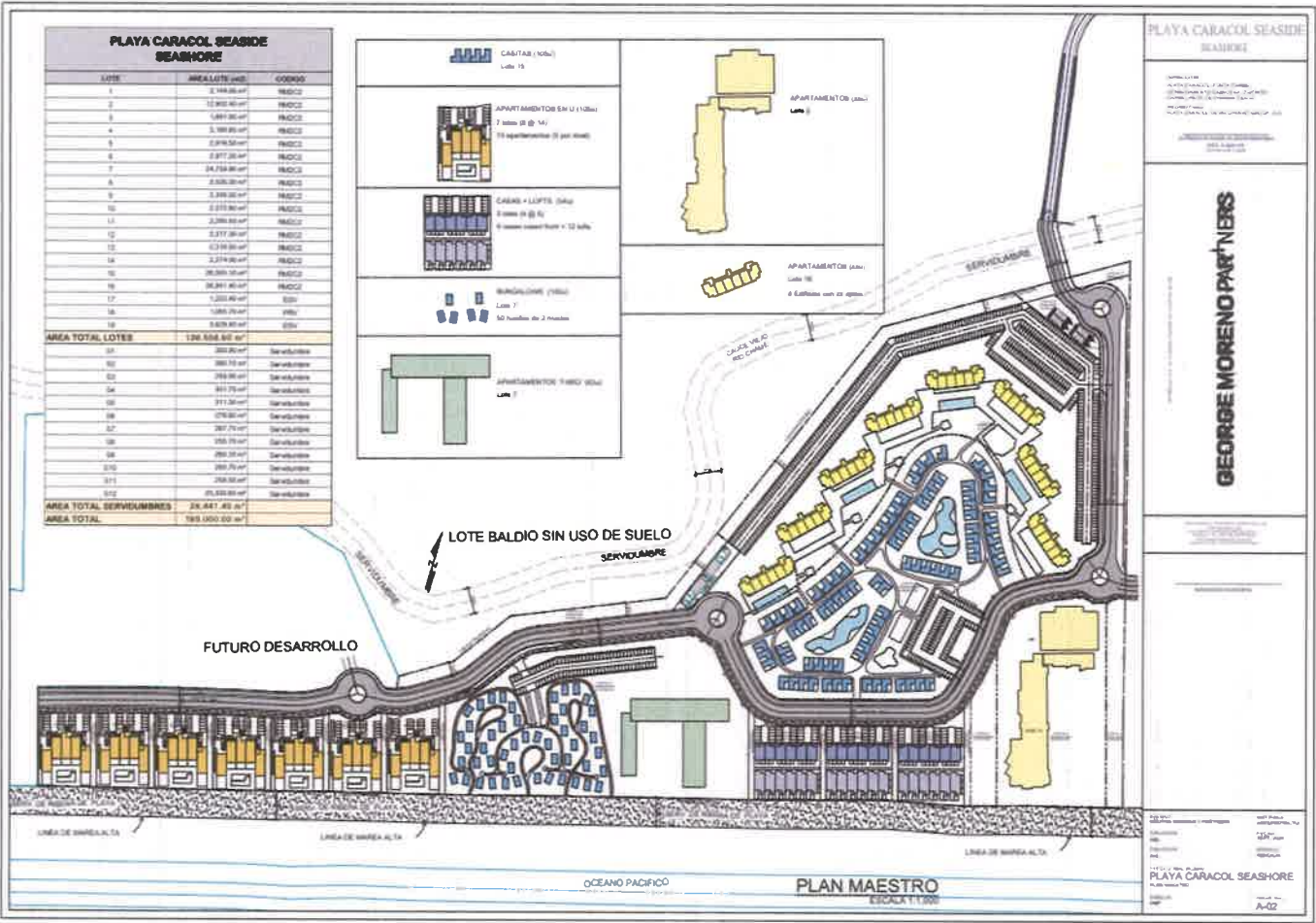
Como respuesta a esta tercera observación, el proyecto contempla un uso turístico que incluye hoteles y casas vacacionales, dirigidos a distintos perfiles de viajeros bajo el concepto de turismo extrahotelero. Se desarrolla en el destino 5.2 Costa Pacífica, reconocido como área de interés turístico según la Resolución de Gabinete No. 14 de 2017 y está incluido entre los destinos prioritarios del Plan de Turismo 2020-2025.

d) Agregar al Noreste e Este de los planos del proyecto, la franja de manglar (de amortiguamiento) de diez (10) metros, aprobada en el artículo 5 de la Resolución No. DEIA-IA-031-2024 de 7 de mayo de 2024, que aprueba el EsIA, categoría II del proyecto Playa Caracol Seaside

Como respuesta a esta cuarta observación, el promotor aclara que, el proyecto Playa Caracol Seaside es la segunda etapa del desarrollo turístico Playa Caracol. Al Noreste y Este, el proyecto Playa Caracol Seaside comparte una servidumbre con el desarrollo Playa Caracol, por lo que no está definido un área de amortiguamiento sobre esta zona, la cual cuenta con un Estudio de Impacto Ambiental aprobado.

e) Considerar la reubicación de la planta de tratamiento de aguas residuales y la construcción de la tubería y caminos sobre los 10 metros de la franja de manglar (de amortiguamiento)

Como respuesta a esta quinta observación, se presenta Plano Actualizado, coordenadas de la ubicación de la Planta de tratamiento la cuales se ubican fuera del área de amortiguamiento del proyecto.



Coordenadas PTAR DATUM WGS84

Punto	Norte	Este
1	947897.42	632101.87
2	947894.73	632108.44
3	947845.40	632088.26
4	947848.09	632081.69

Con respecto al camino de acceso al proyecto y la línea de tubería ubicados al noreste del proyecto mismo que fueron aprobado en el Estudio de Impacto ambiental (Playa Caracol Seaside), esta modificación no realizará cambios en cuanto a la ubicación del acceso al proyecto, la cual está aprobado sobre un área intervenida que atraviesa la servidumbre de 10 metros establecida como área de amortiguamiento visible a foja 435 y 426 del expediente administrativo digital del proyecto aprobado (verificación de DIAM e informe de Costas y mares respectivamente)

f) Entre las modificaciones presentadas se destacan los cambios en la tipología y cantidad de los edificios, ubicación y 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. Presentar un esquema de las construcciones que se desarrollaran de acuerdo con la modificación

Como respuesta a esta quinta observación, se presentó un esquema de las construcciones que se desarrollaran de acuerdo con la modificación

Apartamentos, casas tipo oceanfront, Oceanview



Análisis Técnico

Atendiendo al componente marino y costero que incide sobre el desarrollo del proyecto, presentamos nuestros aspectos técnicos y consideraciones sobre la respuesta de la primera información aclaratoria de la Modificación de Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) aprobado:

• Aumento en la huella de impacto del proyecto:

Se menciona el cambio de uso de suelo y la afectación de un polígono de 1.3484 hectáreas de manglar, vegetación asociada y mangle en regeneración que, según la aclaratoria se ubican en cuatro sitios:

Sitio	Superficie (m ²)
A1	2764.432617
A2	279.9117302
A3	1721.637678
A4	8718.414354
Total =	13,484.3964

En el mapa titulado “Sobrevuelo Drone Sector Playa Caracol 16 de noviembre 2024”, incluido en la primera aclaratoria, se puede observar la ubicación de las áreas que contiene bosque de mangle y vegetación asociada. Los polígonos en color morado representan el manglar que será afectado por la modificación del Estudio de Impacto Ambiental, mientras que la zona delineada en amarillo corresponde al manglar cuya tala ya ha sido aprobada.



Es importante destacar que la incorporación de la afectación de 1.3484 hectáreas de bosque de manglar, vegetación asociada y áreas en proceso de regeneración.

Esta ampliación no solo implica una mayor intervención sobre ecosistemas frágiles y de alta biodiversidad, sino que también compromete los servicios ecosistémicos que estos ambientes proporcionan como captura de carbono, regulación hídrica y hábitat para numerosas especies de fauna, algunas de ellas en categoría de protección.

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE COSTAS Y MARES

Además, al tratarse de una zona que incluye parches de vegetación en regeneración natural, su afectación puede interrumpir procesos de recuperación ecológica y conectividad de las áreas adyacentes fuera la huella directa del proyecto y de la finca

- **Consideración sobre resto de bosque de manglar, vegetación asociada y aledaña:**

Como se mencionó anteriormente, en la modificación del EsIA, se identificaron cuatro sitios (1.3484 hectáreas) con presencia de bosque de manglar, vegetación asociada y zonas en proceso de regeneración natural que serán afectados por las actividades del desarrollo previstas. Sin embargo, debemos disminuir la fragmentación hidrológica, con los manglares adyacentes por lo cual se tienen que hacer los drenajes que eviten que el agua se estanques y los monitoreo de condición de estas áreas para tomar medidas luego de las construcciones.

- **Carácter turístico de la modificación del Estudio de Impacto Ambiental**

De acuerdo con la revisión del Plan Maestro Playa Caracol SeaShore – Etapa 1, incluido en la primera ampliación, se observa que no se especifica con claridad, dentro del desglose del área del proyecto, la superficie exacta, ni la ubicación concreta del hotel propuesto.

Esta omisión es relevante, ya que la presencia de infraestructuras hoteleras o de turismo es el elemento clave que podría sustentar de carácter turístico del desarrollo, condición necesaria para aplicar las disposiciones de la Ley No. 2 de 7 de enero de 2006, la cual regula el uso, manejo y conservación de los humedales, incluidos los manglares y contempla excepciones únicamente para proyectos debidamente categorizados como turísticos, según criterios establecidos por la Autoridad de Turismo de Panamá y el Ministerio de Ambiente.

Adicionalmente, la aplicabilidad de dicha ley está condicionada a una evaluación integral de los impactos ambientales y al cumplimiento de la jerarquía normativa en materia de conservación. Es decir, el Ministerio de Ambiente debe evaluar rigurosamente los impactos asociados a la degradación del ecosistema y al cambio de uso de suelo.

- **Ubicación de las plantas de tratamiento de aguas residuales y construcción de infraestructura**

Como resultado de la revisión del Plan Maestro Playa Caracol SeaShore – Etapa 1, se verifica que, dentro de la zona de amortiguamiento al manglar definida en 10 metros, no se contempla la construcción de plantas de tratamientos de aguas residuales ni ningún otro tipo de infraestructura.

Esta disposición indica que el proyecto ha cumplido con la modificación previamente solicitada en relación con la reubicación de dichas infraestructuras fuera del área de amortiguamiento. Sin embargo, se reitera la necesidad que las instalaciones guarden restricciones de luces blancas, para no afectar las tortugas marinas, en todo el complejo, con base a la Ley N° 371, *“Que establece la conservación y protección de las tortugas marinas y sus hábitats en la República de Panamá”*.

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. 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. 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:



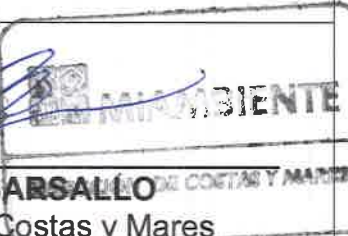
Luego de evaluar los aspectos técnicos descritos en la primera información aclaratoria de la Modificación del Estudio de Impacto Ambiental, Categoría II “**PLAYA CARACOL SEASIDE**”, promovido por **PLAYA CARACOL DEVELOPMENT GROUP, S.A.**, se concluye que:

- De los cuatro sitios con presencia de bosque de manglar, vegetación asociada y zonas en proceso de regeneración natural que se han propuesto afectar para el desarrollo del proyecto, mantiene conectividad funcional con un manglar contiguo (fuera del área de desarrollo y la finca). Por tanto la empresa está obligada a hacer los drenajes que permitan la conectividad ecológica que favorece el intercambio genético y el tránsito de especies de fauna, sino que también permite procesos naturales de restauración y resiliencia frente a perturbaciones.
- Por lo cual el polígono de 1.3484 hectáreas de manglar, vegetación asociada se sustenta el carácter turístico del proyecto, condición necesaria para aplicar las disposiciones de la Ley No. 2 de 7 de enero de 2006. De afectarse esta superficie, la empresa deberá al menos compensar 3 hectáreas mediante reforestación y deben presentar una plan de monitoreo de manglar adyacente para evaluar la condición del mismo.
- En cuanto a las edificaciones y la protección de las tortugas marinas, estas durante su construcción y puestas en marcha del proyecto se debe colocar luces de baja intensidad, evitando por completo luces blancas que se proyecten al exterior de la infraestructura hacia la costa.
- Como resultado de la revisión del Plan Maestro Playa Caracol SeaShore – Etapa 1, se verifica que, dentro de la zona de amortiguamiento al manglar definida en 10 metros, no se contempla la construcción de plantas de tratamientos de aguas residuales ni ningún otro tipo de infraestructura. Esta disposición indica que el proyecto ha cumplido con la modificación previamente solicitada en relación con la reubicación de dichas infraestructuras fuera del área de amortiguamiento.

Recomendación

- Realizar las modificaciones correspondientes al diseño de construcción para evitar el estancamiento del agua en las zonas adyacentes al proyecto.

Firmas

Elaborado por	Aprobado por
<div>  <div> CIENCIAS BIOLÓGICAS Jorge E. Jaén B. C.T. Idoneidad N° 269 </div> </div> <div> JORGE E. JAÉN B., M. Sc. Jefe del Departamento de Ordenamiento de Espacios de Costas y Mares, CTCB- Idoneidad N° 269-2014 </div>	<div>  <div>  </div> </div> <div> DIGNA BARSALLO Directora de Costas y Mares </div>