

consideradas como se encuentran en los términos institucionales por la existencia de la "Ley N°8 de 14 de junio de 1994, "Por la Cual se Promueven las Actividades Turísticas en la República de Panamá". Sin embargo, no ha sido tomada otra medida, como lo es: el financiamiento a largo plazo para proveer fondos para la inversión y que no pueden cubrirse con fondos propios. Por lo tanto, proponemos que estas medidas sean tomadas, para crear las condiciones a los inversionistas de recibir financiamientos a largo plazo, a bajo interés, incluyendo fondos de las Instituciones del Sector Financiero Privado, con el fin de promover la inversión privada en la industria del turismo.

Una de tales medidas es el establecimiento de un Fondo Fiduciario de Desarrollo (FFD), propuesto en las nuevas directrices del discurso inaugural del Presidente de la República, Ernesto Pérez Balladares, bajo el encabezamiento "Políticas Públicas Para el Desarrollo Integral: Desarrollo Social Con Eficiencia IV. Política de Reestructuración de las Empresas Públicas". Dicho Fondo Fiduciario para el Desarrollo, ya fue creado por Ley N°20 de 15 de mayo de 1995. Otro podría proveer financiamiento a largo plazo (10-15 años) por parte de las Instituciones del Sector Financiero Privado, a través de los préstamos garantizados del FFD, a los inversionistas de la industria turística.

9.4 Vía para Desarrollar el Turismo

Nosotros podemos esperar que el número de turistas que visitan Panamá se mantenga ininterrumpido y elevarlo gradualmente en un corto plazo, si el Gobierno de Panamá promulga una Ley de Turismo (nombre provisional) y comienza a informar a sus ciudadanos sobre el turismo, el entrenamiento del personal para los oficios en turismo, y el trabajo preparatorio de los terrenos para las inversiones, con el fin de mejorar el desarrollo del turismo.

La inversión del sector privado en alojamientos y otras facilidades puede ser incrementada para permitir a la industria satisfacer las necesidades generadas por el incremento gradual en el número de turistas.

Si Panamá decide acelerar la promoción del turismo como una política nacional y proveer la infraestructura para el turismo a través del incremento de las inversiones en el sector público, tendrá al mismo tiempo un desarrollo atractivo de los destinos turísticos. La inversión del sector privado y su participación es indispensable para esto.

Consecuentemente, si el Gobierno de Panamá desea implementar el Plan de Desarrollo propuesto en este informe, es vital preparar y disponer las instituciones, las estructuras y los fondos para el desarrollo, adaptado a las condiciones actuales en Panamá. Estos elementos están mostrados en secciones posteriores.

9.4.1 Promulgación de Una Ley de Promoción del Desarrollo del Turismo

El primer paso en el desarrollo de las nuevas zonas turísticas es la promulgación de una Ley de Promoción del Desarrollo Turístico (nombre provisional) de acuerdo con los términos de la Ley de Turismo descrita previamente. Esta Ley debe incluir lo siguiente:

- (1) Preámbulo: el antecedente y las razones del desarrollo necesario conforme a los términos de la Ley de Turismo.
- (2) Objetivos: el desarrollo de las nuevas zonas turísticas.
- (3) Medidas: 1) Designar los distritos de desarrollo.

- 2) Reconocer lo conveniente en el uso prioritario de las tierras de propiedad del Estado en los distritos designados.
- 3) Reconocer lo justo de la negociación en cuanto a adquirir las prioridades convenientes de los terrenos privados o el uso de los terrenos privados para los distritos designados.

- (4) Establecimiento de un Consejo de Desarrollo: la formación de consensos para el desarrollo dentro de los distritos designados.
- (5) Establecimiento de una Autoridad de Desarrollo: el establecimiento de una Corporación que efectúe el desarrollo (establecida separadamente bajo la Ley que Establece la Corporación para el Desarrollo del Turismo).

La Ley mediante la cual se establecerá una Corporación para el Desarrollo del Turismo (nombre provisional) será promulgada basada sobre la Ley de Promoción para el Desarrollo del Turismo, con el fin de establecer una autoridad para el desarrollo. Esta Ley cubrirá lo siguiente:

- (1) Objetivos de su establecimiento.
- (2) Capitalización (incluyendo la contribución del Gobierno).
- (3) Forma de la Corporación (acciones, valores, etc.).
- (4) Oficiales y cuerpo de directores de la Corporación.
- (5) Limitaciones sobre las áreas de operación.
- (6) Relaciones con el Consejo de Desarrollo.
- (7) Definición de sus actividades.
- (8) El papel después que sus actividades son cumplidas: cambios en sus actividades.

N.B.: Para las áreas de operación se ha asumido que están limitadas a la parte central de Panamá: Portobelo, el Área Canalera, Río Chame, Metropolitana, Las Perlas, etc.

9.4.2 Organización y Funciones de la Autoridad de Desarrollo

Una organización apropiada para conducir las operaciones del desarrollo, estará basada sobre la Ley que establece la Autoridad de Desarrollo (Corporación de Desarrollo) anotada en la sección previa. Esta conducirá estas operaciones basadas en la Ley de Promoción Para el Desarrollo del Turismo. Las funciones de esta Corporación de Desarrollo estarán ampliamente divididas dentro de la construcción y en la post-construcción, para la recuperación de la inversión y el reembolso de los préstamos.

La estructura de la Corporación Para el Desarrollo y la organización administrativa que ejercerá la conducción y la vigilancia, así como también sus funciones, están anotadas en la Figura 94.2. Esto también describe la estructura y las funciones de la Corporación de Desarrollo después que sus proyectos de desarrollo son ejecutados.

Las operaciones de la Corporación Para el Desarrollo incluirán procurar los terrenos para el desarrollo en los distritos y realizar el trabajo preparatorio de los terrenos para facilitar la inversión del sector privado en esas tierras, conceder préstamos a los inversionistas del sector privado.

Debido a la inversión directa y las operaciones de los hoteles y otras facilidades, a través de la Corporación de Desarrollo, deberían examinarse por separado los siguientes puntos: la

administración de las facilidades bajo los contratos con las firmas del sector privado, la participación en joint venture con el sector privado, la adquisición de préstamos y los préstamos garantizados al sector privado, todos dispondrán de capacidades, fondos y personal.

En el curso del planeamiento y la implementación de proyectos, la Corporación para el Desarrollo Turístico se establecerá dentro del Consejo de Desarrollo del Turismo, separado de los subcomités de los distritos de Portobelo, Gamboa-Summit y Rfo Chame, así como también en otros distritos -no necesariamente anotados en este informe- en orden a promover los consensos con y entre las administraciones distritales a nivel de las ciudades, pueblos o villas con sus residentes.

9.4.3 Obtención de los Fondos para el Desarrollo Turístico

Cuando el Gobierno panameño promulgue la Ley que establezca la Corporación de Desarrollo Turístico (nombre provisional) basada sobre la Ley de Promoción de Desarrollo del Turismo, debe establecer al mismo tiempo un fondo o proveer el capital necesario para establecer una Corporación de Desarrollo y los fondos necesarios para realizar las actividades de desarrollo.

En esta sección se examinarán tres (3) casos diferentes de desarrollo en otros países. Estos casos fueron seleccionados en términos de los requerimientos de la preparación de la tierra para el desarrollo por una Corporación de Desarrollo, y la construcción de los tipos de edificios (excluyendo las facilidades para alojamiento) que estarán operados bajo los contratos con firmas del sector privado y las facilidades y edificios (edificios públicos, museos, etc.) que estarán operados directamente por la Corporación de Desarrollo.

Caso A: México

Autofinanciamiento (fondo): 58%.

Fondos prestados: 32% (74% doméstico, 26% de otros países).

Financiamiento suplementario del gobierno: 10%.

Este caso fue descrito en La Modernización de México, a Través del Turismo: Evolución de FONATUR, diciembre de 1988-Agosto 1994. Ofrecen la necesidad de recuperar los fondos invertidos; la proporción de autofinanciamiento fue ligeramente superior en las etapas iniciales de desarrollo; con financiamiento suplementario del gobierno, los fondos compartidos por el gobierno están estimados a tener una cuenta de 70% a 80% del total de los fondos para los proyectos. La proporción de los fondos prestados han sido de 20% a 30%.

Caso B: Indonesia

Autofinanciamiento (en la forma compartida) 50%.

Fondos prestados: 50%.

Un desprendimiento de los fondos de la Corporación de Desarrollo de Turismo de Bali (BTDC), muestra que todos comparten la propiedad del Gobierno de Indonesia; los fondos restantes (50%) necesitados para los proyectos fueron prestados por el Banco Mundial.

Caso C: Malasia

Autofinanciamiento del Gobierno: 10%-25%.

Fondos domésticos y del extranjero del sector privado: 25%-40%.

(Autofinanciamiento + fondos domésticos y del extranjero = 50%).

Fondos prestados por la banca del sector privado doméstico e internacional: 50%.

En este caso la proporción de los fondos difiere en cada proyecto. La Corporación de Desarrollo de Langkawi, es una Corporación afiliada al Gobierno, la cual ha adquirido la tierra de propiedad del Estado, aportados por éste como activo de capital para el desarrollo de los distritos, provee las inversiones y toma parte en el desarrollo de los proyectos organizando consorcios con el sector privado para promover el desarrollo.

El flujo de los fondos para estos tres (3) casos, incluyendo la recaudación de los ingresos de las tasas y los fondos de los tipos de desarrollo considerados para Panamá, se muestran en la Figura 9.8 para el Caso A; en la Figura 9.9 para el Caso B, y en la Figura 9.10 para el Caso C.

De los ejemplos presentados en estos casos, la Corporación Pública para el Desarrollo del Turismo, encargada de la inversión de la tierra, como se muestra en la Figura 9.10 correspondiente al Caso C, no necesariamente tendría que estar si el Gobierno panameño podría tomar parte directa en la compañía pública-privada (joint venture).

Creemos que los casos mostrados arriba presentan las siguientes tendencias y características.

Caso A

1. Grandes fondos del Gobierno invertidos en las etapas iniciales del desarrollo.
2. Rápida recuperación de la inversión debidas a los bajos niveles de préstamos.
3. Recuperación de los fondos de inversión disponibles inmediatamente para la reinversión.

Caso B

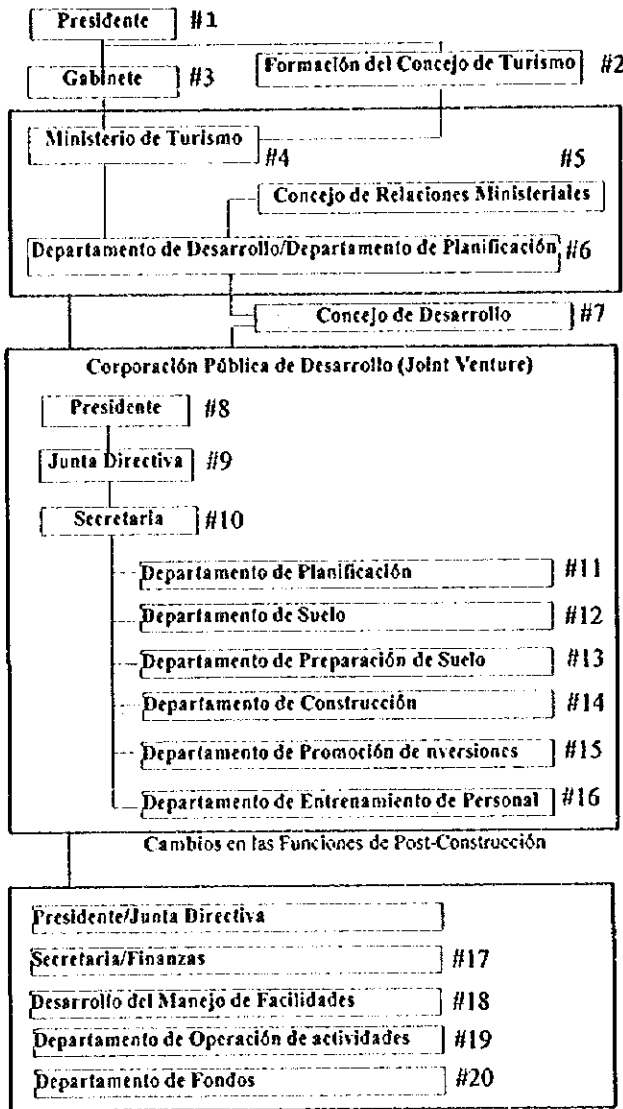
1. La cuenta de los fondos del Gobierno constituyen la mitad del total.
2. La recuperación de las inversiones (después del pago de lo principal y los intereses sobre los préstamos) es previsible a 10 años después de terminada la construcción.
3. Lenta reinversión de la inversión recuperada.
4. Muchas condiciones de préstamos impuestas sobre la construcción por las Instituciones Financieras Internacionales

Caso C

1. La cuenta de los fondos del Gobierno es de aproximadamente un cuarto (1/4) del total de los desembolsos del proyecto (la inversión y también de ser posible la tierra).
2. Acuerdo sobre la introducción de los fondos del sector privado.
3. Demora en recuperar las inversiones, por lo menos 10 años, prevista antes de la principal y de la de los intereses sobre los préstamos reembolsados y los pagos de los dividendos sobre las inversiones del sector privado.
4. Reinversiones tardías de las inversiones recuperadas.
5. Préstamos de las Instituciones Financieras Internacionales como en el Caso B.

Lo anteriormente anotado son las características primarias de cada caso. Todos, excepto el primero, dependen de si el tesoro nacional recupera rápidamente o más lentamente los fondos invertidos por el Gobierno. También depende mucho de si los proyectos inician inmediatamente o por etapas, la naturaleza de los proyectos conducidos por la Corporación de Desarrollo, si participa directamente o mediante los términos de arrendamiento, etc.

Organización



Funciones

- #1 Decisión de Política
- #2 Consenso del Sector Público y Privado con relación al desarrollo
- #3 Coordinación de Políticas Públicas
- #4 Planificación del Desarrollo
- #5 Coordinación del Plan Maestro y Plan de Desarrollo
- #6 Creación de Políticas Públicas, desarrollo de una sección de planificación de desarrollo, manejo y supervisión de la Autoridad de Desarrollo y promoción de Inversiones.
- #7 Consenso entre el Gobierno y los residentes de las áreas de Desarrollo
- (Construcción)**
- #8 Determinación de la planificación e implementación para el Desarrollo
- #9 Coordinación de la planificación e implementación del Desarrollo
- #10 Administración del personal, finanzas, contabilidad, y documentación de la Autoridad de Desarrollo
- #11 Planificación de la implementación
- #12 Adquisición de tierras y manejo
- #13 Preparación de tierras, diseño y construcción
- #14 Diseño y construcción de facilidades públicas y arrendamiento de edificios
- #15 Promoción de inversiones individuales en hoteles y otras facilidades
- #16 Entrenamiento de personal técnico (necesitado en hoteles) y coordinación con el programa de construcción
- (Recuperación de la Inversión y Repago)**
- #17 Recobro, repago, y manejo del capital invertido (Administración de la Autoridad de Desarrollo)
- #18 Mantenimiento y manejo de la tierra, construcciones y facilidades públicas
- #19 Operación y manejo de facilidades operadas directamente por la Autoridad de Desarrollo
- #20 Recaudación de Rentas, Cargos por tenencia, etc. de tierras y construcciones.

Figura 9.7 Organización de Desarrollo y Funciones

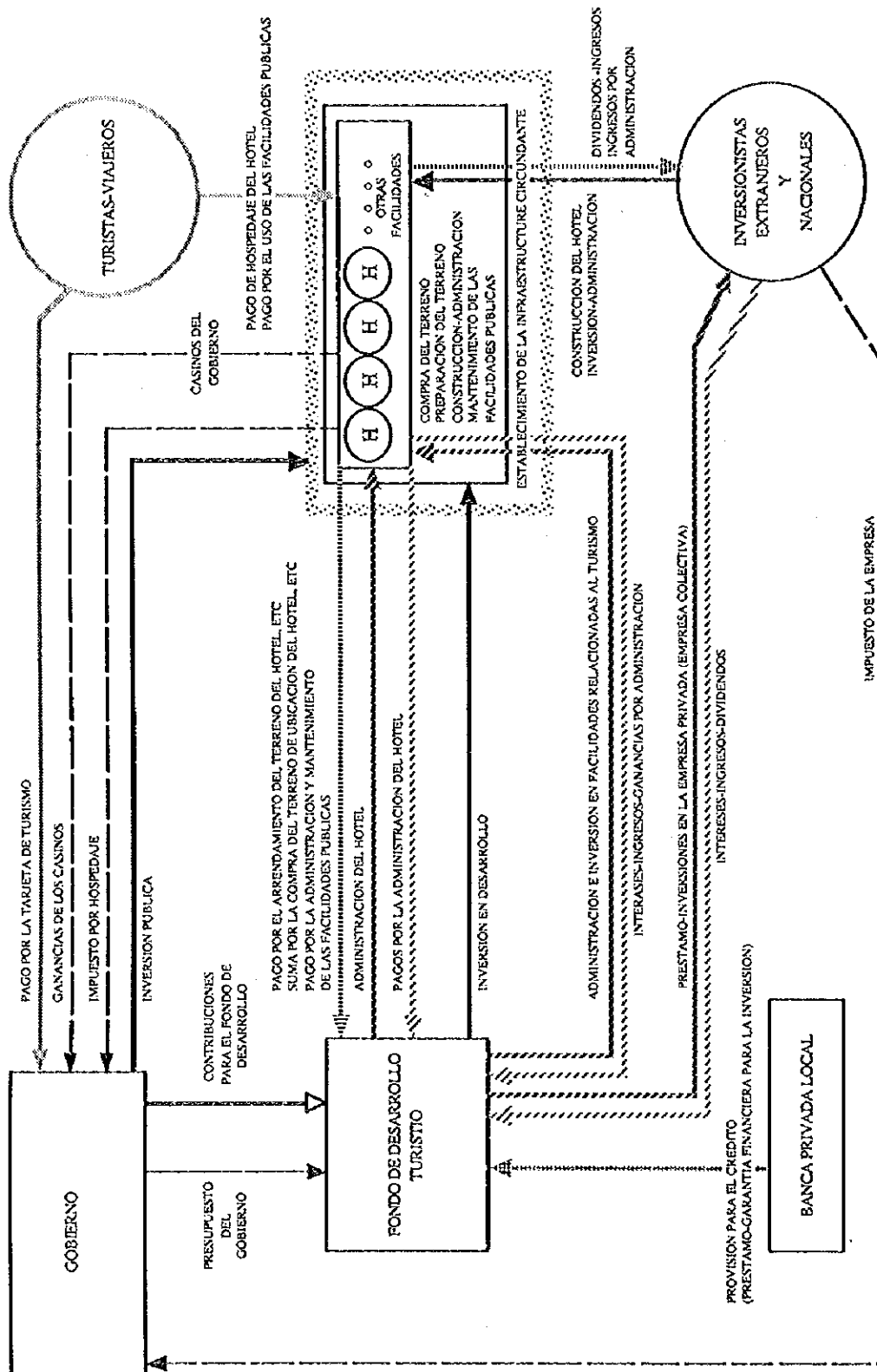


Figura 9.8 Caso A: Flujo de Fondos de Desarrollo y Recolección

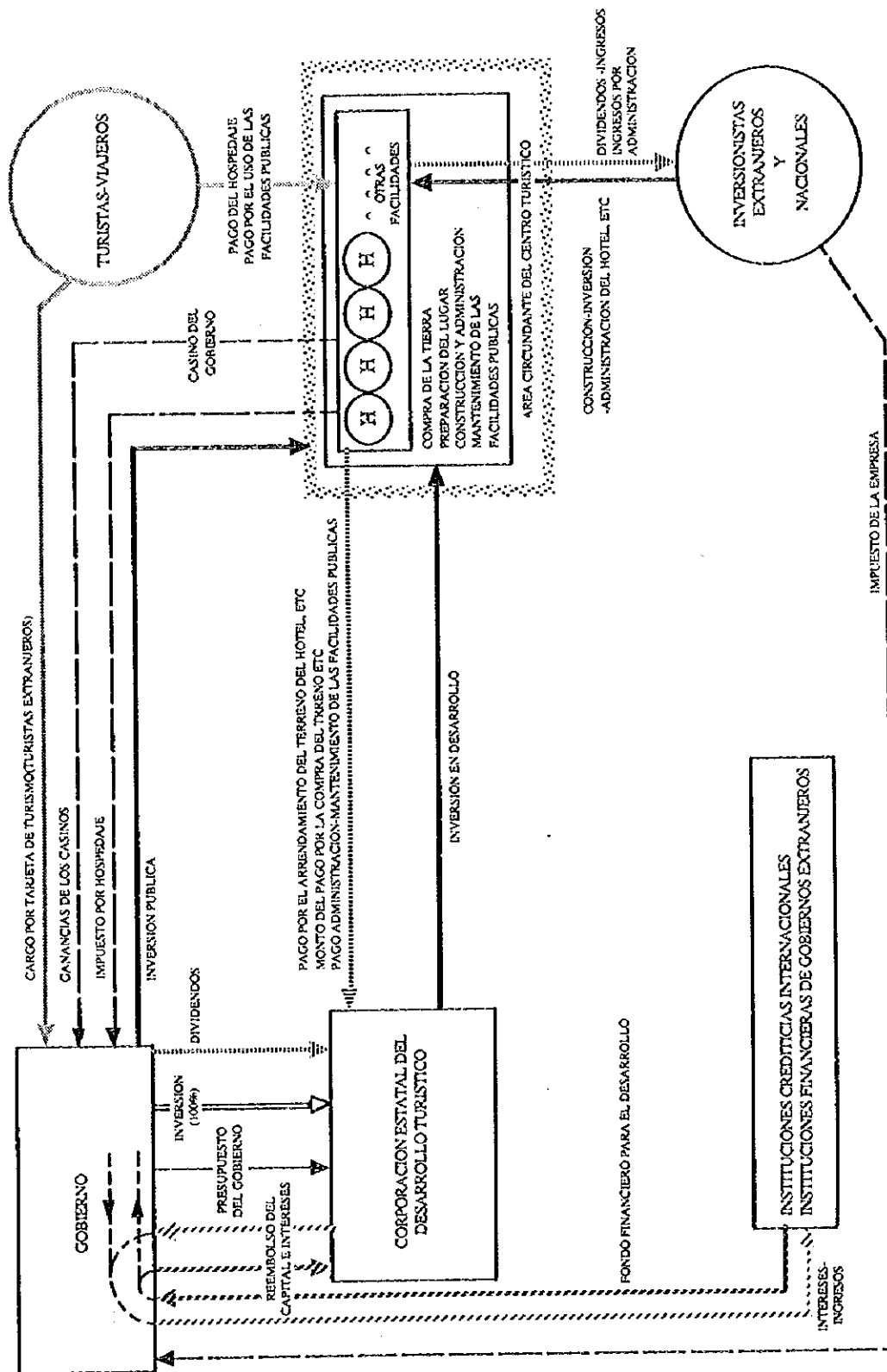


Figura 9.9 Caso B: Flujo de Fondos de Desarrollo y Recolección

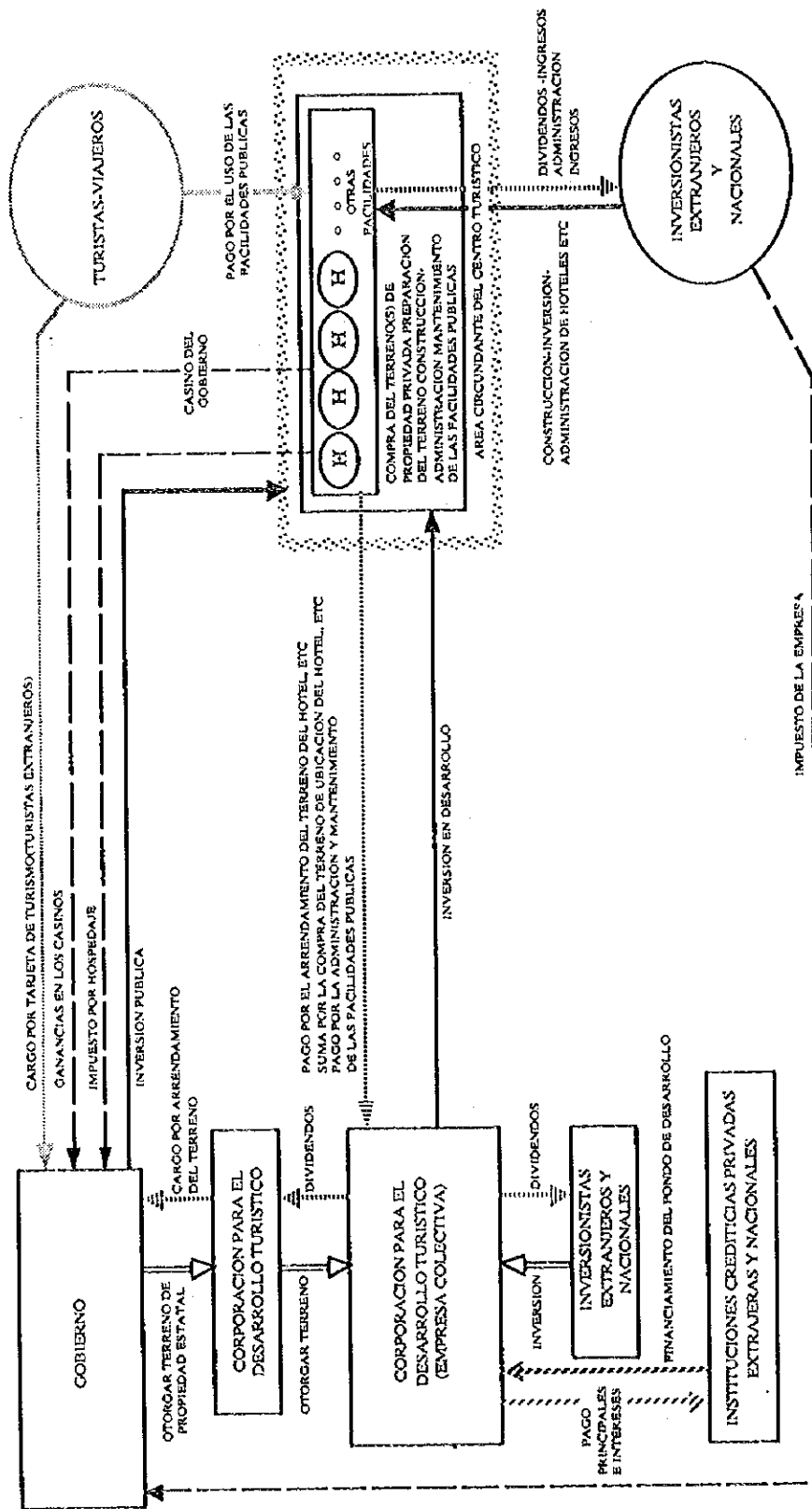


Figura 9.10 Caso C: Flujo de Fondos de Desarrollo y Recolección

El Gobierno de Panamá puede seleccionar de entre los tres. Tal como al grupo encuestado, creemos que es deseable hacer el máximo uso de los fondos del sector privado. Por consiguiente, nosotros recomendamos el Caso C con las siguientes salvedades.

1. Las prioridades podrían estar dadas para utilizar las tierras de propiedad del Estado que son apropiadas para turismo.
2. Debería lograrse un consenso con el punto de vista del sector privado sobre los niveles de inversión de este sector en la Corporación de Desarrollo.
3. Los préstamos deberían procurarse de las fuentes panameñas (banca privada).
4. El FFD (fondo fiduciario para el desarrollo) son recursos que deberían ser usados por el gobierno para el desarrollo del turismo.

Los tres casos han sido estudiados y comentados con funcionarios del Ministerio de Planificación y Política Económica, quienes también creen que el Caso C posee las características de ser la opción más favorable.

9.4.4 Actividades Para Solicitudes de Inversión y Entrenamiento a Empleados de Hoteles

Como la Corporación de Desarrollo Turístico inicia preparando la tierra para la construcción del hotel y los edificios de hoteles, debería, al unísono, realizar esfuerzos conjuntos para atraer inversionistas locales y extranjeros para éstas y otras facilidades, usando estas tierras y asegurando su participación en estos proyectos. Los proyectos de la Corporación de Desarrollo Turístico, no pueden tomar lugar sin la participación de los inversionistas en la promoción y el desarrollo del turismo. Esta necesidad ha sido descrita en el punto 9.2. También ha sido explicado que la disponibilidad del personal para el planeamiento de los hoteles y otras facilidades, serán un importante factor para atraer inversionistas.

Las siguientes actividades deben, por lo tanto, tomar lugar para propiciar el éxito de la Corporación de Desarrollo y sus operaciones.

(I) Actividades Para la Solicitud de Inversiones

Tal como fue anotado en el Plan de Promoción de las Inversiones en Turismo, la Corporación de Desarrollo Turístico debe estar conectada con el IPAT o al nivel de gabinete como Ministerio, con el fin de que logre realizar las actividades de promoción de inversiones en el turismo panameño. Las solicitudes de inversionistas individuales, serán alcanzadas sobre la base de la información de los inversionistas obtenida de este enlace. El personal será asignado a los inversionistas individuales. También deben estar creadas las herramientas de publicidad, para las actividades promotoras de estas solicitudes.

Sugerencias para las herramientas de publicidad:

- Mapas mostrando una visión panorámica de la concepción de todo el desarrollo final de los distritos.
- Mapas del planeamiento dibujado a escala, mostrando todo el desarrollo completo en los distritos (incluyendo los arrendamientos en los distritos).
- Mapas de la existencia de la infraestructura (electricidad, teléfonos, agua) en todos los distritos de desarrollo.

- Esbozos de los recursos turísticos y áreas escénicas en los espacios que rodean el desarrollo en los distritos.
- Derechos de arrendamientos para los distritos.
- Proyecciones de los requerimientos de personal.

(2) Entrenamiento de Personal Para Los Hoteles

La Corporación para el Desarrollo entrenará personal para los hoteles, según lo requerido para la etapa de construcción en los distritos de desarrollo y la solicitud de inversión. Esto necesitará el establecimiento temporal de las facilidades de entrenamiento, así como también, el ofrecimiento de instructores, de existir en los hoteles de la Ciudad de Panamá y otras localidades.

El personal para los hoteles debería reclutarse entre las personas que viven en los distritos de desarrollo. Es importante tener en mente la necesidad de organizar el desarrollo que conduzca a los beneficios sociales y económicos en esas áreas.

Los campos primarios de entrenamiento de personal para los empleos de los hoteles serán los trabajos por los cuales el entrenamiento es particularmente requerido. Creemos que estos serán:

- Personal de recepción (incluyendo a los botones).
- Servicios de alimentos y bebidas.
- Servicios en habitaciones de huéspedes.

Estos representan un 55% a 60% de la cantidad de los empleados en los hoteles.

El personal para los servicios de expendio de alimentos serán suplidos por restaurantes-escuelas y otros recursos como fue mencionado en el punto 9.3.4. El personal a nivel gerencial y mandos medios debería suplirse principalmente por los Centros de Enseñanza de Educación Superior en Panamá.

El número de las personas que serán contratadas como personal de hotel, estarán determinadas por la cantidad de habitaciones para huéspedes en los hoteles, según lo planeado para la inversión. Para 300 unidades en un hotel, los cálculos pueden efectuarse según las siguientes proporciones:

La distribución de empleos por sección en un hotel regular de cuatro estrellas de 300 habitaciones es la siguiente:

Gestión (10%-15% del total)

- Administración (asuntos generales, contabilidad).
- Facilidades
- Aprovisionamiento
- Servicios de transporte, incluyendo vehículos.

Oficios (85%-90% del total)

- | | |
|------------------------------------|---------|
| • Recepción (incluyendo botones) | 12%-14% |
| • Servicios de alimentos y bebidas | 25%-27% |
| • Cocina | 25%-27% |
| • Cuartos de huéspedes | 17%-20% |

El entrenamiento del personal debería iniciarse un año antes de que el hotel esté construido. No obstante, las decisiones deben tomarse, según la extensión del entrenamiento y el número de personas que deben capacitarse de acuerdo con la agenda de la construcción del hotel. Esto determinará la escala de las facilidades de entrenamiento necesarias.

9.5 Propósitos Para el Desarrollo Institucional

Para que el Gobierno panameño estimule la promoción y el desarrollo del turismo como una política a nivel nacional, es importante conceder prioridad al turismo en la planificación del desarrollo económico, e imaginar e implementar las medidas posibles para la realización de los proyectos.

Tal como se ha afirmado anteriormente, deben considerarse varios factores para conducir la promoción del turismo y desarrollar actividades: primero, el turismo está conectado con muchos factores, incluyendo educación, trabajo, desarrollo de infraestructura, el ambiente natural, el gobierno local, y los cuerpos administrativos gubernamentales vigilantes en cada área; segundo, el turismo está estrechamente ligado a las vidas de las personas de las ciudades y de la comunidad local; tercero, la industria del turismo requiere fondos masivos del sector privado, y no puede establecerse por sí mismo sin la participación de los fondos domésticos y del extranjero del sector privado.

Basados en el reconocimiento de estas vinculaciones, el grupo de estudio propone lo siguiente en relación con el desarrollo institucional para la promoción y el desarrollo del turismo.

Propuestas Básicas

- (1) Promulgación de una Ley de Turismo**
 - Ajuste de las metas de la política de turismo.
 - Cooperación entre los cuerpos administrativos y los cuerpos gubernamentales central y regional.
 - Consolidación de los consensos del sector público y el privado.

- (2) Elevación del IPAT a nivel de Ministerio.**
 - Fortalecimiento de la coordinación basada en los consensos del sector público y el privado.
 - Mejoramiento de la administración del turismo.

Propuestas Secundarias

- (3) Promover actividades para desarrollar la conciencia del turismo**
 - Promover las propuestas del Plan Maestro (IPAT-OEA).
 - Mejorar la orientación de los empleados públicos en aduanas, inmigración y las secciones de cuarentena y la policía de turismo.
 - Mejorar la orientación para los líderes de la sociedad.
 - Mejorar la orientación para los educadores e instructores a todos los niveles.

- (4) Promover el entrenamiento del personal involucrado en la actividad del turismo.**
 - Promover las propuestas del Plan Maestro (IPAT-OEA).
 - Asesorar al personal sobre el mejoramiento de las técnicas de servicios.

- (5) **Proveer asesoría sobre el financiamiento y la inversión en turismo.**
- Aprovechamiento del FFD (Fondo Fiduciario para el Desarrollo).

Propuestas Para el Desarrollo

- (6) **Promulgación de una Ley de Promoción Para el Desarrollo del Turismo.**
- Designación de los distritos de desarrollo.
 - Concesión de los derechos preferenciales para el uso de las tierras de propiedad del Estado.
 - Logro de consensos con las personas que viven cerca de los distritos de desarrollo.
 - Establecimiento de una Autoridad para el Desarrollo.
- (7) **Promulgación de la Ley por la cual se crea la Corporación de Desarrollo del Turismo.**
- Objetivos, oficiales, capitalización y restricciones sobre las áreas de operación.
- (8) **Propuesta referente a la organización y funciones de la Corporación de Desarrollo.**
- Creación de la Corporación de Desarrollo Turístico (CDT, nombre provisional)
 - Desarrollo, recuperación de la inversión y repago.
- (9) **Asesoría y propuestas para fondos de desarrollo.**
- Historias de casos de fondos para el desarrollo en múltiples países.
 - Características individuales y flujos de fondos en casos específicos.
 - Selecciones entre los casos.
- (10) **Asesoría referente a las campañas para atraer inversionistas de hoteles, etc.**
- Asignar un personal por separado, para cubrir a cada inversionista potencial doméstico o extranjero.
 - Herramientas de publicidad.
 - Entrenamiento de personal para compañías (o individuales) en proyectos de inversión.

10. Conclusiones y Recomendaciones para el Plan de Desarrollo a largo Plazo

10. Conclusiones y Recomendaciones para el Plan de Desarrollo a Largo Plazo

El Plan de Desarrollo a Largo Plazo tiene como metas dos millones de turistas extranjeros que visitarán Panamá anualmente en el año 2010 y 1.5 millones de turistas domésticos en el año 2010. Para completar estas metas, seis planes de desarrollo a largo plazo se formularon y los estudios de factibilidad para los proyectos prioritarios se llevaron a cabo.

El punto clave para lograr la meta es implementar los planes de desarrollo. La realización de estos planes de desarrollo sólo se puede dar, mediante el esfuerzo del gobierno de Panamá con el aporte de los costos de inversión en infraestructura y facilidades turísticas, mejoramiento del sistema legal para apoyar al turismo, privilegios sobre los impuestos para la inversión privada en facilidades turísticas, etc.

Además, para lograr esta meta, se sugiere el mejoramiento de las condiciones de seguridad de los turistas en Panamá y el aumento de la promoción en los principales mercados (EU y Europa).

Por lo tanto, se recomienda que se sigan los siguientes puntos propuestos para los Planes de Desarrollo Turístico a Largo Plazo.

(1) Mejoramiento del Sistema Legal y Organización

Los siguientes puntos son importantes para el desarrollo del turismo en Panamá, tal como se describe:

- Creación de políticas de desarrollo turístico comprensivo y leyes
- Elevación del IPAT al nivel de ministerio
- Establecimiento del sistema institucional y la organización del desarrollo turístico

(2) Iniciación Temprana de la Implementación de los Seis Proyectos Prioritarios.

1) Establecimiento de una Corporación de Desarrollo Turístico (CDT)

Para implementar el plan de desarrollo turístico comprensivo se hace necesario obtener tierra para los proyectos e infraestructura y establecer una entidad de desarrollo, la cual será responsable de la construcción de las principales facilidades, arrendamiento y venta de tierras o facilidades y, además, impulsará la inversión privada e inducirá el turismo en Panamá.

2) Obtención de Fondos de Inversión

Fondos extranjeros, especialmente fondos a bajos intereses, son esenciales para incentivar la implementación de los proyectos por el gobierno, el CDT y sectores privados.

3) Obtención de Tierras de Desarrollo

Cuando el plan de desarrollo turístico comprensivo se implemente, los terrenos públicos sujetos, deben haberse transferido al sector privado y subdividido.

(2) Ejecución de Estudio de Factibilidad para la Ejecución de Proyectos prioritarios.

La importancia del Desarrollo Turístico es alta, en el área Metropolitana, Farallón y Portobelo, por lo que han sido seleccionadas como zonas prioritarias, creando una zona con la form de una "Z" invertida. Más adelante se propone la temprana ejecución de los proyectos seleccionados, los cuales tienen una importancia estratégica en la promoción del desarrollo turístico en la áreas propuestas. Por lo tanto, los estudios de factibilidad en estos proyectos prioritarios deberán ser ejecutados luego de este estudio. 1

III. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DEL PROYECTO

1. Zonas Prioritarias y Proyectos

III. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DEL PROYECTO

1. Zonas y Proyectos Prioritarios

1.1 Zona Prioritaria

1.1.1 Potencial de Desarrollo

El potencial de desarrollo de cada zona de estudio debe estudiarse para determinar su conveniencia de desarrollo de acuerdo al mercado. Por esta razón, la evaluación de los principales atractivos en cada zona se realizó a fin de obtener un indicador de su potencial relativo para el desarrollo turístico, basándose en los siguientes criterios:

(1) Importancia del Destino Turístico

- **Arribo de Turistas:** El número de turistas existentes en los distintos atractivos, clasificando los en turistas domésticos e internacionales.
- **Potencial del Recurso:** El carácter dominante de los atractivos, donde se incluyen la belleza natural, los sitios de pesca, los parques nacionales, la flora y la fauna, la antigüedad de monumentos históricos, religiosos y arquitectónicos, y lugares industriales están sujetos a ser evaluados en esta categoría.
- **Desarrollo de Instalaciones:** Para esta evaluación, las instalaciones relacionadas con la actividad turística, tales como servicios de hospedaje, restaurantes, deportes, recreación, tiendas de "souvenirs", centros de convenciones, y otros servicios, tales como agencias de viajes y guías turísticos, son clasificadas de acuerdo al nivel de desarrollo.

(2) Oportunidad de Desarrollo

- **Disponibilidad de Terreno:** Los terrenos adecuados cercanos a las áreas costeras que pueden estar disponibles para el desarrollo turístico se examinaron por medio de la interpretación fotográfica.
- **Recursos de Suministro de Agua:** Los atractivos se evaluaron de acuerdo con la disponibilidad de recursos acuíferos. Por ejemplo, es necesario saber si se contaba con un suministro de agua adecuado; si había recursos potenciales de aguas, tales como grandes reservadores de agua en las cercanías; o si era posible usar las aguas subterráneas para el consumo.

(3) Accesibilidad

- **Transporte de Terrestre:** Un coeficiente de accesibilidad relativa para cada provincia se formula considerando la condición de la superficie del camino (pavimentado o sin pavimentar).
- **Transporte Marítimo:** Se consideraron dos elementos de transporte marítimo: el ferry local y las rutas de cruceros. También se consideran las facilidades portuarias, para medir la accesibilidad marítima relativa por cada provincia.
- **Transporte Aéreo:** La capacidad de asientos y el número de vuelos por semana son considerados en la evaluación.

(4) Limitantes Ambientales del Desarrollo

El potencial para desarrollo turístico en algunas áreas está limitado por las condiciones ambientales existentes y la necesidad de conservar y proteger las áreas con valor o sensitivo del medio ambiente, tales como los bosques, la flora, y la fauna.

(5) Impacto sobre el Desarrollo Turístico

El impacto que el desarrollo de un área tendrá en el desarrollo futuro de la misma área y sus áreas aledañas se consideró. El desarrollo de algunas instalaciones puede a menudo tener varios efectos: apoya las instalaciones existentes y promueve un desarrollo adicional.

En base al criterio antes señalado, se evaluó el desarrollo en cada zona; centrándose principalmente en las áreas con atractivos de cada zona. Los principales recursos en cada zona fueron clasificados en "Tipo Urbano", "Tipo Costa" y "Tipo Isla". A cada atractivo se le asignó una clasificación de entre +5 y -5 para cada criterio de selección. Las clasificaciones y las evaluaciones de los recursos agregados se dan en las Tablas 1.1, 1.2 y 1.3 para cada tipo de recurso. Las áreas con mayor potencial de desarrollo de acuerdo al criterio se clasificaron como de "Alto Potencial" y se detallan a continuación:

(1) Clasificación de "Alto Potencial" para Área de Tipo Urbano

a) Ciudad de Panamá	42 puntos
b) Ciudad de Colón	38 puntos
c) Ciudad de David	28 puntos
d) Chitré / Los Santos	26 puntos
e) Bocas del Toro	24 puntos
f) Las Tablas / Guararé	22 puntos
g) Volcán, Bajo Boquete	21 puntos
h) Changuinola	20 puntos
i) Puerto Armuelles, La Concepción	18 puntos

(2) Clasificación de "Alto Potencial" para Área Tipo Costa

a) Área canalera	32 puntos
b) Antón - Chame	29 puntos
c) Costas Portobelo	22 puntos
d) Guararé-Las Tablas, Santa María-Los Santos	21 puntos
e) Pocrí - Pedasí, Costas Tonosí	17 puntos

(3) Clasificación de "Alto Potencial" para Área Tipo Isla

a) Isla Colón	27 puntos
b) Isla Taboga	25 puntos
c) Isla Isla Grande	23 puntos
d) Isla Contadora	21 puntos
e) Isla del Rey, Isla BAsstimentos	19 puntos
f) San Blas	17 puntos
g) Isla San José	13 puntos

Tabla 1.1 Análisis del Potencial de Desarrollo: Áreas Tipo Urbana

Actual Posición	Áreas Foco	Significancia del Destino Turístico			Oportunidad de Desarrollo		Acceso de Transporte			Limitación del Desarrollo por conservación	Impacto del Desarrollo	Nivel de Significancia
		Atracción de Turistas	Potencial del Recurso	Desarrollo de Facilidades	Disponibilidad de Tierra	Abastecimiento de Agua	Tierra	Mar	Aire			
Nivel 0 No desarrollo	Charguínola	1	3	3	3	3	1	1	5	-3	3	20
	Grande Chiriquí	1	1	1	5	3	3	3	1	-3	1	16
	Puerto Armuelles	1	3	3	3	1	3	3	1	-1	1	18
	La Concepción	1	1	1	5	3	3	1	1	-1	3	18
	Pedás	1	3	1	5	1	3	1	1	-3	3	16
	La Palma	1	1	1	5	3	1	1	3	-5	3	14
	El Real/Yaiza	1	1	1	5	3	1	1	1	-5	3	12
Nivel -1 Poco desarrollo	Bocál del Toro	1	5	3	5	3	1	3	3	-3	3	24
	Volcán	3	3	3	5	3	3	-	1	-3	3	21
	Baja Boquete	3	3	3	5	3	3	-	1	-3	3	21
	Las Tablas/Cuararí	3	5	3	3	1	3	1	1	-1	3	22
Nivel -2 Mediano desarrollo	Ciudad de David	3	1	3	3	3	5	3	5	-1	3	28
	Chiriquí Los Santos	3	3	3	3	3	5	1	3	-1	3	26
	Ciudad de Colón	3	3	3	5	5	5	5	5	-1	5	38
	Ciudad de Panamá	5	5	5	3	5	5	5	5	-1	5	42

Tabla 1.2 Análisis del Potencial de Desarrollo: Áreas Tipo Costa

Actual Posición	Áreas Foco	Significancia del Destino Turístico			Oportunidad de Desarrollo		Acceso de Transporte			Limitación del Desarrollo por conservación	Impacto del Desarrollo	Nivel de Significancia
		Atracción de Turistas	Potencial del Recurso	Desarrollo de Facilidades	Disponibilidad de Tierra	Abastecimiento de Agua	Tierra	Mar	Aire			
Nivel 0 No desarrollo	Oeste de Chiriquí	1	3	1	5	1	1	-	-	-	3	15
	Chiriquí Central	1	1	1	5	3	1	-	-	-	3	15
	Este de Chiriquí	1	1	1	5	3	1	-	-	-	1	13
	Costas de Tenesí	1	3	1	5	1	3	-	-	-	3	17
	Costas de Santa Isabel	1	1	1	5	3	3	-	-	-	1	15
	Puerto Piza	1	5	1	5	1	1	-	-	-	1	15
Nivel -1 Poco desarrollo	Puerto Peñas	1	3	1	5	3	3	-	-	-	3	17
	Zona del Canal	5	5	5	5	5	5	-	-	-3	5	32
	Costas de Periebelo	5	3	3	3	3	3	-	-	-3	5	22
	Cuararí Las Tablas	1	1	3	5	3	3	-	-	-	5	21
Nivel -2 Mediano D.	Santa María Los Santos	1	1	3	5	3	3	-	-	-	5	21
	Antón-Chame	5	5	3	3	5	5	-	-	-	5	29

Tabla 1.3 Análisis del Potencial de Desarrollo: Áreas Tipo Isla

Actual Posición	Áreas Foco	Significancia del Destino Turístico			Oportunidad de Desarrollo		Acceso de Transporte			Limitación del Desarrollo por conservación	Impacto del Desarrollo	Nivel de Significancia	
		Atracción de Turistas	Potencial del Recurso	Desarrollo de Facilidades	Disponibilidad de Tierra	Abastecimiento de Agua	Tierra	Mar	Aire				
Nivel 0 No desarrollo	Isla Iguala	1	3	1	1	1	-	1	1	-5	1	5	
	Cayos Zapullilla	1	3	1	1	1	-	1	1	-5	1	5	
	Isla Chaperá (I)	1	5	1	1	1	-	1	1	-5	1	7	
	Isla Bayoneta	1	5	1	1	1	-	1	1	-5	1	7	
	Isla Oroque	1	3	1	1	1	-	1	1	-3	1	7	
	Isla Escudo de Veraguas	1	5	1	1	1	-	1	1	-5	1	7	
	Isla Pedro González	1	1	1	1	1	-	1	1	-5	1	3	
	Isla San José	1	5	1	5	1	-	1	1	-3	1	13	
	Isla Bastimentos	1	5	1	5	1	-	3	1	-3	5	19	
	Isla del Rey	1	3	1	5	3	-	3	3	-3	3	19	
	Isla Coiba	1	5	1	5	3	-	1	1	-5	1	13	
	Nivel -1 Poco desarrollo	Isla Colón	3	3	3	5	3	-	5	3	-3	5	27
		Isla Taboga	5	3	3	3	1	-	5	1	-1	5	25
Isla Grande		5	3	3	1	1	-	5	1	-1	5	23	
San Blas		3	3	3	3	3	-	1	3	-5	3	17	
Nivel -2 Mediano D.	Isla Contadora	5	5	3	1	1	-	3	3	-1	1	21	

1.1.2 Orientación del Desarrollo Regional

Cada zona de estudio tiene su propio antecedente socioeconómico, además existen diferencias de nivel de desarrollo regional entre las zonas de estudio. El desarrollo turístico tendrá gran impacto sobre la sociedad de la región y su futuro económico. Debido a que el desarrollo turístico debe coordinarse con desarrollo regional, la orientación de este desarrollo regional en cada zona de estudio debió examinarse cuidadosamente.

(1) Bastimentos

La provincia de Bocas del Toro es la región menos desarrollada y con problemas socioeconómicas por resolver. Por esta razón, se recomienda un programa de desarrollo regional integrado en el sector en donde se implemente.

(2) Arco Seco

La Zona de Arco Seco, constituida por las provincias de Herrera y Los Santos, ha sido desarrollada como un área de cría de ganado por muchos años. Sin embargo, la actual situación económica del país hace necesario que se desarrollen otros tipos de industrias.

(3) Farallón

La Zona de Farallón, que se extiende a lo largo de la Carretera Panamericana, tiene solamente la posibilidad de una industria relacionada con el transporte, en vez de un desarrollo turístico costero. La forma de la zona es angosta y larga; por lo que, deben crearse algunos polos de desarrollo.

(4) Metropolitana

La Zona Metropolitana no sólo tiene muchos tipos de recursos turísticos, sino también una infraestructura y facilidades turísticas bien desarrolladas. Se destaca la extensa área de la antigua zona del canal, la cual está siendo paulatinamente revertida a Panamá, creando así la posibilidad de darle un uso futuro. Estas áreas revertidas pueden ofrecer una buena oportunidad para el desarrollo turístico. Sin embargo, la Ciudad de Panamá tiene muchos tipos de problemas urbanos, tales como congestión vehicular, contaminación, etc. Por ende, el desarrollo turístico deberá manejar tales tipos de problemas.

(5) Portobelo

En la Zona de Portobelo, existe un pueblo colonial español considerado como monumento histórico, pero ha estado ocupado por pueblerinos. La ubicación de la zona no dista mucho del área Metropolitana de Panamá vía terrestre, así que tiene un alto potencial de desarrollo. El desarrollo de esta zona debe coordinarse con el ambiente natural y social.

(6) Las Perlas

Las Perlas tiene magníficos recursos turísticos marinos. No obstante, existe muy escasa población y una pobre infraestructura. El primer paso para el desarrollo de esta zona, es preparar un modelo de desarrollo, para luego desarrollar otras áreas.

1.2 Proyectos Prioritarios

1.2.1 Selección de Proyectos de Estudio de Factibilidad

(1) Criterio de Selección

Anteriormente, se seleccionó a las áreas de Farallón, Metropolitana y Portobelo como zonas prioritarias; luego entonces, se deben seleccionar proyectos según el grado de importancia indicado en la lista de proyectos dentro de las zonas prioritarias.

Existen muchos proyectos importantes a ser implementados con urgencia, sin embargo, de acuerdo al Alcance de Trabajo, se han seleccionado seis proyectos que son examinados en el estudio de factibilidad usando los siguientes criterios de selección:

1) Selección en cada Zona Prioritaria

Se debe seleccionar por lo menos un proyecto de cada una de las siguientes zonas: Farallón, Metropolitana y Portobelo.

2) Consideraciones del Marco de Desarrollo

No se vislumbran las presiones inmediatas del desarrollo, de la calidad de las facilidades turísticas, etc. por lo que no habrá perjuicio ocasionado por la demoras en la implementación. Por lo tanto, se deben seleccionar proyectos del plan de ejecución a corto y mediano plazo y se deben programar para que satisfagan las múltiples demandas turísticas de residentes locales, turistas domésticos y extranjeros.

3) Selección de la Escala Óptima

Los costos de proyectos son muy elevados para los recursos actuales, por ende, algunos de estos proyectos se detallan como proyectos nacionales, que serán recomendados bajo la implementación como un proyecto nacional de consenso general.

Algunos de los proyectos de menor escala no se requieren para ser examinados en un estudio de factibilidad en general, pero serán seleccionados si pueden ser anexados a otros proyectos a fin de lograr una escala óptima.

4) Fomento de los Proyectos para el Desarrollo Turístico

Para un desarrollo turístico regional global, se deben crear proyectos que pueden crear otros proyectos. La naturaleza de los proyectos será una clave para el desarrollo en base a futuras demandas turísticas.

5) Efectos para el Desarrollo Regional

Uno de los objetivos primordiales del desarrollo turístico es servir al desarrollo rural; por lo tanto, se debe seleccionar entre un desarrollo de infraestructura integrada multi-sectorial o básica.

6) Prioridad de Terreno

Si el sitio de desarrollo no es de propiedad del gobierno, se hace necesaria la adquisición inmediata para la preservación del recurso turístico y la calidad de las facilidades del sitio de desarrollo. Además, esto ayudará a prevenir el desarrollo no turísticos.

Bajo este criterio, se han asignado seis proyectos a cada proyecto del estudio de factibilidad.

(2) Proyectos Seleccionados

Las proyecciones de mercado indican la necesidad de desarrollar complejos de resorts internacionales de grandes proporciones en las zonas prioritarias. Existen muchos lugares pequeños disponibles, pero el tamaño no es suficiente para competir con las proyecciones. Por lo tanto, sería necesario seleccionar playas con suficiente espacio para expansión futura, así como proyectos de apoyo turísticos importantes.

Considerando el criterio antes descrito, los siguientes seis proyectos fueron seleccionados para el estudio de factibilidad en la próxima etapa.

Sin embargo, la existencia de proyectos importantes y urgentemente necesarios en otras zonas de estudio tales como Bastimentos, Arco Seco y Las Perlas no deben ser olvidados para estudios subsiguientes.







- 1) Desarrollo del Resort en Río Chame (Paquete de Desarrollo)
- 2) Desarrollo Turístico del Canal de Panamá (Paquete de Desarrollo)
- 3) Proyecto de Ciudad de Flores y Verdor (Paquete de Proyectos)
- 4) Desarrollo Turístico de Portobelo (Paquete de Proyectos)
- 5) Desarrollo de Carretera Costera de Portobelo
- 6) Desarrollo del Circuito Marítimo Triangular

(3) Carácter de cada proyecto

Las características de cada uno de los seis proyectos seleccionados son las siguientes:

- Proyectos de desarrollo orientados a nuevos alojamientos turísticos, tales como Chame, Canal de Panamá y el complejo de Portobelo.
- Reorganización y reutilización de recursos turísticos actuales, tanto naturales como culturales, tales como el embellecimiento de la ciudad de Panamá y del histórico poblado de Portobelo.
- Desarrollo de proyectos de redes turísticas para el transporte en la carretera de la Costa Arriba del Caribe y el Triángulo Marítimo del Golfo de Panamá.

Tabla 1.4 Proyectos Prioritarios Seleccionados

Forma	Proyectos
	1. Plan de Desarrollo para el Resort de Chame (Zona de Farallón)
	2. Plan de Desarrollo para el Canal de Panamá (Zona Metropolitana)
	3. Plan para la Ciudad de Flores y Verdor (Zona Metropolitana)
	4. Plan de Desarrollo Turístico para Portobelo (Zona de Portobelo)
	5. Plan de Desarrollo para la Carretera de Costa Arriba del Caribe (Zona de Portobelo)
	6. Desarrollo del Triángulo Marítimo (Zona Metropolitana, Farallón, y Las Perlas)

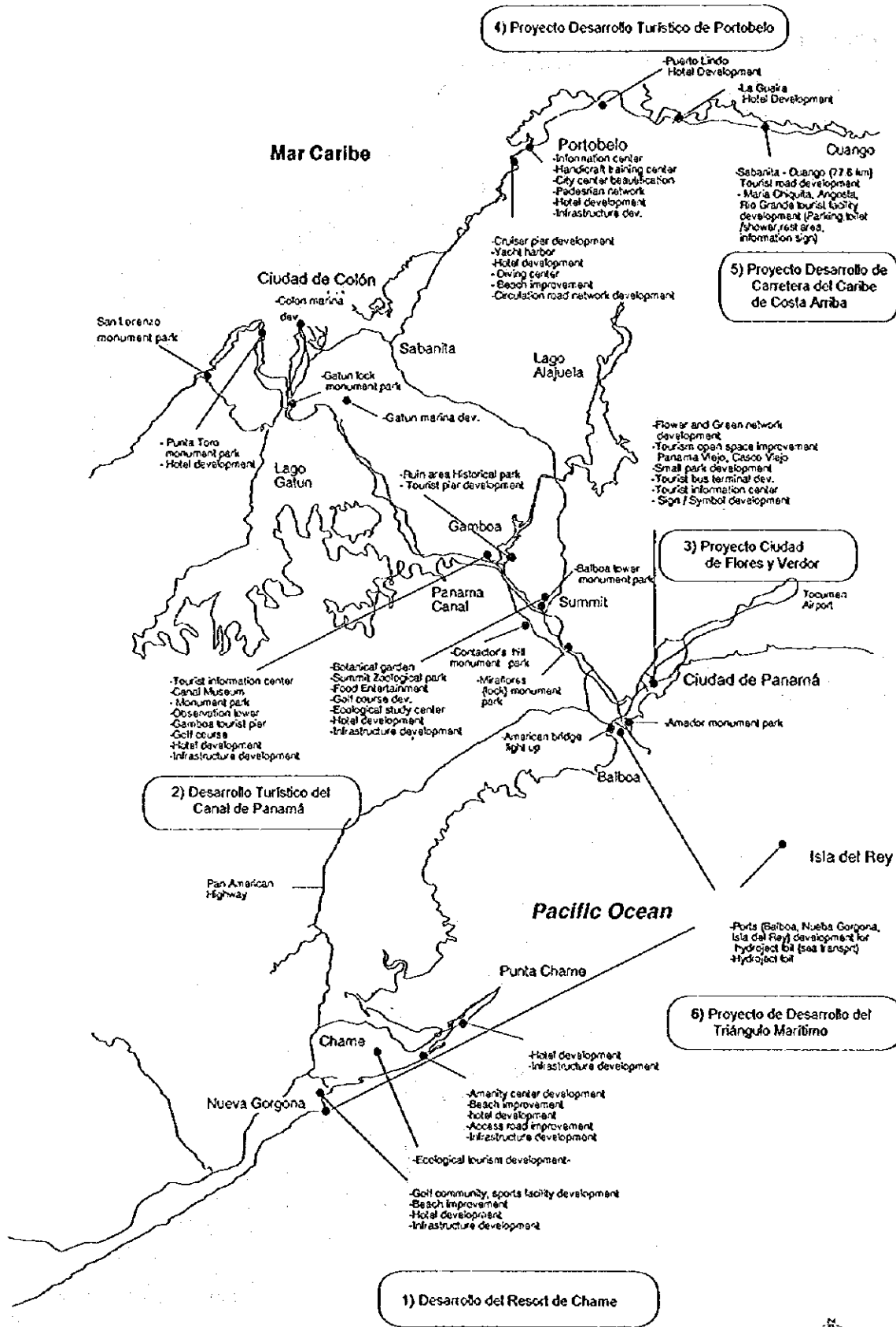


Figura 1.1 Selección de Seis Proyectos el Estudio de Factibilidad

1.3 Método de Estudio de Factibilidad

1.3.1 Condiciones Generales de Planificación

La infraestructura es un recurso turístico, clasificado como servicio, y es una importante base para cada aspecto de desarrollo. Este desarrollo es proporcionado principalmente por el sector gubernamental y sus regulaciones, las cuales se relacionarán con el desarrollo turístico. Para la planificación del desarrollo de la infraestructura, suministro de agua, alcantarillado, y desechos sólidos, los métodos más comunes en cada área de estudio se detallan a continuación.

(1) Abastecimiento de Agua

Las represas de aguas superficiales y los pozos de aguas subterráneas se consideran fuentes de agua. La construcción de represas y de purificadoras de agua tienen un elevado costo, que puede convertirse en una carga sobre la inversión inicial; pero que podría traer ventajas para un desarrollo regional comprensivo más amplio. Para este desarrollo turístico limitado, se adoptarán pozos ya que cuenta con filtraciones simples, bajo costo y flexibilidad en la satisfacción de un incremento en la demanda.

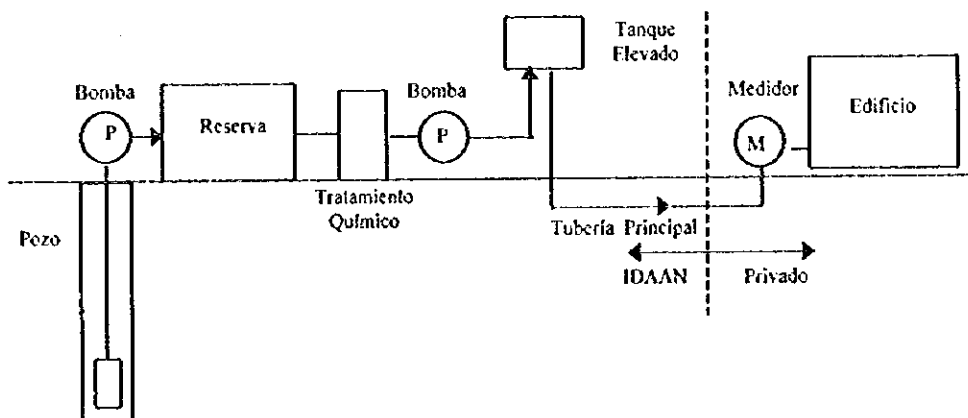


Figura 1.2 Sistema de Abastecimiento de Agua

(2) Alcantarillado

La construcción de un sistema de recolección y tratamiento de aguas servidas tendrá una elevada inversión inicial. La Ciudad de Panamá no cuenta aún con un sistema para el tratamiento de aguas servidas. No obstante, un medio ambiente limpio es vital para los centros turísticos, por lo que las aguas deben ser tratadas antes de ser descargadas. Los tanques sépticos sencillos serán insuficientes para un tratamiento limpio, pero un tanque de tratamiento de aguas servidas con tanques de sedimentación, tanques de aereación y materiales delicados harán que el tratamiento de estas aguas resulte en un B.O.D. menor a 30 ppm. Es necesario que el tanque de tratamiento para aguas servidas sea preparado al mismo tiempo que el nuevo edificio es construido, con apoyo técnico y financiero del sector público. La cantidad de aguas servidas será casi igual que la de suministro de agua y el tanque de

tratamiento de alcantarillado mantendrá la cantidad de cuatro días de tratamiento. El agua tratada será vaciada al sistema combinado en las rutas que terminen en el mar.

(3) Desechos Sólidos

Los desechos sólidos serán recolectados por tippers con cobertura dura, vaciados en el sitio de relleno, cubierto de tierra y compactado diariamente. El lixiliante (agua maloliente) será vertida y recolectada en un estanque de tratamiento antes de ser vaciada. Los camiones de recolección serán pesados y registrados para su control y administración. Los caminos de acceso conectarán el sitio a la carretera existente. Se proveerán depósitos para albergar camiones y tractores, oficinas administrativas y empleados.

La administración local estará a cargo de las operaciones y se deberán cobrar cargos de acuerdo a los desechos vaciados.

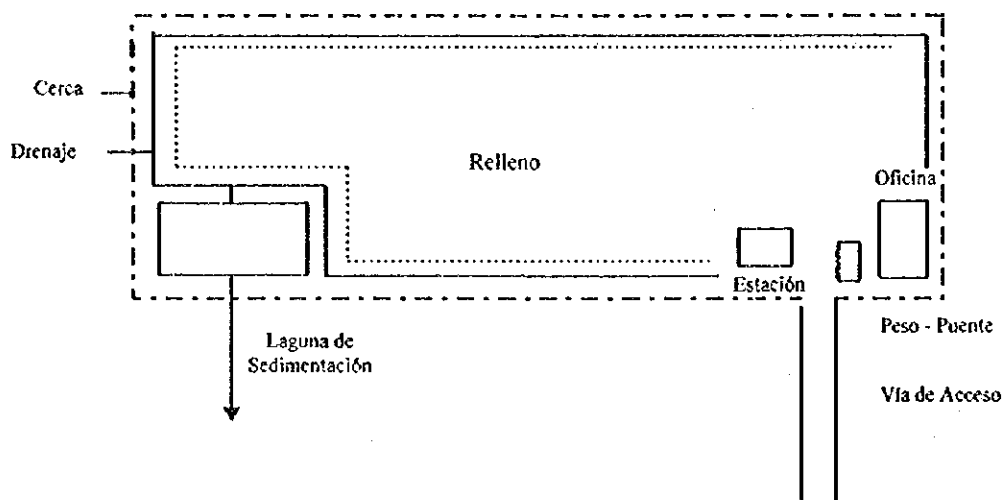


Figura 1.3 Plan Esquemático del Sitio del Relleno Sanitario

El flujo de tratamiento del tanque de tratamiento de aguas servidas se muestra a continuación:

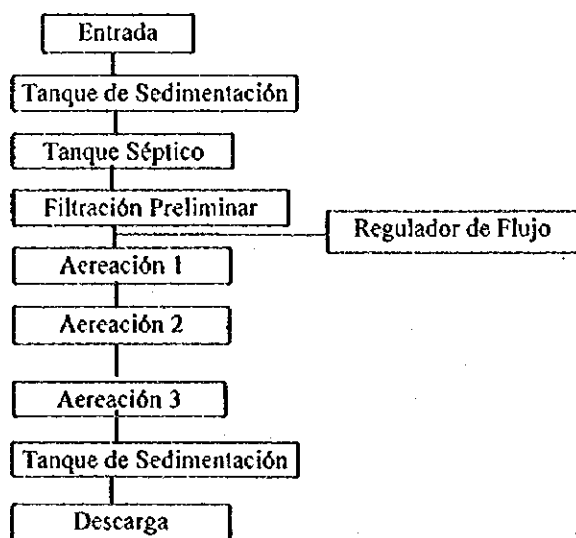


Figura 1.4 Proceso en el Tanque de Tratamiento de Aguas Servidas

El sitio de relleno sanitario con instalaciones necesarias y equipo tales como cocina, cochera, desagüe, estanque de tratamiento de lixiviante, caminos de acceso, cerca y portón, vegetación, tractores niveladores deben construirse.

1.3.2 Método de Estimación de Costo

Los proyectos de estudio de factibilidad consisten en proyectos de desarrollo tales como alojamiento, transporte, instalaciones turísticas, utilidades públicas, etc. Igualmente, se consideran proyectos de desarrollo de instalaciones, tales como carreteras, estacionamientos, servicios sanitarios, piscinas, anclaje de yates, etc.

El costo de construcción por unidad de cada instalación se calculó en la siguiente manera: el costo de construcción sobre los costos aplicados de hoteles a categoría alta, mediana y estándar son B/.100,000; B/.80,000 y B/.40,000 por habitación respectivamente, los cuales se obtendrán del inversionista privado y de las firmas de construcción. La división entre las porciones extranjeras y nacionales son establecidas con referencia a ejemplos de estimación existente.

Un costo estructural arquitectónico como "café terrace" se estiman en base a una unidad de costo existente. Los costos de estructuras de ingeniería civil o trabajos tales como carreteras, puentes estacionamientos, muelles, paisajismo y preparación de sitio se estiman como costo de construcción representativo, siguiendo el concepto generalmente utilizado para hacer estimados. Cada elemento del costo de construcción (por ejemplo, remoción de tierra, pavimentación, fundación, etc.), que consisten en materiales, maquinaria y componentes de costo de trabajo se calculan como el producto de precio unitario y cantidad. Estos costos son agregados a los costos directos de construcción. Además de los costos directos está el costo indirecto, que consiste en los costos por instalaciones temporales, mantenimiento de oficina de campo, gastos fijos y servicios de ingeniería, cada uno de los cuales se ha prorrateado a elementos de costos directos individuales. El costo total de desarrollo del proyecto consiste en el costo de construcción total y el costo de adquisición de terreno (incluyendo el costo de compensación).

Los costos de adquisición de terrenos se establecen con tomando como referencia los precios del mercado. Los costos, obviando el alza de costos y la contingencia de precios de cada componente, se estimaron en base a los de febrero de 1995.

1.3.3 Plan de Implementación

(1) Programa de Implementación

En base a la demanda turística, se establece un tiempo de servicio de hospedaje. Debe finalizar la preparación del terreno antes de construir un hotel. Luego de la apertura del hotel, se deben construir facilidades públicas en su totalidad. En el futuro, las instalaciones turísticas relevantes deben estar listas para afrontar el aumento en el número de turistas.

(2) Entidad de Implementación

Después que las áreas preferenciales para el desarrollo han sido seleccionadas y que los planes prioritarios a realizar han sido decididos, es importante su ejecución.

A fin de realizar los proyectos, es necesario un ente rector que promueva los proyectos formalmente. Por esta razón, hemos propuesto la creación de la Corporación de Desarrollo Turístico (CDT), con el propósito de llevar a cabo los proyectos mencionados anteriormente.

Por otra parte, la preparación de infraestructura alrededor del sitio de proyectos debe ser ejecutado por los respectivos departamentos del ministerio u oficinas provinciales de acuerdo al contenido de los trabajos que se realizarán.

Las actividades principales del CDT se detallarán a continuación:

- Adquirir el terreno necesario para el proyecto
- Desarrollar y/o mejorar la infraestructuras para las carreteras de acceso y servicios en el área
- Construir instalaciones para la recreación, excepto aquellas con fines de lucro
- Construir instalaciones públicas, tales como museos y establecimientos simbólicos: torres de observación y una institución de investigación ecológica.
- Extender actividades para propiciar inversiones del sector privado de acuerdo al marco de desarrollo

Luego de la construcción:

- Arrendar el terreno preparado para inversionistas en hoteles, etc.
- Alquilar edificios con instalaciones rentables a la empresa privada.
- Mantener y administrar sitios de proyectos, incluyendo los establecimientos de proyectos del sector público.

Organización del CDT: Una organización conjunta entre el gobierno y el sector privado.

Fondos del CDT: Inversión tanto del gobierno como del sector privado y préstamos de instituciones bancarias locales y extranjeras.

Área de Desarrollo Turístico: Áreas que incluyen los proyectos propuestos por el Equipo de Estudio de JICA. Luego de que las áreas preferenciales por desarrollar han sido seleccionadas y los planes a ser realizados con prioridad sean decididos, su realización se torna importante.

(3) Plan de Implementación

La implementación de cada proyecto de desarrollo se divide en tres pasos: la compra de terreno y facilidades; construcción; operación y mantenimiento. (Ver anexo).

El área del estudio de factibilidad está garantizada en la etapa inicial del plan. El área designada para desarrollo turístico esta controlada por la reglamentación sobre el uso del suelo. La Corporación de Desarrollo Turístico hará promoción de desarrollo para todas las

áreas del estudio de factibilidad, excepto aquellas para el campo de golf. Los servicios públicos son creados por la CDT para cooperar con las instituciones relacionadas y la operación y mantenimiento serán ejecutadas por la institución relevante.

El MOP o la APN construirán y darán mantenimiento a las carreteras y a los puertos para cruceros. Los campos de golf y hoteles que, serán creados por el sector privado desde la etapa de construcción hasta la de operación. Los proyectos de desarrollo, excepto las instalaciones del sector privado y público antes mencionadas, son llevadas a cabo por la CDT.

1.3.4 Evaluación de Proyectos

(1) Evaluación Económica y Financiera

En la evaluación de proyectos, se examinó la factibilidad económica y financiera de los planes seleccionados.

El objetivo del análisis económico es evaluar la factibilidad económica del plan basándose en la economía nacional. Los beneficios y costos del proyecto se diferencian y cuantifican dentro del contexto de "con" y "sin hipótesis" según los precios de mercado, los cuales se convierten a precios económicos para eliminar las distorsiones que se pueden dar en los precios de mercado. La factibilidad económica del proyecto se estimó utilizando los índices del análisis económico.

El objetivo del análisis financiero es evaluar y asegurar la viabilidad del proyecto para la corporación de desarrollo. Específicamente, los planes que originen ingresos de los planes de implementación han sido evaluados de acuerdo a la entidad ejecutora recomendada. Se examina si el incremento en los ingresos generados por la implementación del proyecto son suficientes para cubrir el costo de inversión, los costos de operación y mantenimiento.

En los planes de desarrollo seleccionados tales como el Plan de Desarrollo para el Centro Recreativo Chame, el Plan de Desarrollo Turístico del Canal de Panamá y el Plan de Desarrollo Turístico de Portobelo, se examinó la factibilidad económica. La contribución del gasto turístico al PIB del país se evaluó como un beneficio económico y se comparó con los costos incrementales del plan. Para cuantificar los beneficios del plan se adoptó el mismo procedimiento usado en el análisis económico del Plan de Desarrollo a Largo Plazo.

El análisis financiero de estos tres planes se realizó asumiendo que se establezca la CDT, la corporación de desarrollo conformada por el sector público y compañías privadas. La hipótesis general de la evaluación financiera de la CDT se exponen en el Plan tal como se muestra en las siguientes páginas.

En el análisis económico del Plan de Desarrollo de la Carretera Caribeña de Costa Arriba, se define como beneficio el ahorro resultante del mejoramiento de la carretera. No se realizó ningún análisis financiero, puesto que el MOP no cobra cargos a los usuarios.

En el Plan de Desarrollo del Triángulo Marítimo, la Autoridad Portuaria Nacional (APN) desarrolla la infraestructura básica, entre las que se encuentran los muelles y terminales de pasajeros; para luego arrendarlas a compañías privadas. Una compañía naviera compra los

botes tipo "hydrojet" y los opera. Los cargos por amarre de botes serán pagados a la APN por dicha compañía naviera. En el análisis financiero, se analizó la factibilidad financiera del flujo total de fondos del plan, de la APN y de la compañía naviera.

Suposiciones Generales para el Análisis Financiero del CDT

1. Capital de CDT
 - 1) Participación: Mixta, sectores Público y Privado
 - 2) Cantidad: 40% de la Inversión Total
 - 3) Fecha de Pago: 1996 y 2,000
2. Préstamos
 - 1) Condición del Préstamo a Largo Plazo:
 - a Principal 40% de la Inversión Total
 - b Tasa de Interés 8%
 - c Período de Repayment 20 años, incluyendo Período de Gracia
 - d Período de Gracia 4 años
 - 2) Condición de Préstamo a Corto Plazo: (en caso de déficit del flujo de Caja Acumulativo)
 - a Período un año
 - b Tasa de Interés 14
 - 3) Depósito en Banco: (en caso de superhábit del flujo de Caja Acumulativo)
 - a Tasa de Interés 6%
3. Ingresos por Contrato de Arrendamiento
 - 1) Tasa Depende de la condición del terreno y de las instalaciones
Promedio: 1% del costo de la inversión = tasa mensual
 - 2) Período 20 años
 - 3) Premium 2 años de la cantidad del arrendamiento
Se pagará al inicio del contrato cada 20 años y no será reembolsable al final del contrato.
4. Operación y Costo de Mantenimiento de la CDT
 - 1) Costo de Mantenimiento de la infraestructura y de las instalaciones desarrolladas por la CDT
5.00% del costo de la inversión total por año
 - 2) Costo de operación de la CDT B/. 160,000 por año para cada área de desarrollo

Sueldos y Salarios	1 persona X 15,600	=	15,600
	4 personas X 10,800	=	43,200
	5 personas X 7,200	=	36,600
		=	94,800 (a)
		=	28,440 (b)

 Gastos de Operación (a) X 30%
 Otros Costos de Operación (a)=(b) X 30%
5. Impuesto Corporativo: 30% del Ingreso Neto
6. Período de Evaluación: 1996 - 2020
7. Tasa de Descuento: 12%
8. Depreciación:
 - 1) Se adopta el método de la línea recta
 - 2) Período de depreciación: 25 años (estimados por el componente de activos basados en las regulaciones de Panamá)
 - 3) Los residuos son calculados como el costo inverso del último año del período de evaluación

1.3.5 Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto de Estudio de Factibilidad

(1) Objetivos y Contenido

El objetivo del Estudio de Impacto Ambiental es determinar si el proyecto es ambientalmente aceptable en la etapa de planificación como parte del estudio de evaluación del proyecto.

Para alcanzar este objetivo, se identificó y pronosticó el impacto ambiental y la magnitud del mismo considerando los aspectos de las fases de construcción y operación, respectivamente.

También se analizaron las características de la condición ambiental actual del área del proyecto. Entonces, se examinaron comparativamente los impactos pronosticados y las características existentes utilizando métodos confiables.

Finalmente, los resultados del estudio se recopilan como contramedidas ambientales y de evaluación. Estos resultados deben ser tomados en cuenta para la evaluación del proyecto, al igual que las evaluaciones económicas y financieras desarrolladas en un punto anterior.

(2) Método

En el estudio ambiental, existen varias clases de metodologías tales como matrices, sobreposición de mapas, interconexiones, etc.; sin embargo, se consideró que el método matricial es el más adecuado para este estudio.

El método matricial tiene la ventaja de que se puede identificar el impacto ambiental manera sistemática y fácil de un amplio campo utilizando un cuadro matricial en la etapa inicial del proyecto.

El Estudio de Impacto Ambiental se desarrolló en la etapa del estudio de factibilidad del proyecto, que comprende la realización del presente estudio de impacto ambiental, el estudio de impacto del desarrollo y la evaluación. Al terminar el estudio, se determinaron las medidas preventivas y se enunciaron. El proceso del estudio se presenta en la figura de la siguiente página.

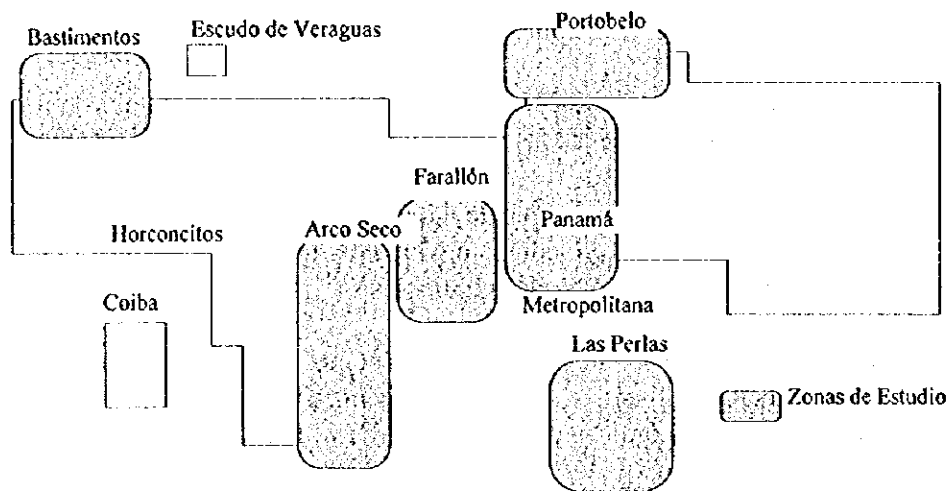
1) Análisis de la Condición Actual en el Área de Estudio

Los factores ambientales, constituido por el ambiente social y natural, se determinaron y se ubican las características negativas, las especies amenazadas y los ecosistemas débiles, para evitar afectarlos posteriormente.

2) Análisis de Impacto del Desarrollo

Este análisis examina que tipo de impacto negativo podría afectar al medio ambiente cuando se realice el proyecto de desarrollo. El impacto del desarrollo, por ejemplo, con la eliminación de bosques, las excavaciones, la remoción y la reubicación de tierra, ocurren durante la ejecución del desarrollo vial. Como el impacto afecta al medio ambiente depende de la magnitud, tipo, duración, etc. En este análisis, los impactos se identificaron utilizando una matriz experimental.

Análisis del Medio Ambiente sobre el Plan de Desarrollo a Largo Plazo



Estudio de Impacto Ambiental sobre el Estudio de Factibilidad de los Proyectos

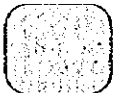



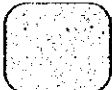
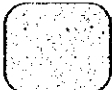
- Zona Farallón
 -  Plan de Desarrollo del Centro Turístico de Chame
- Zona Metropolitana
 -  Plan de Desarrollo para la Ciudad de Flores y Verdor
 -  Plan de Desarrollo Turístico del Canal de Panamá
 -  Plan de Desarrollo del Triángulo (Panamá-Nueva Gorgona-Isla del Rey(San Miguel))
- Zona Portobelo
 -  Plan de Desarrollo de Turístico de Portobelo
 -  Plan de Desarrollo de la Carretera Costera de Costa Arriba

Figura1.4 Zonas Meta y Proyectos del Estudio Ambiental

3) Análisis del Proceso de Impacto y Resumen de la Evaluación

Para aclarar puntos focales de las consideraciones de la evaluación, en lo referente a los aspectos y tipos de la ocurrencia del impacto, se examinan los mecanismos del proceso del impacto.

Entonces se examinan las características del impacto del área del proyecto con la aceptación de los proyectos considerando la respuesta al ambiente basada en los resultados de los estudios de impacto de los desarrollos y el análisis del proceso del impacto.

4) Medidas Ambientales Preventivas

El paso final del estudio de impacto ambiental es examinar las medidas ambientales preventivas. Se determina como evitar o mitigar el impacto de las medidas del impacto de acuerdo con el nivel de las mismas.

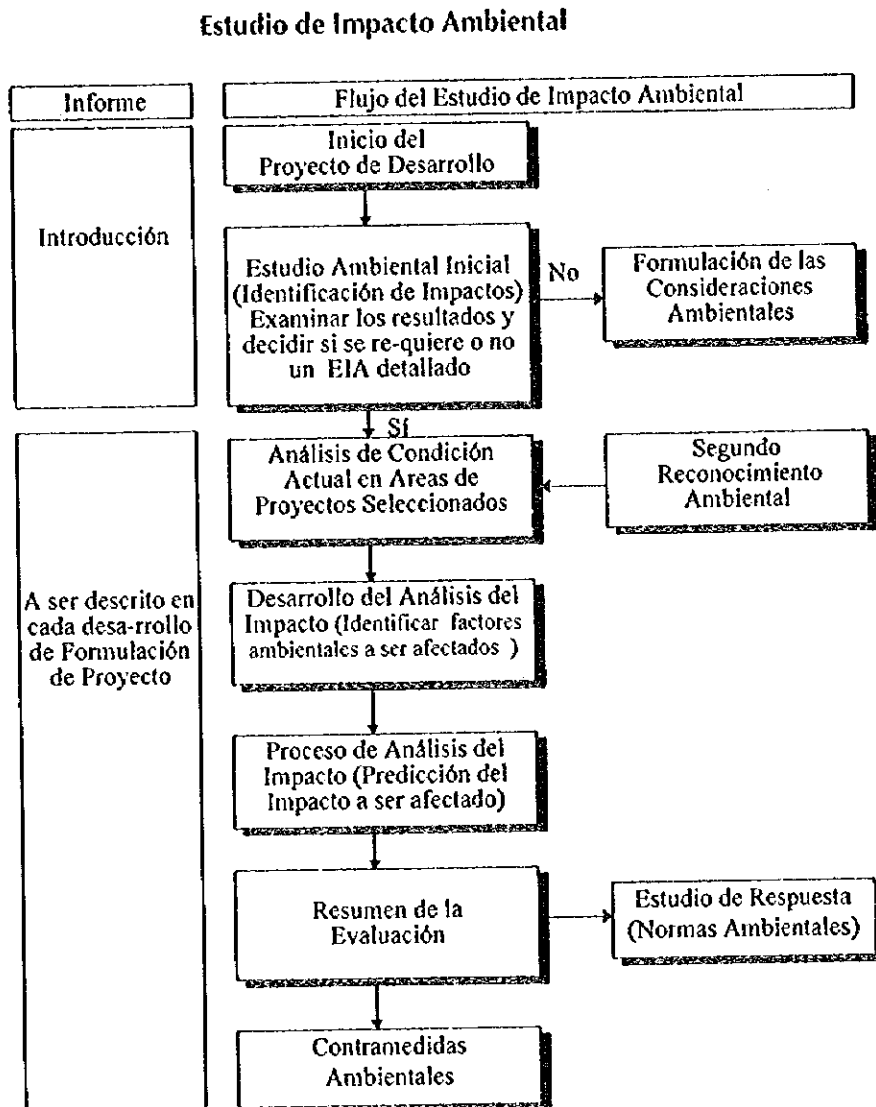


Figura 1.5 Flujo del Estudio de Impacto Ambiental

2. Plan de Desarrollo del Centro Turístico de Chame

2. Plan de Desarrollo del Resort de Chame

2.1. Generales del Área de Chame

(1) Definición del Área de Estudio

Esta área del estudio de factibilidad está localizada al este de la Zona de Farallón designada en el Plan de Desarrollo a Largo Plazo, abarca las áreas de Río Chame y Punta Chame. Administrativamente, pertenece al distrito de Chame, provincia de Panamá.

Esta área tiene una superficie de 7,876 has. y una población de 15,446 habitantes según el censo de 1990. La distancia entre la Ciudad de Panamá y el área es de 100 km., alrededor de una hora y media en auto por la Carretera Panamericana. Los atractivos turísticos dominantes del área son las extensas playa del Océano Pacífico y la magnífica vista de las montañas e islas vecinas.

(2) Áreas de Foco de Desarrollo

Las áreas de foco de desarrollo del "Centro Turístico de Chame" son las siguientes:

- 1) Área de la Costa Oeste (de Nueva Gorgona a Río Chame)
- 2) Área de Cerro Chame (lugar de montaña)
- 3) Área de la Costa Central (de Río Chame a La Boca de Chame)
- 4) Área de la Costa Este (de La Boca de Chame a Punta Chame)

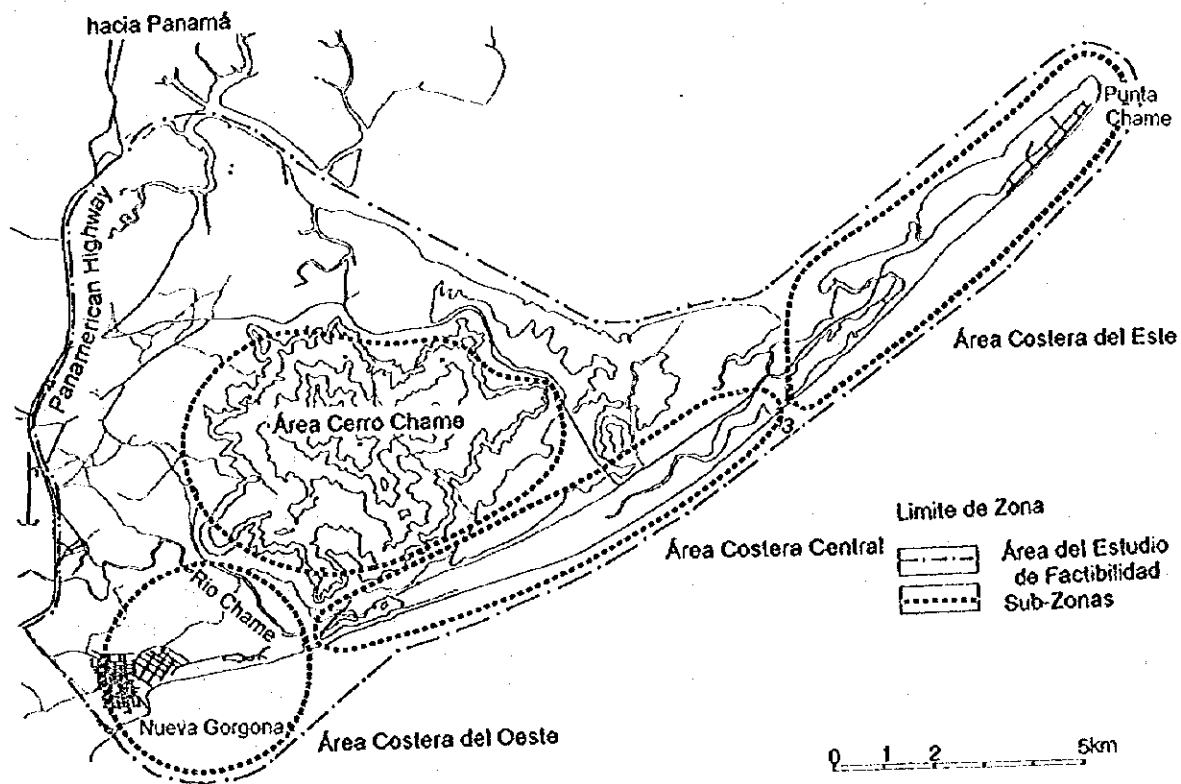


Figura 2.1 Mapa de Localización

Tabla 2.1 Componentes de Desarrollo

Proyectos	Costa Oeste del área	Area de Cerro Chame	Costa Central del área	Costa Este del área
Alojamiento en hotel	330 habitaciones		2050 habitaciones	2640 habitaciones
Centro de Diversión		Mirador, restaurantes	Centro de Información, Plaza de entrada Plaza Cultural Plaza Internacional Plaza de Playa	
Club de Golf	Campo de 18 hoyos piscina			
Facilidades deportivas	Club de equitación Cancha de Tenis Marina		Area deportiva Cancha de Tenis	
Ecología	Manglares Parque	Vereda de montañas Puntos Históricos	Parque natural Laguna navegable	
Mejoramiento de Playas	Estacionamientos, Baños/duchas Recreación de playa		Estacionamientos, Baños /duchas Recreación de playa Equipo para alquilar	Estacionamientos, Baños/duchas Recreación de playa

2.2 Condiciones Físicas

(I) Uso de Suelo

El uso de suelo del lado este y oeste adyacente a la playa es residencial, en las comunidades de Punta Chame y Nueva Gorgona. Hay proyectos de vivienda a gran escala, ejecutándose desde 1980 en el este y oeste del área costera. Estos proyectos están tomando ventaja en el ambiente de Centro Turístico de playa y en la cercanía al mayor centro comercial de la ciudad de Panamá. Es importante integrar el área de estudio al desarrollo del turismo. Las áreas centrales son poco usadas por el acceso inadecuado y las áreas limitadas.

Como se muestra en la Tabla 2.2 y las Figuras 2.2-2.4, con inducir algo de desarrollo, el uso de suelo para turismo se puede extender desde Nueva Gorgona a Punta Chame a lo largo del área costera. El área de Cerro Chame puede ser utilizada para el turismo sin interferir con la actividad agrícola existente.

Tabla 2.2 Uso de Suelo

Tipo de Uso de Suelo	Area(has.)	%
1. Montañas	2,042	25.9%
2. Pasto/herbazal	267	3.4
3. Ganadería	2,467	31.3
4. Pesca	660	8.4
5. Roca	534	6.8
6. Manglares	957	12.2
7. Arena de playa	94	1.2
8. Tierras bajas	179	2.3
9. Area residencial	440	5.6
10. Areas Agrícolas	172	2.2
11. Area baldía	51	0.6
12. Aguas	13	0.2
Total	7,876	100%

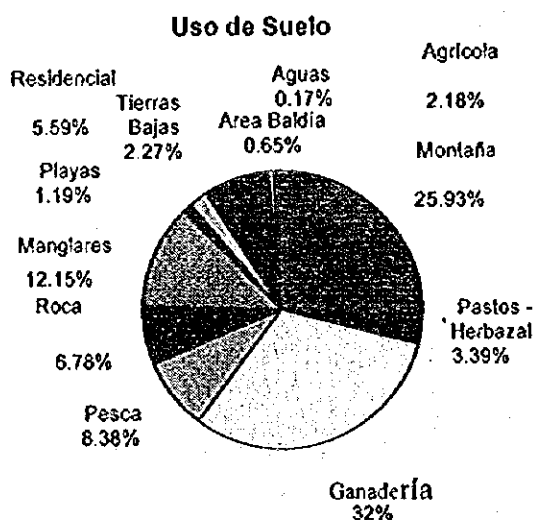


Figura 2.2 Uso de Suelo

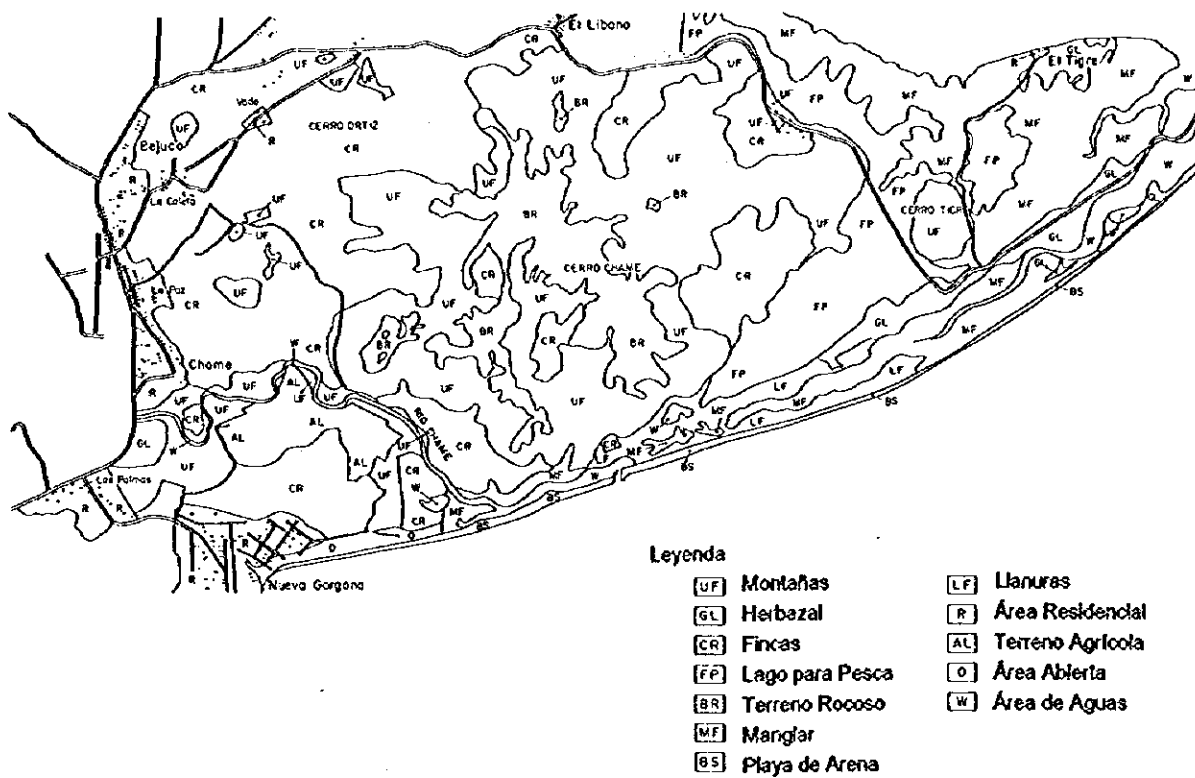


Figure 2.3 Uso de Suelo

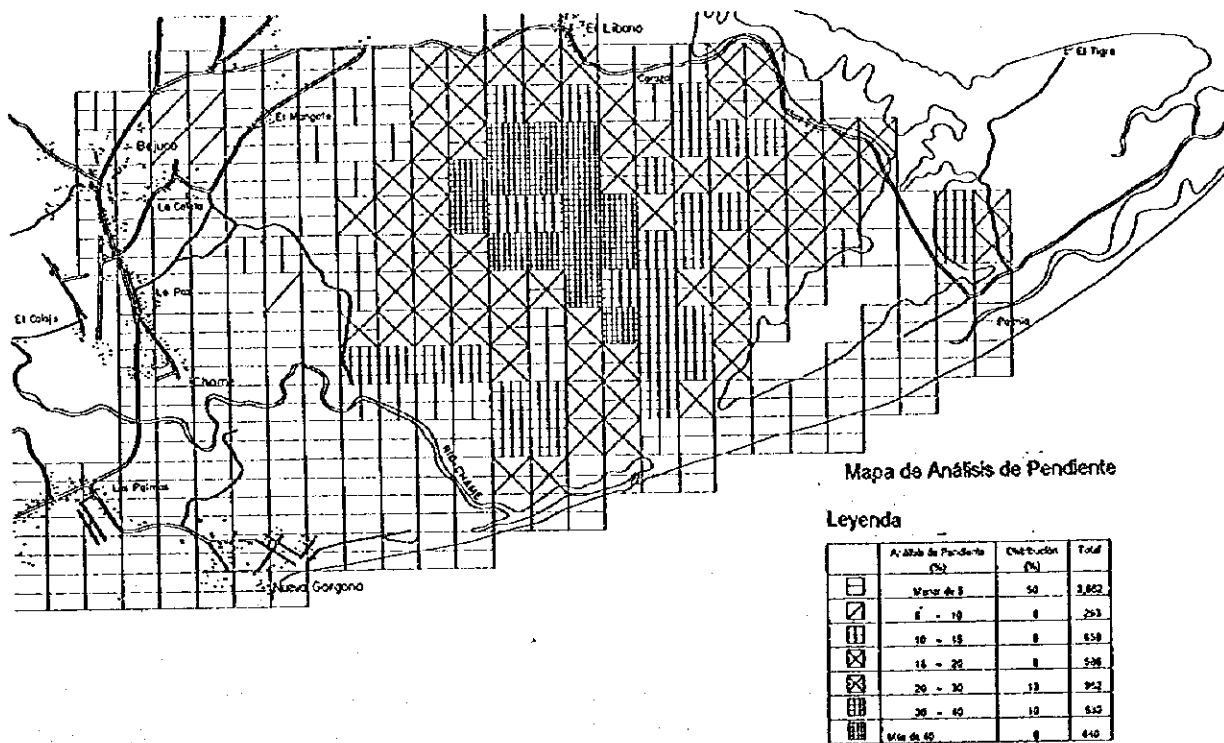


Figura 2.4 Análisis de la Pendiente

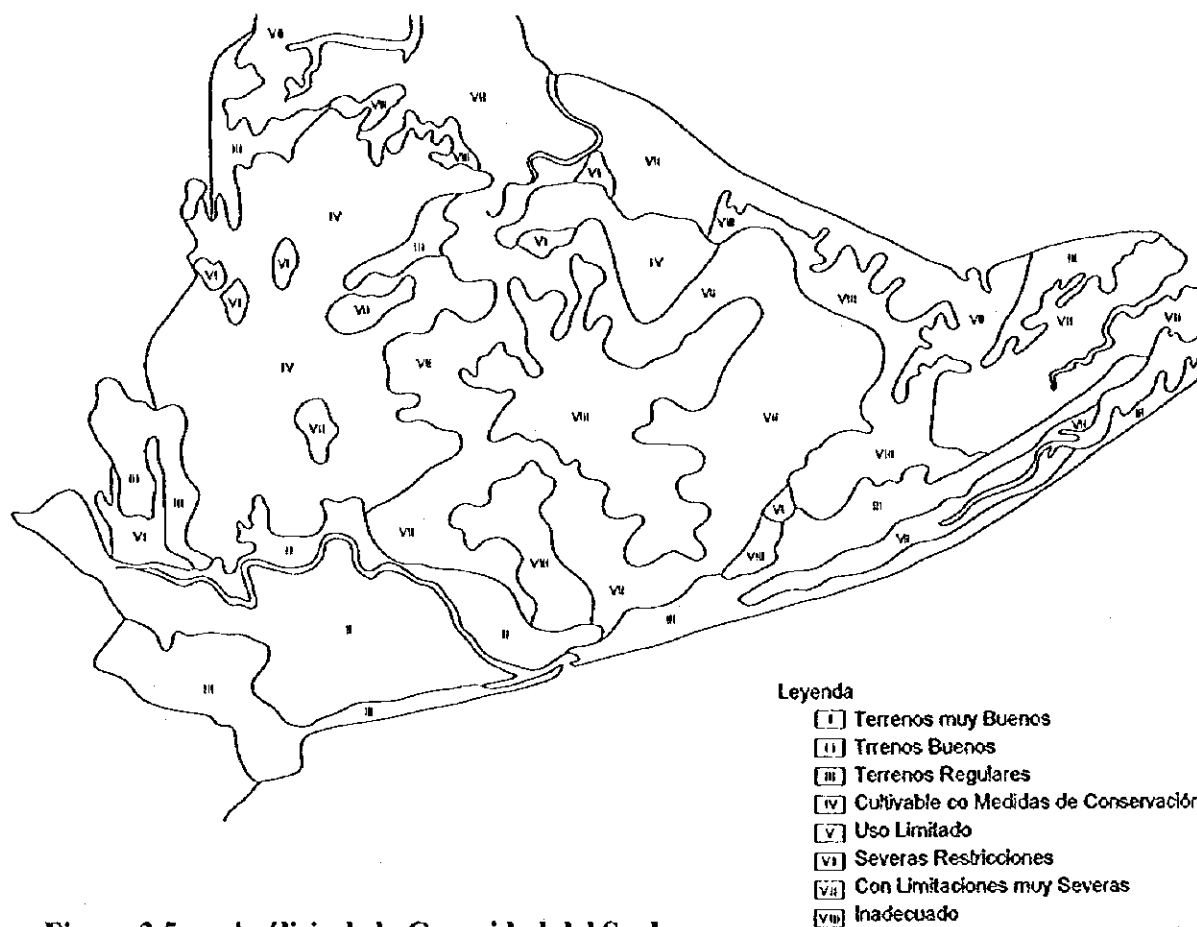


Figura 2.5 Análisis de la Capacidad del Suelo

(2) Playas y Mar

El área de la playa de Río Chame se extiende 5.15 km. La playa tiene una longitud de 50 a 60 metros aproximadamente, es un poco recta, de pendiente suave, con arena blanca y un poco de arena ferrosa; todas condiciones aceptables para el turismo internacional. En la actualidad, hay pocos turistas en Río Chame debido a las limitaciones de accesibilidad y facilidades. En la punta de la península (Punta Chame), existe una saliente de arena blanca que entra al mar.

La calidad del agua del mar del área es aceptable. Las olas son normalmente suaves, pero en la época lluviosa son fuertes. La calidad del agua está dentro del rango estándar, libre de contaminación, lo cual es conveniente para atracción de turistas. El nivel de la marea es de 7 metros, en general. El clima prevaleciente se caracteriza por una estación seca prolongada.

(3) Características Naturales

Hay montañas con altitud entre 200 y 250 metros, localizadas en la parte central del área costera y existen algunas planicies entre las montañas y el frente de la playa. En las partes planas de las faldas de la montaña hay estanques usados para la cría de camarones a gran escala. Los árboles existentes a lo largo del área de la costa central son predominantemente manglares, vegetación costera y arbustos pequeños que se encuentran entre el área plana y la arena de la playa. Desde la playa se puede observar la isla de Otoque. Esta área tiene potencial para ofrecer al turista algo diferente, si el hospedaje y las facilidades son diseñadas en armonía con estas condiciones naturales circundantes.

(4) Tenencia de la Tierra

Todas las áreas interiores son de propiedad privada, exceptuando las inmediatas al área costera. El asistente del Alcalde de Chame cotizó el precio de la tierra para esta área en un rango promedio de B/.0.25 a B/.1.00; sin embargo, el precio real es mayor. Un inversionista privado está desarrollando áreas en la parte norte de Punta Chame y Gorgona para casas de veraneo y los precios de los lotes construidos varia entre B/.7.00 y B/.\$30.00 por m² de acuerdo a información obtenida en el Ministerio de Hacienda (Oficina de Catastro).

Es importante adquirir tierra para cada facilidad, porque los lugares prominentes fueron seleccionados para el desarrollo. Algún área debe ser adquirida para propósitos de conservación, con el fin de mantener el actual medio natural.

(5) Características Artificiales

No hay edificaciones tradicionales en el área de Chame y en la región circundante. Las estructuras básicas de edificación reflejan poca tradición panameña o rasgo cultural y están diseñadas más hacia las condiciones naturales del área. Por consiguiente, las características tradicionales serán reflejadas en el diseño de estructuras pequeñas y elementos ornamentales del lugar.

Las edificaciones en el área no exceden de dos pisos en general, por lo tanto, un desarrollo hoteles altos distinguiría el desarrollo del Resort.

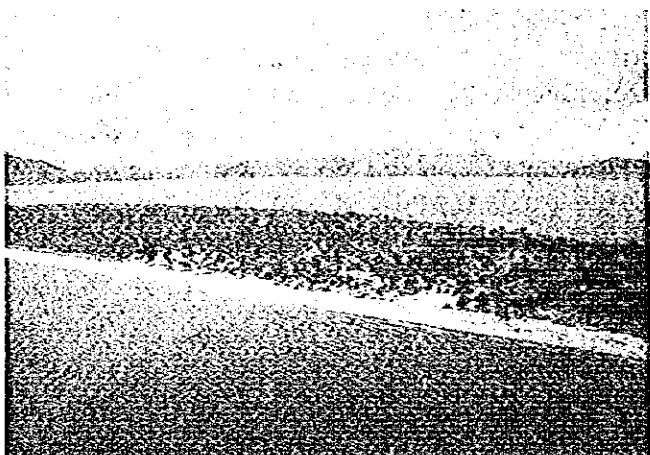
A lo largo de la Carretera Panamericana, las edificaciones han sido construidas sin una planificación, así los nuevos desarrollos deberán hacerse mejor, lejos del diseño uniforme limitados por la altura, etc.

(6) Infraestructura

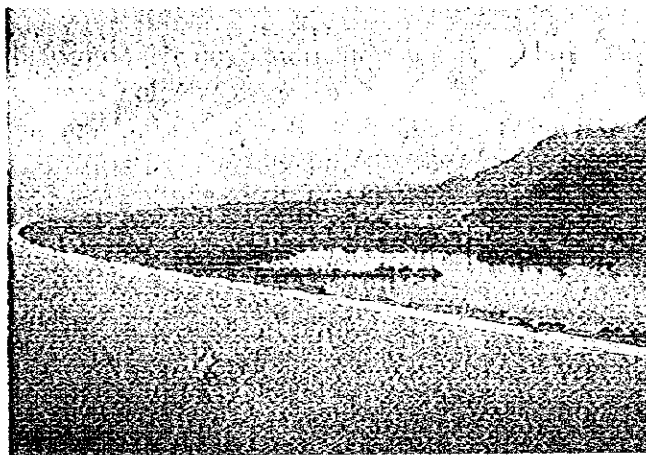
Hay dos vías para llegar al área costera en Chame. El principal acceso a Punta Chame tiene una longitud de aproximadamente 9km., extendiéndose desde la Carretera Panamericana. Esta vía tiene una longitud promedio de 6m., o sea, dos carriles, y se requiere mejorar parcialmente la superficie y el paisaje. La otra ruta es una carretera residencial desde Nueva Gorgona hasta Río Chame la cual se construye como carretera de pavimento. Por lo tanto el acceso al área costera es limitado.

El abastecimiento de agua y el alcantarillado son adecuados actualmente, pero tal vez no sea suficiente si la demanda aumenta. El manejo de los desechos sólidos no es bueno y necesita ser mejorado urgentemente.

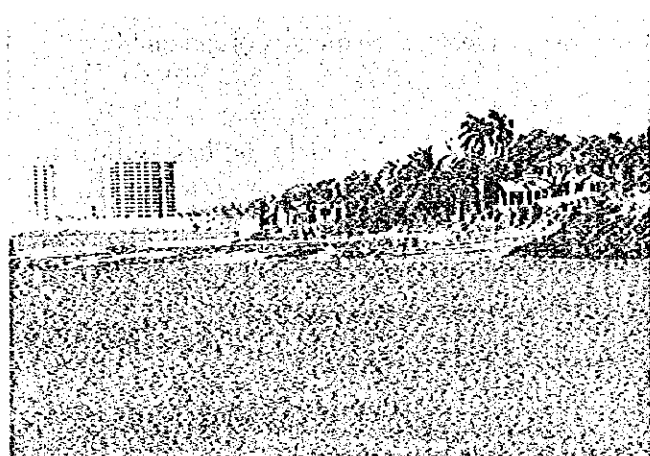
Actualmente la electricidad y las telecomunicaciones son adecuados a través de toda el área, pero se requerirá una expansión adicional para atender la demanda de los desarrollos futuros.



Desarrollo de Villa en Punta Chame



Manglar Forestal y Granja de Cría de Camarones



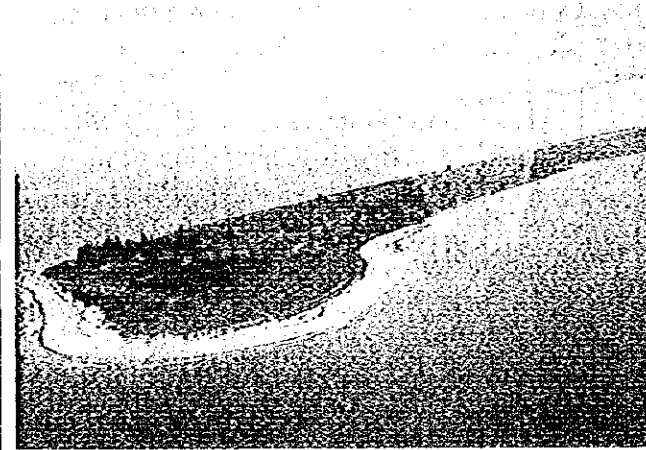
Villas y Condominio en Nueva Gorgona



Área Costera del Punta Chame



Playa Farallón



Desarrollo de Villa en Punta Chame

2.3 Marco de Desarrollo

(1) Número Esperado de Turistas

El área de Chame necesita ser desarrollada para servir al turismo en general y a los residentes del área costera. La cantidad de turistas esperados para el final del año 2000, 2005 y 2010 son mostrados en la Tabla 2.3.

Tabla 2.3 Meta de Turistas en el Área de Chame

	Estadía Nocturna de Turistas			Estadía Diurna de Turistas		
	2000	2005	2010	2000	2005	2010
Extranjeros	171,000	600,000	1,380,000	155,000	262,000	313,000
Locales	48,000	160,000	409,000	200,000	364,000	814,000
Total	219,000	769,000	1,789,000	355,000	626,000	1,127,000

(2) Características de Desarrollo Turístico

El área de desarrollo del Resort de Chame es del tipo resort costero internacional y sus características son las siguientes:

- 1) Playas orientadas al resort internacional.
- 2) Un resort mixto activo y pasivo para turistas de estadía nocturna y sólo diurna.
- 3) Incentivar tanto proyectos para las casas de veraneo como los relacionados al turismo.
- 4) Se puede esperar un desarrollo del área debido al mejoramiento de la Carretera Panamericana, una nueva vía costera y el servicio de transporte aéreo en Río Hato.

2.4 Plan de Desarrollo

2.4.1 Plan de Uso de Suelo

El plan de uso de suelo en el área de estudio está formulado sobre la base de un análisis de las condiciones actuales, en esta área de desarrollo, incluyendo la cantidad de turistas que se tiene como meta para Chame, la zonificación y el estudio de las normas de construcción, infraestructura y condiciones ambientales del área.

El área de desarrollo comprende de 7,876 hectáreas aproximadamente y cubre desde Punta Chame a la parte oeste de Río Chame. El uso de suelo del área se muestra en la Figura 2.6 y se puede describir como sigue:

- Área de Alojamiento Turístico: Localizada a lo largo del área costera, ésta área deberá ser desarrollada creando una atmósfera de tranquilidad de baja y moderada densidad para hoteles y facilidades turísticas.

- Área Urbanas y Viviendas: El área urbana debe expandirse a lo largo de la Carretera Panamericana hacia el centro del distrito de Chame. Las viviendas deberán desarrollarse en hileras desde la orilla de la costa e Incentivar los proyectos existentes.
- Área Agrícola: Mantener el área de tierras de cultivo y extenderlo tierra adentro en coordinación con el desarrollo de turismo.
- Área de Conservación de la Naturaleza: Procurar que los escenarios naturales y su medio ambiente sean conservados y con desarrollo de terrenos limitados.

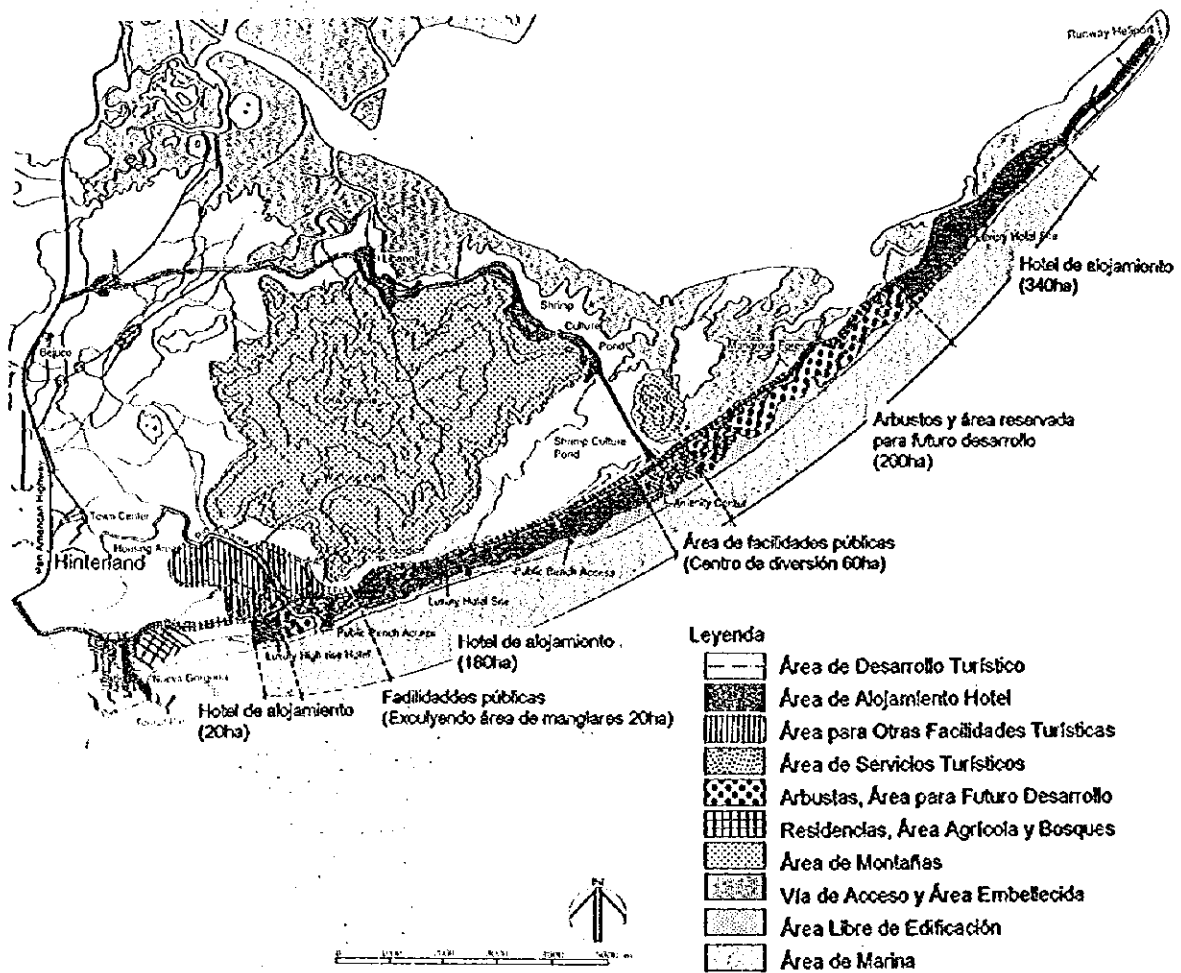


Figura 2.6 Plan de Uso de Suelo

Tabla 2.4 Desarrollo de Alojamiento

Área de Desarrollo	Habitac. Exist.	1996-2000					2001-2003					2006-2010				
		Habitaciones adicionales				Total	Habitaciones adicionales				Total	Habitaciones adicionales				Total
		H	M	E	Total		H	M	E	Total		H	M	E	Total	
Este de Chame	19	0	70	0	70	89	0	90	0	180	469	0	0	100	100	569
Centro de Chame	0	0	0	0	0	0	180	679	0	750	750	420	780	0	1,200	1,950
Oeste de Chame	67	0	180	0	180	247	150	0	0	150	627	0	150	0	150	777

2.4.2 Plan de Desarrollo de las Facilidades Turísticas

(1) Desarrollo de Alojamiento

1) Demanda de Habitaciones

La Tabla 2.4 muestra el resultado agregado para fin del año 2000, 2005 y 2010 en clasificación de categoría de hotel para el área de Chame.

2) Distribución de Lotes para Hotel

Los lotes para los hoteles están localizados principalmente en el este (5 lotes en Punta Chame), en el centro (6 lotes) y al oeste (1 lote en Nueva Gorgona). Además cada área está subdividida dentro de grandes áreas, entre 8-77 has. por lote. La tierra de la parte sur tiene bosques continuos de manglar los cuales deberán ser conservados y utilizados como jardines naturales, cerca de los terrenos de hotel. Por lo tanto, el tamaño de un terreno para alojamiento requerirá un área grande comparado con un resort convencional.

El numero de cuartos y el tamaño del terreno requerido para un hotel dependerá del inversionista, pero la Figura 2.11 muestra un ejemplo entre del área requerida por terreno para encontrar la calidad ambiental de un desarrollo de resort.

Cada edificio de hotel debe cumplir con las siguientes regulaciones de retiros:

- a) Retiro posterior: Primera línea de retiro es 15 metros desde el límite del lote y la segunda línea de retiro es 25 metros desde el límite del lote.
- b) Cualquier estructura del edificio no deberá construirse en el área entre los límites del lote y su línea de retiro.
- c) Solamente edificios de un piso pueden ser construidos en el área entre la primera línea de retiro y la segunda línea de retiro.
- d) Más allá de la segunda línea de retiro se pueden construir edificios de varios pisos.

(2) Desarrollo del Centro de Diversión

El área está ubicada en la intersección entre la ruta 772 y la ruta que lleva a la carretera costera de Punta Chame puede ser desarrollada como un centro de diversión para peatones. Esta área debe ser desarrollada dentro de un gran resort público, con facilidades que ofrezcan una atmósfera alegre, para establecer una identidad típica del resort de Chame.

Como se muestra en la Figura 2.13, el centro tiene un área total de 60 has., de las cuales el 80% de la tierra se mantiene para propósitos de conservación, y consiste en cuatro temas: 1) Plaza de entrada con estacionamientos, oficina de información, área comercial, campo de juegos, jardín, café-bar. 2) Plaza cultural con tiendas de souvenir, centro de artesanías marina. 3) Plaza internacional con cafetería, centro para funciones de arte, parque natural. 4) Plaza costera frente al Océano Pacífico con centro de servicio, café-bar.

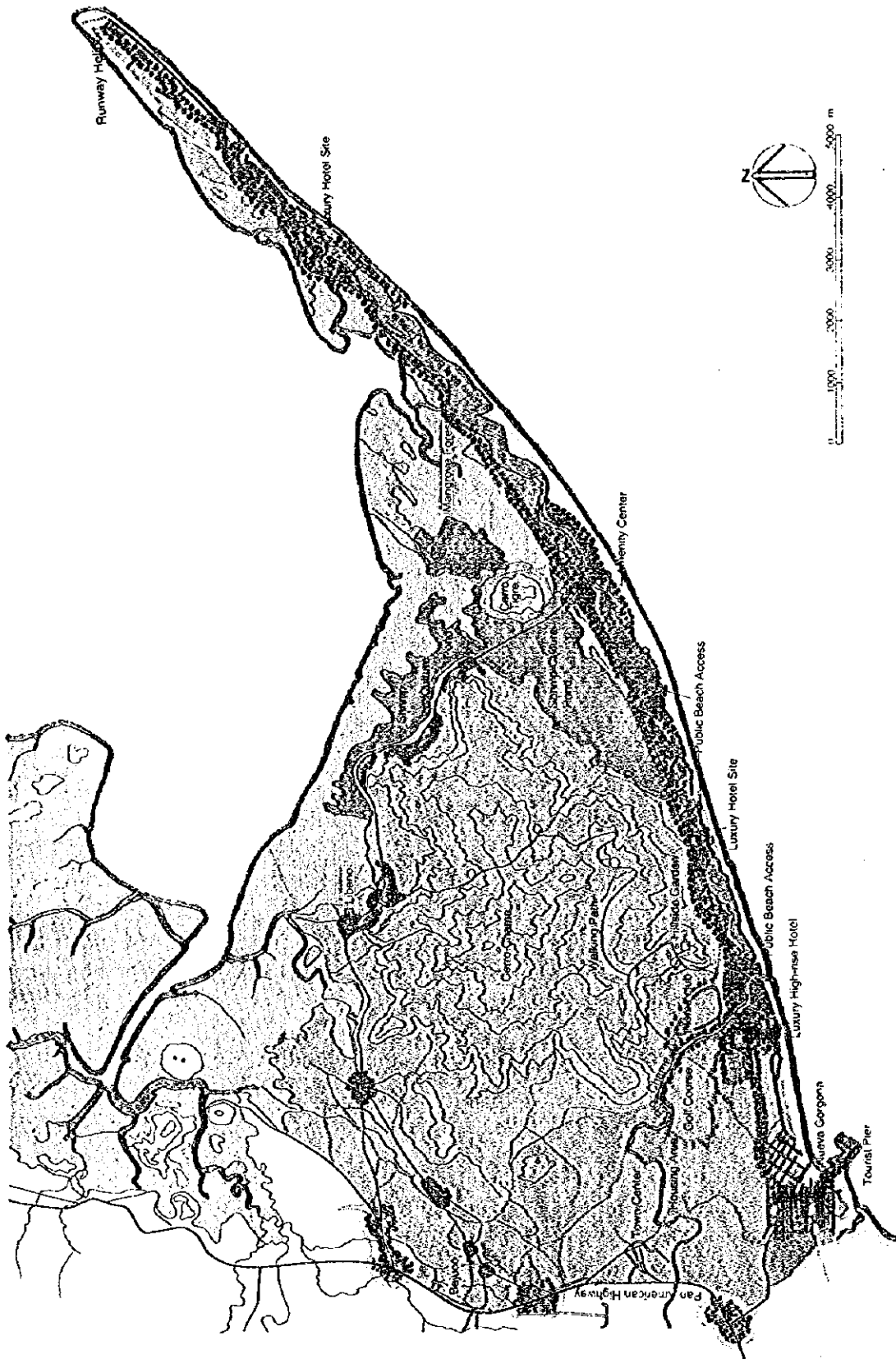


Figura 2.7 Plan de Desarrollo del Área de Chame

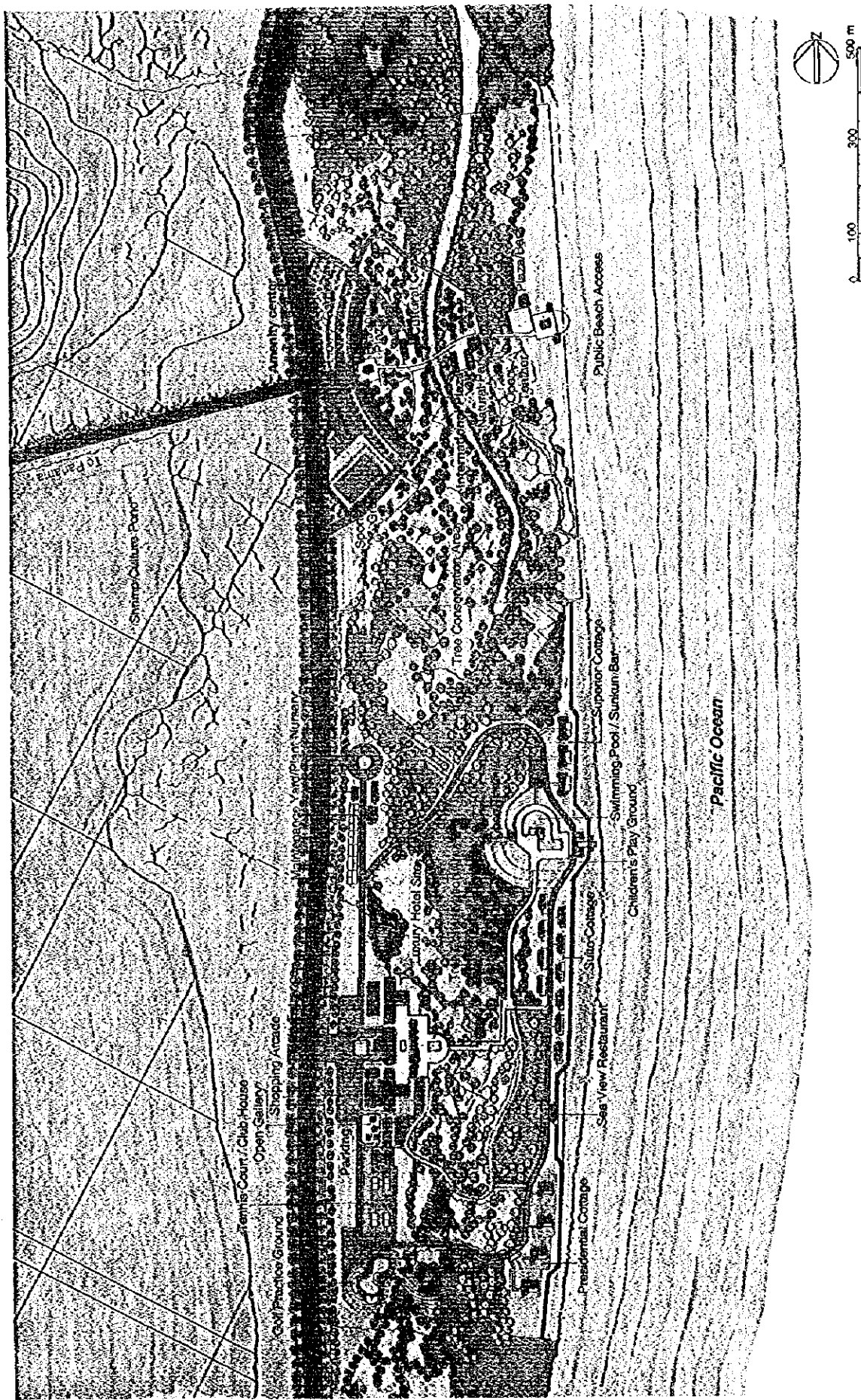


Figura 2.8 Plan de Desarrollo del Área Central de Chame (Centro de Recreación y Complejo Hotelero)

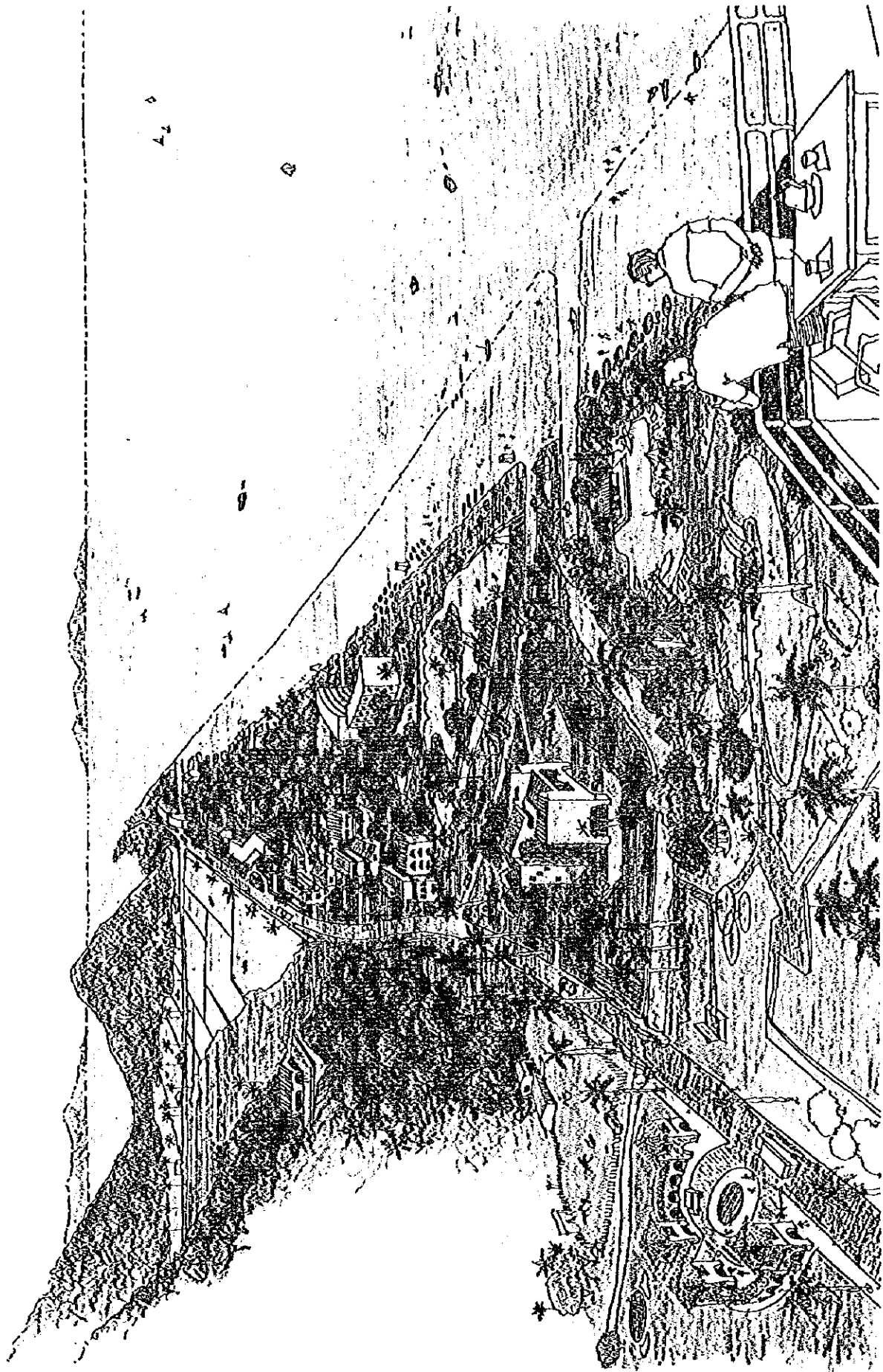


Figura 2.9 Bosquejo del Área de Chame

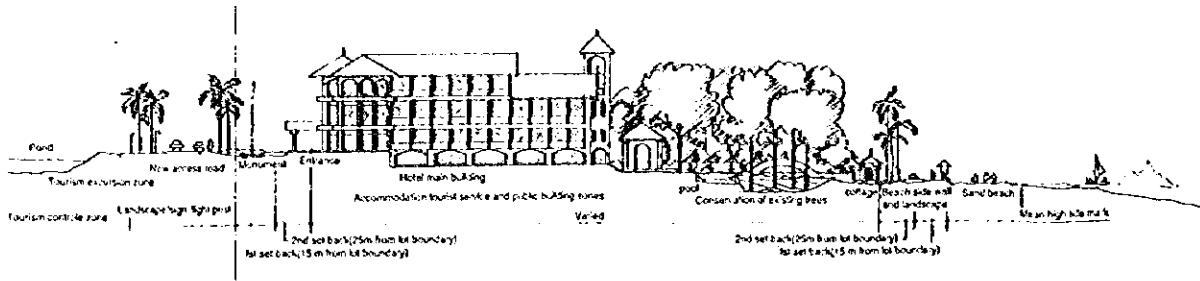


Figura 2.10 Planta Típica del Desarrollo Hotelero en el Área Central de Chame

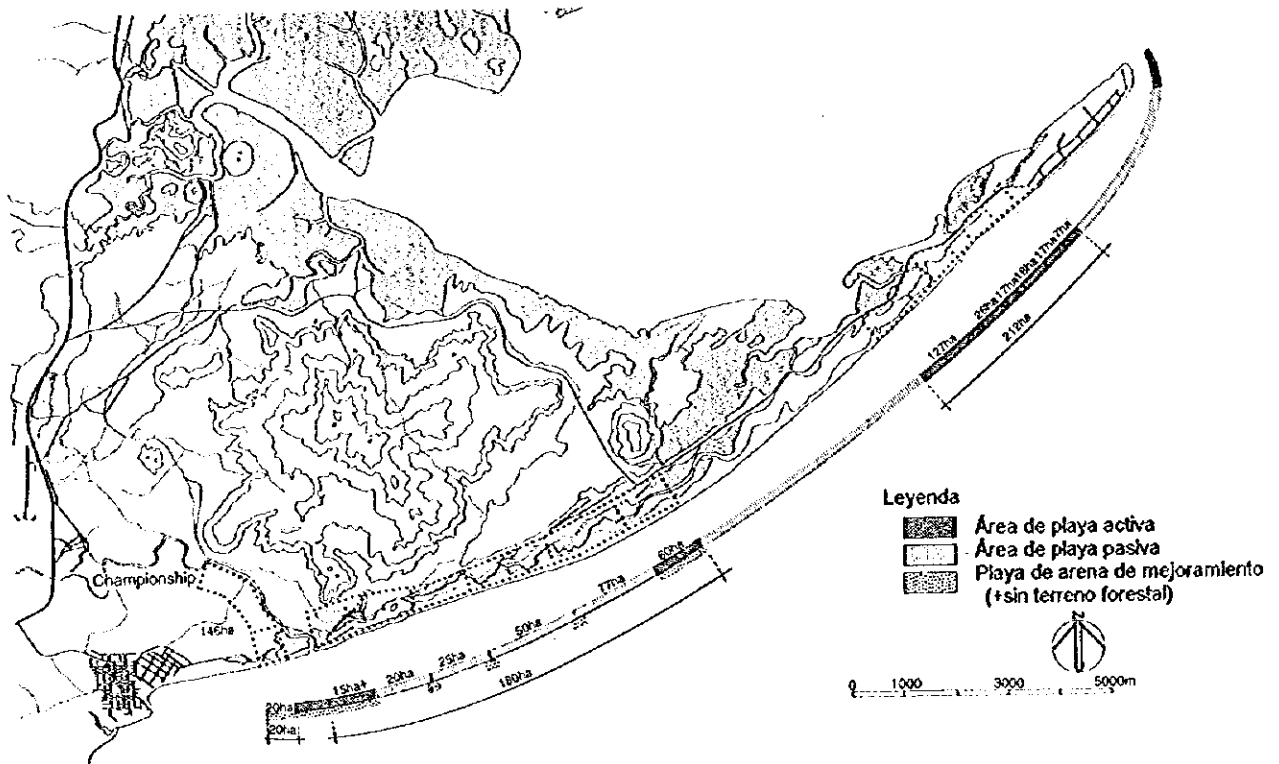


Figura 2.11 Distribución de Lotes para Hotel

El centro de servicio apoyará a las actividades de playa tales como motos acuáticas, wind surfing, baños de sol, etc. Los equipos para deportes acuáticos deberán estar disponibles en esta área.

El parque natural será abierto al público, y tendrá una gran variedad de plantas y mobiliario al aire libre para eventos y paseos de campo.

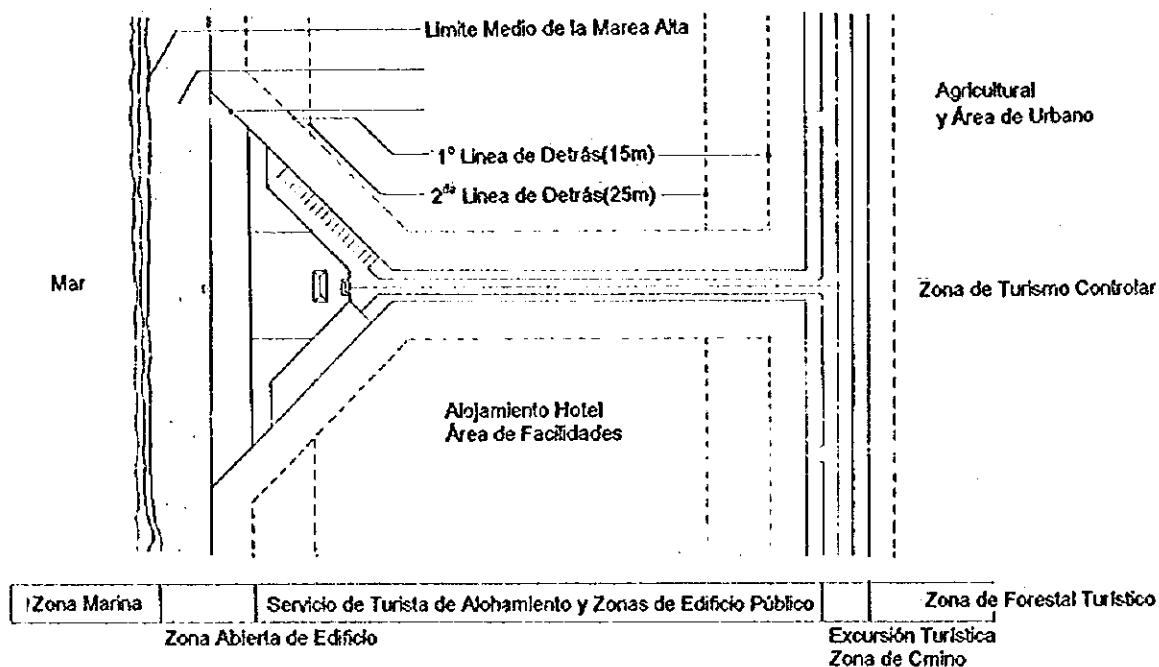


Figura 2.12 Regulaciones de las Normas Típicas

Tabla 2.5 Componentes de Desarrollo para el Centro de Diversión

No.	Componentes de Desarrollo	Área Requerida	Observaciones sobre Capacidad
1	Comercial	200 m ²	Mercado
2	Tienda de Recuerdos	100 m ²	Operado por MICI
3	Centro de información	100 m ²	Operado por IPAT
4	Centro de artesanal marino	100 m ²	Operado por MICI
5	Cafetería	350 m ²	100 puestos
6	Parque natural	20 Ha.	Manglares y otras especies naturales área de conservación
7	Centro de servicios	50 m ²	Servicio de alquiler de equipo
8	Estacionamientos	2,400 m ²	60 estacionamientos
9	Mirador	1,200 m ²	Espacio para eventos
10	Jardinería	20 Ha.	Señalización, símbolos, plantas adicionales

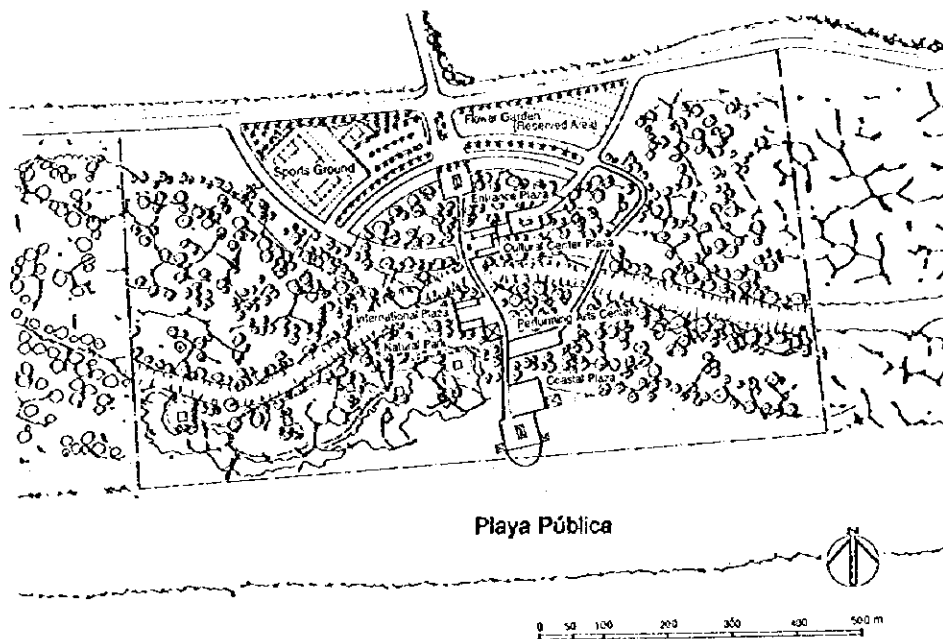


Figura 2.13 Imagen de Desarrollo para el Centro de Diversión

(3) Desarrollo de la Comunidad del Golf

El campo de golf de 18 hoyos deberá ser construido durante la primera fase del desarrollo junto con la construcción del primer hotel en el área.

El área diseñada está concebida para tener dos ambientes diferentes para un golf de alta calidad. Cada una de estas áreas contiene un campo profesional de golf de 18 hoyos. Además del campo de golf, se brindaran facilidades para otros deportes. Casas de veraneo y el proyecto de vivienda del resort serán también parte de la comunidad. Estos aspectos serán designados en armonía con el ambiente.

La construcción de este campo de golf no es financieramente factible, pero atracción a turistas a los hoteles y mejoría la imagen del área. El campo de golf puede ser desarrollado como parte de las facilidades del hotel y además podría ser usada por visitantes de la Ciudad de Panamá y por residentes del área.



Figura 2.14 Imagen de la Comunidad del Golf

(4) Desarrollo de Facilidades Deportivas

Las facilidades deportivas tales como los campos de juego de múltiples propósitos serán localizadas en el centro de actividades. Un centro de tenis y las facilidades de deportes competitivos están integrados al desarrollo del área del campo de golf localizado cerca de la playa.

Tabla 2.6 Desarrollo de los componentes deportivos en el área de Facilidades

No.	Componentes	Área Requerida	Observaciones
1	Área multi uso	2 ha	Para cuatro deportes diferentes
2	Área para equitación	2.5 km de longitud	Recorrido con sendero natural
3	Canchas de tenis	5 canchas	Pabellón principal para 200 visita.
4	Área para picnic	10 ha.	Puntos de descanso con muebles
5	Baños y duchas	90 M ²	Ubicados en el Centro

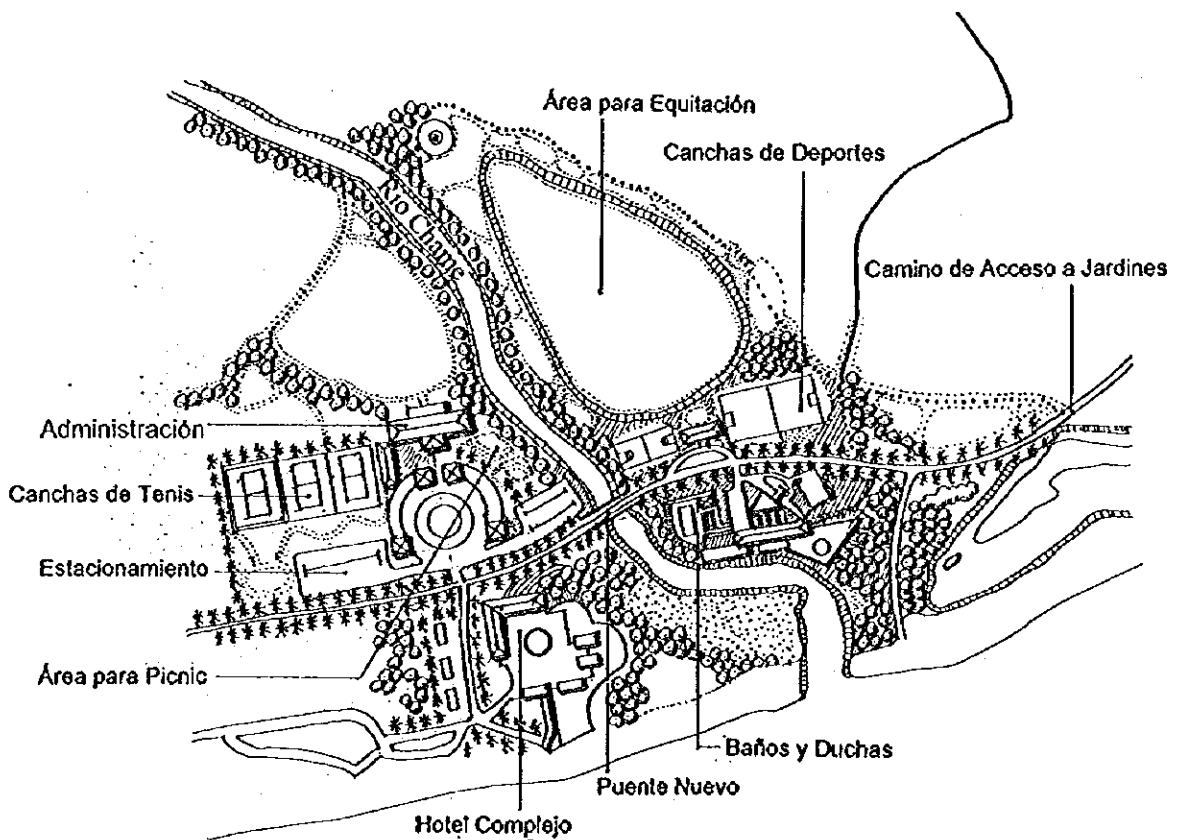


Figura 2.15 Imagen del Desarrollo de las Facilidades Deportivas

(5) Facilidad para el Turismo Ecológico

El Cerro Chame es un lugar agradable para el establecimiento del turismo ecológico. La mayor elevación del sitio ecológico (500 m.) es el pico central del Cerro Chame, seguido por una terraza de 300 m con vista a la parte sur. Sobre la vía hacia estos picos, hay algunas cuevas prehistóricas con flora y fauna.

El área este del Cerro Chame es el mejor lugar para observar todo el paisaje costero; además hay otros atractivos como cuevas con dibujos prehispánicos y plantas naturales, los cuales pueden ser considerados elementos del turismo ecológico. Las facilidades del turismo ecológico en el Cerro Chame serán desarrolladas como sigue:

Tabla 2.7 Componentes de Desarrollo de Cerro Chame

No.	Componentes de Desarrollo	Área Requerida	Observaciones
1	Estacionamientos	400 m ²	10 estacionamientos
2	Jardines	300 m ²	Estacionamientos y mirador
3	Baños	90 m ²	Ubicados en el área de estacionamiento.
4	Veredas	12 km	Sendero natural
5	Terraza/Mirador	300 m ²	3 puntos
6	Cafetería con mirador	110 m ²	20 puestos

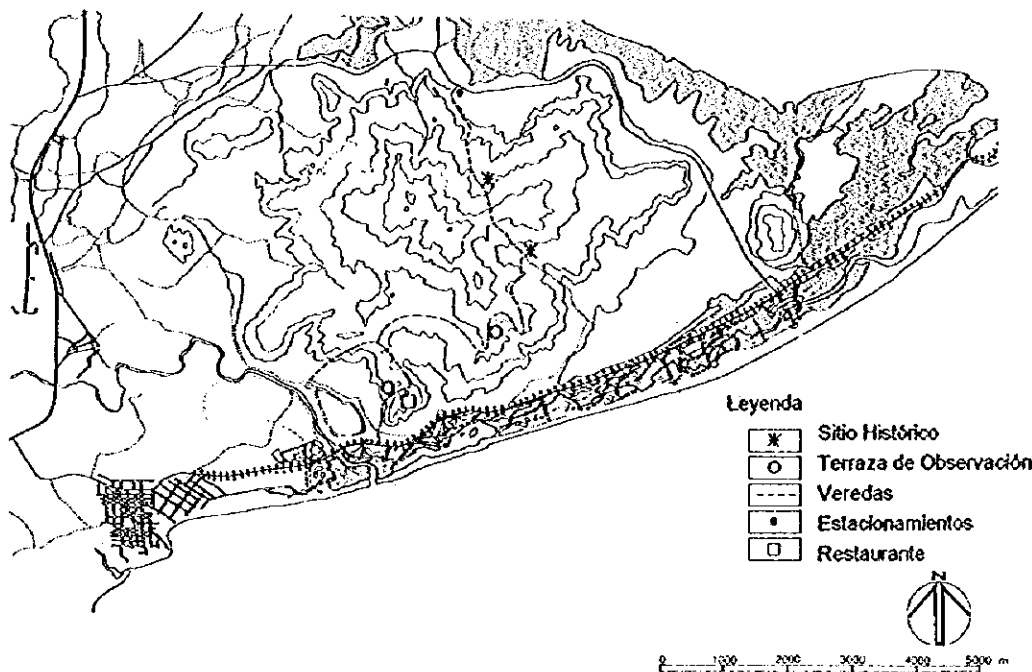


Figura 2.16 Desarrollo del Turismo Ecológico en Cerro Chame

(6) Mejoramiento de la Playa

1) Capacidad de la Playa

El número promedio diario de turistas usando la playa será de 800 turistas en el año 2000, 1,300 turistas en el 2005 y 2,200 turistas en el 2010. Los días pico el número diario de turistas incrementará 2.8 veces el número promedio.

La zona de playa, aproximadamente 10 km. de largo y 30 metros de ancho, puede acomodar a 3,000 personas a la vez, debajo de la mayor densidad estándar permitida de 10 metros cuadrados por persona.

2) Requerimientos de Estacionamientos

El espacio de estacionamiento adecuado deberá ser un promedio de un estacionamiento por cada 10 turistas. El número de turistas usando un estacionamiento está relacionado con el uso de la playa. Por consiguiente la capacidad del estacionamiento será de 80 carros en el 2,000, 130 carros en el 2,005 y 220 carros en el 2010.

El área de estacionamientos está provista de diez secciones. Un área de estacionamiento principal será localizado en el centro de diversiones y las otras áreas serán designadas en lugares a lo largo de la playa, como se muestra en la Figura 2.10.

3) Desarrollo de la Vía de la Playa

Los accesos públicos a la playa deben ser suministrados entre las subdivisiones del hotel como los diseños de los accesos reservados. La vía será ampliada a 6 metros. Un área para retorno de los carros y lugares de descanso en la entrada de la playa serán provistas.

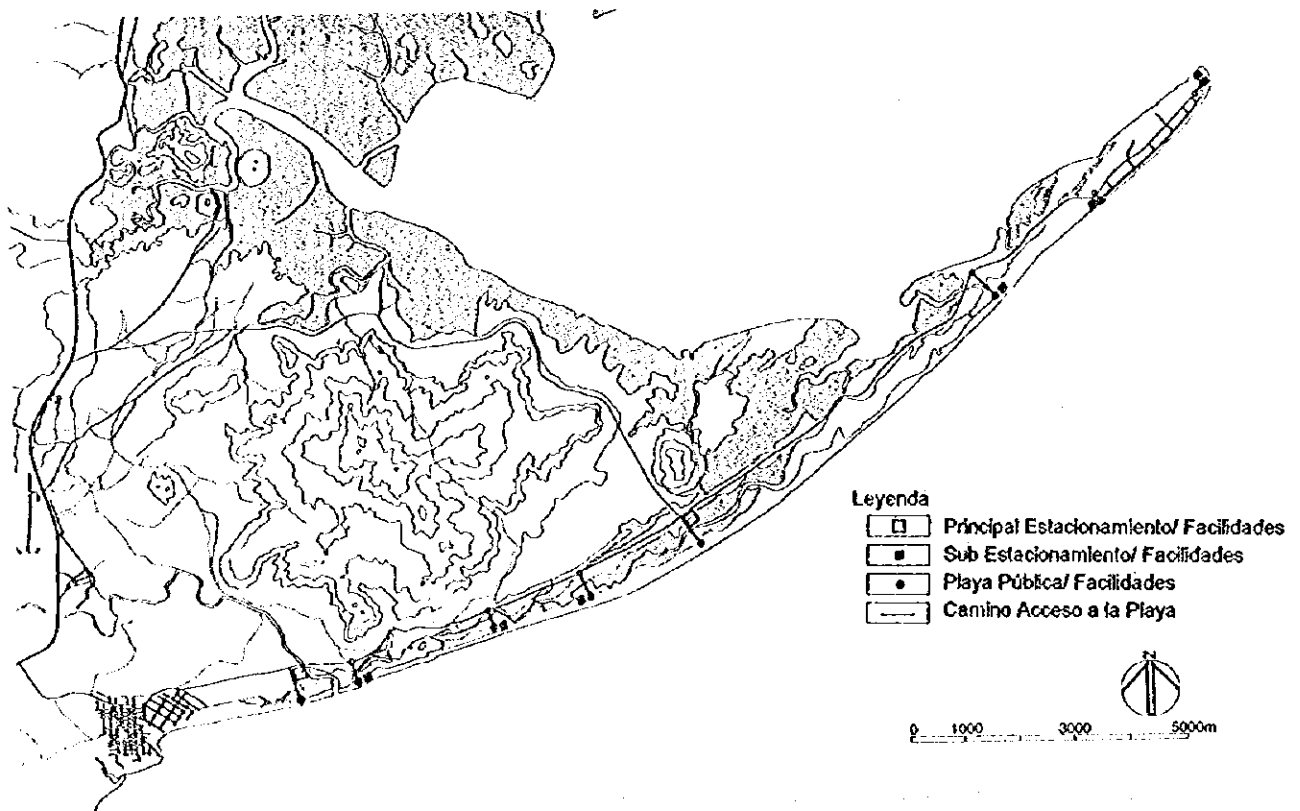


Figura 2.17 Desarrollo de Facilidades y Vía de Acceso a la Playa

2.4.3 Plan de Desarrollo de Carreteras

(1) Aspectos en el Desarrollo de las Carreteras

A continuación se describen algunos aspectos que deben resolverse para el desarrollo del área:

- 1) Se requiere mejorar la vía de acceso de Punta Chame desde la Carretera Panamericana y mejorar las conexiones con el área metropolitana de Panamá y la meseta de Campana así como el embalse del Río Chame. Esto mejorará el desarrollo del área, atrayendo gran número de turistas y aumentando el potencial turístico del área.
- 2) Planeamiento del sistema de carreteras para mejorar las conexiones con los centros turísticos cercanos existentes. Las áreas existentes desarrolladas incluyen Nueva Gorgona en el área oeste del área desarrollada y Punta Chame adyacente al este. Es necesario mejorar las conexiones de estas regiones, así como aumentar el potencial de turismo del área desarrollado.
- 3) Mejoramiento de las vías de acceso a los puntos nodales para transporte marino. Es esencial asegurar las conexiones con el Puerto de Nueva Gorgona y aumentar la variedad de visitas turísticas utilizando rutas marítimas de alta velocidad conectando las Islas de Las Perlas y Panamá. Esto aumentará el potencial turístico en el área de desarrollo.
- 4) Mejoramiento de las carreteras principales dentro del área de estudio. Es necesario construir carreteras principales cruzando el área de desarrollo para proveer un marco de desarrollo al área. Es importante asegurar un espacio para acomodar las facilidades urbanas y mejorar las diversiones del área de desarrollo.
- 5) Mejorar las principales calles dentro del área de desarrollo. Las calles y avenidas dentro del área de desarrollo deben ser mejoradas para fomentar un desarrollo ordenado y las vías de acceso a la costa deben ser construidas.

(2) Estimación del Volumen de Tráfico

Juzgando por el número de turistas que visiten el área de Chame, el máximo volumen de tráfico diario está estimado en 2,200 carros en el 2010. Este volumen de tráfico puede ser dirigido en dos carriles, aunque esta consideración está dada para la época seca cuando el volumen del tráfico es concentrado.

Tabla 2.8 Volumen de Tráfico Estimado

Propósito	1992		2000		2010	
	Bus	Carros	Bus	Carros	Bus	Carros
Trafico de Visitantes	20	200	40	370	100	1,040
Trafico de Estadías	3	30	45	480	105	1,070
Trafico Inducido	0	0	33	340	83	840
Trafico Regional	2	20	2	20	2	20
Total	25	250	120	1,210	290	2,970

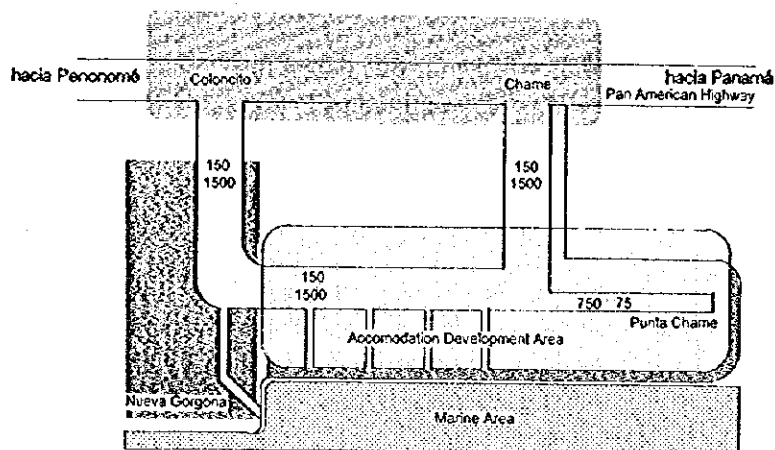


Figura 2.18 Volumen Estimado de Tráfico

(3) Red Vial

El plan de desarrollo de la red de carreteras propuesto se muestra en la Figura 2.19. El enlace no existente entre el este y el oeste de la costa se debe construir para permitir el flujo de tráfico entre Nueva Gorgona y Punta Chame, para el desarrollo del resort de playa, incluyendo las cunetas a los lados de la carretera y el paisaje.

(4) Plan de Carreteras

El plan de carreteras y las secciones transversales de cada vía son mostradas en las figuras 2.20 a 2.23 y descritas como sigue:

1) Mejoramiento de la Carretera de Acceso a Punta Chame

El pavimento corriente de bajo costo de la carretera (pavimento de carretera de poco tráfico) con un ancho de 5 metros será mejorado y modificado a pavimento asfáltico, se construirán nuevos hombros y facilidades de drenajes en los lados de la carretera.

Tabla 2.9 Clasificación de la Carretera

No.	Nombre de la Carretera	Localización	Largo (Km)	Ancho (m)	Tipo de Proyecto
1	Acceso a Punta Chame	Bejuco - Centro de Chame	13.0	7.0	Mejoramiento
2	Acceso a Nueva Gorgona	Coloncito-Nueva Gorgona	5.8	7.0	Mejoramiento
3	Carretera Principal de Chame	Puerto de Nueva Gorgona	1.2	7.0	Nuevo
4	Acceso a la Playa	Río Chame-Centro de Chame	7.2	7.0	Nuevo
5		Carretera Principal de la Playa	2.7	6.0	Nuevo

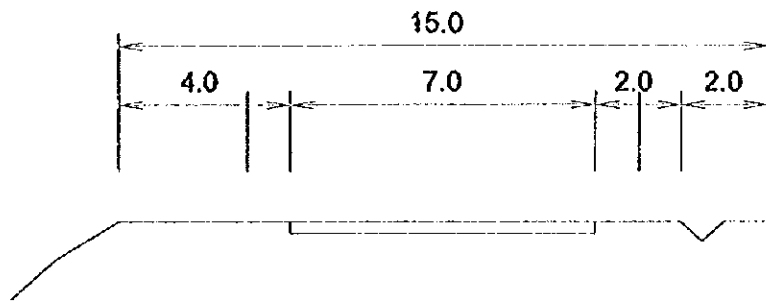


Figura 2.19 Sección de Carretera 1 (Bejuco al Centro de Chame)

2) Mejoramiento y Construcción de Carretera Nueva para la Conexión de Coloncito con Nueva Gorgona

Coloncito y Nueva Gorgona están conectadas por una vía de pavimento asfáltico con un ancho de 5 metros. Nueva Gorgona y el área de desarrollo se conectan por una vía de tierra. Esto será mejorado y modificado a una carretera de pavimento asfáltico de 7 metros de ancho, serán construidos hombros nuevos y facilidades de drenaje en los lados de la carretera.

3) Vías de Acceso al Puerto de Nueva Gorgona

La carretera colectora actual será modificada, a una carretera de 7 metros de ancho con pavimento asfáltico y serán construidos nuevas facilidades de drenaje sobre el hombro.

4) Vías Principales dentro del Área de Desarrollo

Tomando en consideración el canal de flujo del área de estudio sujeto a inundación, la vía principal de este a oeste será construida adyacente al estanque de cultivo de camarones. Para mantener los atractivos, los hombros y las aceras serán propuestas con suficiente espacio. Este espacio tendrá paisaje con plantas y luces, así como señalización y símbolos los cuales producen un movimiento confortable a los turistas en el área.

5) Carretera Colectora dentro del Área de Desarrollo

Las nuevas carreteras colectoras tienen un ancho de 6 metros, serán construidas para ser usadas como nuevas carreteras de acceso desde la vía principal a la playa pública.

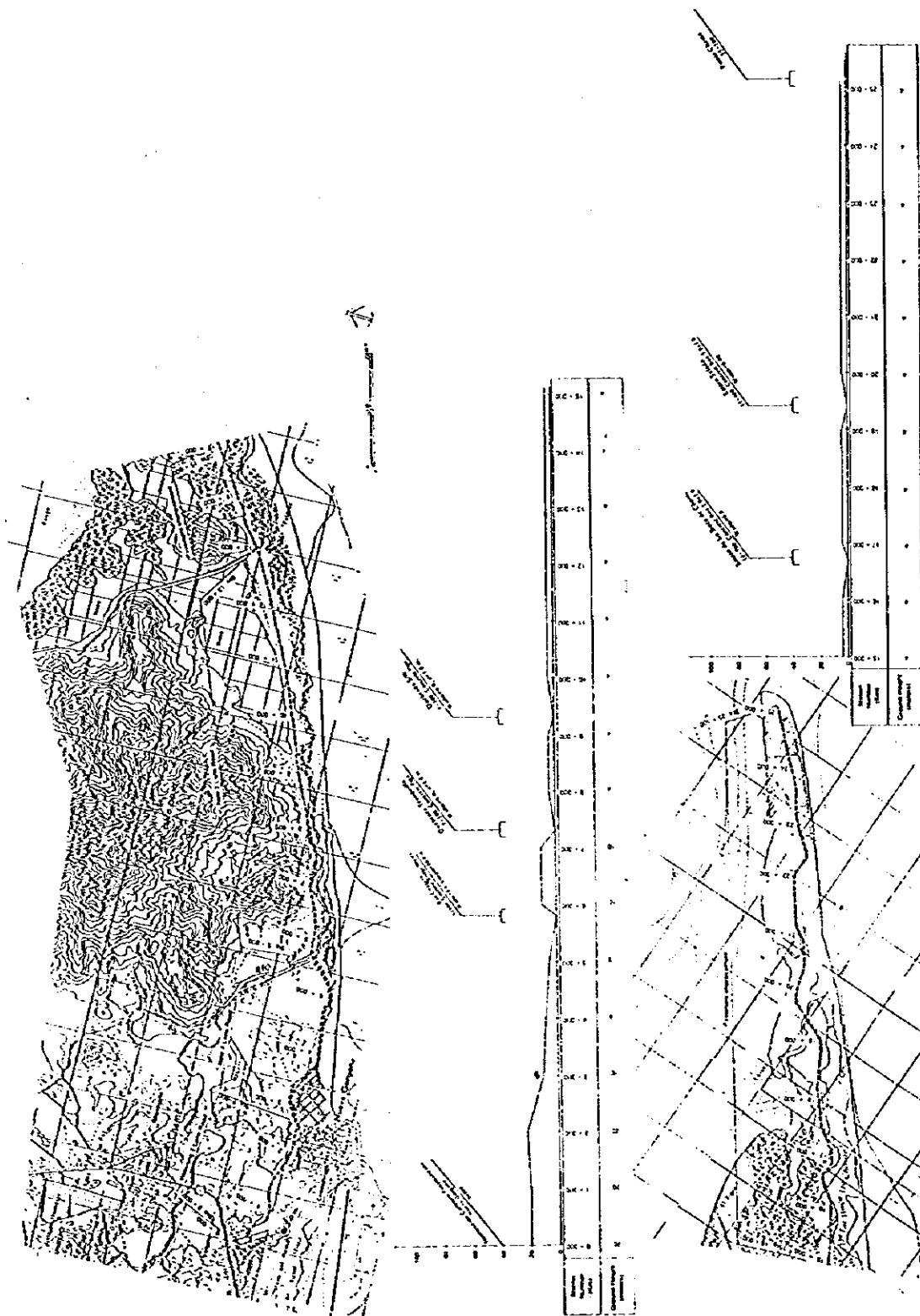


Figura 2.20 Plan de Red Vial y Paisaje

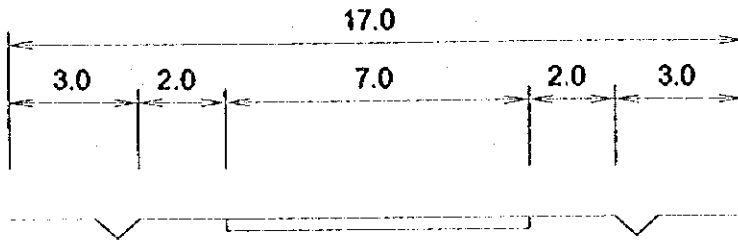


Figura 2.21 Sección de la Carretera 2 (de Río Chame al Centro de Chame)

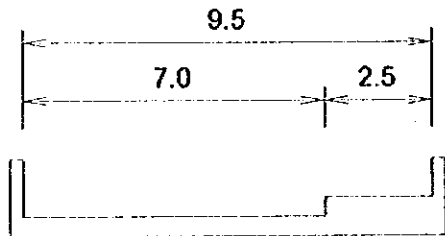


Figura 2.22 Sección del Puente
 (- Largo del puente 80 metros, - Ancho del puente 9.5 metros)

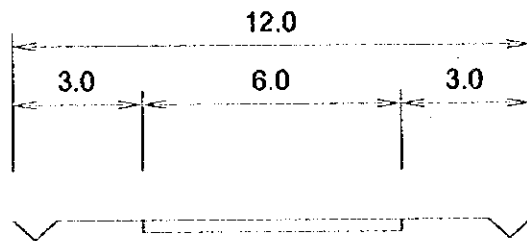


Figura 2.23 Sección de la Carretera 3
 (desde la Carretera principal de Chame al Área de Playa)

2.4.5 Plan de Desarrollo de Facilidades Públicas

(1) Suministro de Agua

Los pozos serán adoptados, desde el punto de vista de las facilidades de la filtración simple, bajos costos y la flexibilidad para hacer frente a la creciente demanda de agua. Los pozos serán ubicados cercanos a la costa central del Resort de Chame, teniendo el cuidado de que el agua no tenga una alta concentración de sal. La demanda de suministro de agua es mostrada en la Tabla 2.10.

Tabla 2.10 Unidad de Demanda del Suministro de Agua

Año	Oeste de Chame	Centro de Chame	Este de Chame
2000	530	527	70
2005	770	2,005	160
2010	770	3,950	560

Un plan más detallado se prepararía basado en resultados de inspección de la superficie y el subsuelo hidrológico. En esta etapa un pozo con diámetro de 20 centímetros y 50 metros de profundidad se asume que produce 300 metros cúbicos de agua por día. El número necesario

de estos pozos se instalarían para cubrir la demanda de agua. Las facilidades relacionadas como bombas, depósitos, tanques altos, tratamientos químicos serán preparados también.

Las principales tuberías de distribución serán preparadas a lo largo de la carretera costera. El plan de facilidades para el suministro de agua se muestra abajo:

Tabla 2.11 Plan de Facilidades para Suministro de Agua

Facilidades	Unidad	2000	2005	2010
Pozo, Bomba , (300m ³ /día), Reserva, Tratamiento químico, Tanque elevado	Unidad	4	6	8
Tubería	m	20,000	4,000	5,000

La toma de agua, el tratamiento y la tubería principal será administrada por el IDAAN y las facilidades en los lotes privados serán desarrolladas por los dueños.

(2) Alcantarillado

El agua tratada del alcantarillado, descargará en el sistema combinado debajo de los Vías que conducen al mar. La demanda del tratamiento de alcantarillado se muestra en la Tabla 2.14.

Tabla 2.12 Demanda del Tratamiento de Alcantarillado

Año	Oeste de Chame	Centro de Chame	Este de Chame
2000	880	2,106	280
2005	1,480	8,019	640
2010	1,480	15,480	2,240

El servicio de tubería principales de alcantarillado debe darse a lo largo de la carretera costera. El plan de facilidad se muestra debajo.

Tabla 2.13 Facilidad del Plan de Alcantarillado

Facilidades	Sector	Unidad	2,000	2005	2010
Tanque de Tratamiento	Privado	m ³	1,710	5,160	7,640
Tubería	Público	m	19,000	5,000	5,000

(3) Desechos Sólidos

La cantidad de desecho sólido se estimó usando la siguiente unidad de generación:

Tabla 2.14 Unidad de Generación de Desecho Sólido

Facilidades	Unidad	1995	2000	2005	2010
Hotel	Kg/habitación día		6.0	7.0	8.0
Restaurante, Cafetería	Kg/M ² día		0.4	0.4	0.4
Tienda, Centro Turístico	Kg/M ² día		0.1	0.1	0.1
Doméstico	Kg/capita/día	1.0	1.1	1.2	1.3

La cantidad estimada del desecho del área del proyecto es el siguiente:

La cantidad estimada del desecho del área del proyecto es el siguiente:

Tabla 2.15 Cantidad Estimada de Desechos Sólidos

Cantidad de Basura	Unidad	2000	2005	2010
Cantidad diaria Promedio	Ton/día	21	33	54
Acumulación	ton	33,000	83,000	163,000

Deberá construirse y dotar el relleno sanitario con las facilidades y el equipo necesario tales como oficina, garaje, drenaje, estanque de tratamiento de filtrado, vías de acceso, cerca, entrada, vegetación, retroexcavadoras. El relleno sanitario de desecho sólido, de 6 has. será preparado para satisfacer la demanda más allá del año 2010.

La operación se dará por administración local y la tarifa sería cobrada de acuerdo a la cantidad de desechos descargados.

(4) Suministro de Energía Eléctrica

1) Demanda de Electricidad

La Tabla 2.16 muestra la demanda de la energía eléctrica para fines de los años 2000, 2005 y 2010 en las dos áreas de desarrollo.

Tabla 2.16 Demanda de Energía Eléctrica (MW)

Año	Centro de Chame	Este de Chame
2000	5,000	0.70
2005	12,000	1,200
2010	19,000	3.70

2) Suministro de Energía Eléctrica

El suministro de energía eléctrica se resume en la Tabla 2.17:

Tabla 2.17 Plan de Suministro de la Energía Eléctrica

Detalle	Chame	Oeste y Centro de Chame	Este de Chame
Distancia de la Línea de Distribución	45 Km desde La Chorrera	15 Km desde la Subestación de Chame	13 Km desde Río Chame
Voltaje de Distribución	115 kV	34.5 kV	34.5 kV
Tamaño del Conductor	477 MCM ACSR	477 MCM ACSR	477 MCM ACSR
Transformador	Una nueva Subestación de 30 MVA, 110/34.5 KV, 3 fases es requerida en Nuevo Chame	Un juego de 6.5 mva, 34.5 KV/208-120V, 3 fases hasta el año 2000 Un juego de 9MVA, 34.5 KV/208-120V, 3 fases hasta el año 2005 Un juego de 9 MVA, 34.5KV/208-120,3 facss hasta el año 2010	* Un juego de 1 MVA, 34.5 KV/208-120V, 34.5 hasta el año 2000 * Un juego de 1 MVA, 34.5 KV/208-120, 3 fases hasta el año 2005 * Un juego de 3.5 MVA, 34.5 KV/208-120,3 fases hasta el año 2010

* Se requiere de una Nueva Subestación en Chame

(5) Telecomunicación

1) Pronóstico de la Demanda

La Tabla 2.18 muestra el pronóstico de demanda para los años 2000, 2005 y 2010 en las dos áreas de desarrollo.

Tabla 2.18 Pronóstico de Demanda de Usuarios

Año	Centro de Chame	Este de Chame
2000	500.0	30.0
2005	800.0	50.0
2010	1,100.0	110.0

2) Planificación de la Red de Telecomunicación

La estación de teléfonos existente está localizada en Chame. Esta estación de teléfonos existentes conectará a los usuarios en cada área de foco de desarrollo.

2.5 Estimación del Costo

Los resultados de la estimación de costo se muestran en la Tabla 2.19. El costo total del proyecto alcanza B/.284.6 millones, de los cuales B/.207.2 millones son para el desarrollo infraestructura, B/.16.4 millones para transporte por tierra y por mar, B/.26.6 millones para otras facilidades turísticas y los restantes B/.34.8 millones para facilidades públicas tales como el suministro de agua, alcantarillado, recolección de desechos sólidos, electricidad y telecomunicación.

2.6 Plan de Ejecución

(1) Calendario de Implementación

En el plan de desarrollo del área a corto plazo, incluye la parte este de Chame y la parte oeste de Chame, colindante con el área existente desarrollada. El área central de Chame y el área del este restante se planea a mediano y largo plazo.

Los calendarios de ejecución de cada proyecto de factibilidad son elaborados considerando la relación de cada plan de desarrollo, lo cual puede ser dividido en cinco partes (ver Figura). A largo plazo, se planean las Mejoras a las vías de acceso existentes del área del proyecto.

A mediano plazo se planea, el centro cultural del centro de diversiones, mejoramiento de las facilidades del turismo ecológico y de playa, las facilidades deportivas y el puente del río Chame, mientras que, la construcción del campo de golf, la plaza costera, la plaza de entrada al centro de diversiones.

Tabla 2.19 Costo del Proyecto de Desarrollo del Resort de Chame

No.	Descripción del Proyecto	Unid.	Cant.	Costo Financiero Total	Porción			Tierra y Compensación	
					Moneda Extranjera	Moneda Local		Financiero	Económico
						Financiero	Económico		
1	Desarrollo de Alojamiento			207,185	150,658	52,707	34,688	3820	3820
1.1	1) Oeste de Chame (M180/M150/0)	Cuarto	330	29,700	23,760	5,940	3,900		
	2) Centro de Chame 1 (0/1180/M570/0)	Cuarto	750	56,100	40,890	15,210	10,007		
	3) Centro de Chame 2 (0/0/H220/M600)	Cuarto	820	61,800	45,240	16,560	10,895		
	4) Centro de Chame 3 (0/0/H200/M180)	Cuarto	380	30,600	23,220	7,380	4,855		
	5) Centro de Chame 4 (0/M100/0)	Cuarto	100	7,000	4,900	2,100	1,382		
	6) Este de Chame 1 (M70/M90/0)	Cuarto	160	11,200	7,840	3,360	2,211		
	7) Este de Chame 2 (0/0/E100)	Cuarto	100	4,000	2,400	1,600	1,053		
	8) Preparación del Sitio (Oeste de Chame)	ha	25	483	189	44	30	250	250
	9) Preparación de Sitio (Centro de Chame)	ha	230	4,411	1,739	403	274	2300	2300
	10) Preparación de Sitio (Este de Chame)	ha	127	1,861	480	111	76	1270	1270
1.2	Desarrollo de Transporte Marítimo			500	304	196	158		
	1) Marina (Nueva Gorgona)	Botes	100	500	304	196	158		
1.3	Desarrollo del Transporte Terrestre			15,859	8,987	6,672	4,749	200	200
	Desarrollo de la Carretera a Chame	ha	20	10,648	5,928	4,521	3,193	200	200
	a. Vía acceso a Nueva Gorgona	m	5,800	2,624	1,323	1,301	854		
	b. Vía acceso Pto de Nva Gorgona	m	1,200	1,147	578	568	454		
	c. Vía principal de Chame	m	5,800	3,507	3,175	2,132	1,516	200	200
	d. Puente de Río Chame	M2	760	1,371	851	519	370		
	2) Acceso al Área de Pta. Chame	m	13,000	5,211	3,059	2,152	1,555		
1.4	Otras Facilidades Turísticas			26,606	15,792	7,942	5,506	2872	2872
	1) Club de Golf	ha	104	11,128	6,639	3,450	2,393	1040	1040
	a. Cancha de Golf de 18 Hoyos	ha	74	7,402	4,063	2,299	1,597	1040	1040
	b. Casa Club	m2	2,000	1,050	746	304	200		
	c. Piscina	m2	200	577	339	238	153		
	d. Área de reserva para Golf	ha	30	2,100	1,491	609	412		
	2) Centro Recreativo	ha	60	6,017	3,654	1,762	1,202	600	600
	a. Vía de acceso	m	1,230	216	129	87	62		
	b. Estacionamientos	m2	9,800	763	371	292	215	100	100
	c. Plaza de entrada			1,888	1,228	560	373	100	100
	Campo Deportivo	m2	12,000	128	88	40	29		
	Comercial	m2	600	840	596	241	164		
	Oficina de Información	m2	100	350	249	101	69		
	Plaza de Entrada/Bar	m2	100	100	71	29	20		
	Jardín Floral	m2	10,000	133	80	53	32		
	Jardines	m2	22,000	337	143	94	59	100	100
	d. Plaza Centro Cultural			1,416	932	384	260	100	100
	Tienda de Recuerdos	m2	300	1,050	748	302	206		
	Centro de Artesanías Marinas	m2	160	224	159	65	41		
	Jardines	m2	3,900	142	25	17	11	100	100
	e. Plaza Internacional			1,245	725	320	212	200	200
	Cafetería	m2	320	320	228	92	63		
	Parque Natural	m2	120,000	131	79	52	32		
	Centro de Exhibiciones Artísticas	m2	400	560	398	162	109		
	Jardines	m2	3,200	235	21	14	9	200	200
	f. Plaza Costera			489	270	119	80	100	100
	Centro de Servicios	m2	64	224	159	65	41		
	Cafetería/Bar	M2	100	100	71	29	20		
	Jardines	m2	6,000	165	39	26	16	100	100
	3) Mejoramiento de Playa			1,180	699	481	354		
	a. Vía de acceso	m	2,700	742	427	315	238		
	b. Estacionamientos	m2	1,600	121	70	51	38		
	c. Baños y Duchas	m2	140	118	59	59	39		
	d. Recreación de Playa	m2	400	50	36	14	9		
	e. Jardinería	ha	4	150	107	43	29		
	4) Facilidades para Ecoturismo	ha	4	459	250	167	122	42	42
	a. Estacionamientos	m2	300	7	4	3	3		
	b. Jardines	m2	300	36	8	6	3	42	42
	c. Baños	m2	90	77	42	35	25		
	d. Verdedas	km	12	199	109	90	69		
	d. Mirador/Área de Descanso	m2	300	70	50	20	14		
	f. Terraza Restaurante Mirador	m2	110	50	36	14	9		
	5) Facilidades Deportivas			7,822	4,550	2,082	1,435	1190	1190
	a. Áreas Multi propósito	ha	2	514	147	67	49	300	300
	b. Área para Equitación	km	3	878	354	323	242	200	200
	c. Centro de tenis	m2	4,000	4,700	3,266	1,334	902	100	100
	d. Área de Picnic	ha	10	1,400	710	290	196	400	400
	e. Baños y duchas	m2	140	118	59	59	39		
	f. Estacionamientos	m2	160	212	14	8	6	190	190
1.5	Desarrollo de Infraestructura	ha	10	34,480	19,993	14,454	11,144	23	23
	1) Suministro de agua	set	1	5,802	3,111	2,681	1,899	10	10
	2) Alcantarillado	set	1	9,427	4,946	4,476	3,680	5	5
	3) Disposición de Desechos Sólidos	set	1	3,136	2,238	890	603	8	8
	4) Electricidad	set	1	12,603	7,356	5,247	4,143		
	5) Telecomunicación	set	1	3,512	2,342	1,170	819		
	Costo Total			284,630	195,734	81,981	56,245	6915	6915

Tabla 2.20 Implementación del Calendario y Término del Costo de Desarrollo

No	Descripción del Proyecto	Corto Plazo (US\$ 000)					Mediano Plazo (US\$ 000)					Largo Plazo (US\$ 000)				
		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
I1	Desarrollo de Alojamiento															
	(1) Oeste de Chame (M/180/M/300)		4444	4444				4444	4444							
	(2) Centro de Chame I (200/420/M/300)							4444	4444	4444						
	(3) Centro de Chame II (200/420/M/300)										4444	4444	4444			
	(4) Centro de Chame III (200/420/M/300)											4444	4444	4444		
	(5) Centro de Chame IV (Río Chame Est./M/180/6)							4444	4444							
	(6) Este de Chame I (M/180/M/300)		4444					4444								
	(7) Este de Chame II (M/180/M/300)											4444	4444			
	(8) Preparación del Sitio (Oeste de Chame)		4444													
	(9) Preparación del Sitio (Centro de Chame)						4444				4444					
	(10) Preparación del Sitio (Este de Chame)		4444				4444									
I2	Desarrollo del Transporte Marítimo															
	(1) Marina (Nueva Gorgona)											4444	4444			
I3	Desarrollo del Transporte Terrestre															
	(1) Desarrollo de Carreteras de Chame						4444	4444			4444	4444				
	(2) Acceso al Área de Punta Chame											4444	4444			
I4	Otras Facilidades Turísticas															
	(1) Club de Golf		4444	4444							4444	4444				
	(2) Centro de Recreación			4444			4444	4444	4444	4444	4444	4444	4444	4444		
	(3) Mejoramiento de Playa						4444	4444	4444							
	(4) Facilidades para Ecoturismo						4444	4444								
	(5) Facilidades Deportivas						4444	4444								
I5	Facilidades Públicas															
	(1) Suministro de Agua		4444	4444				4444	4444	4444		4444	4444			
	(2) Alcantarillado		4444	4444				4444	4444	4444		4444	4444			
	(3) Disposición de Residuos Sólidos		4444	4444				4444	4444	4444		4444	4444			
	(4) Electricidad		4444	4444				4444	4444	4444		4444	4444			
	(5) Telecomunicación		4444	4444				4444	4444	4444		4444	4444			
	Costo Total del Desarrollo	11,780	49,084	13,008	0	1,054	13,015	45,651	36,263	21,806	419	13,103	49,952	42,297	18,540	0

(2) Plan de Inversión

Los volúmenes de inversión por sector y por tiempo de inversión son mostrados en la Tabla 2.20. La inversión total es de B/.284.6 millones, de los cuales B/.210.5 millones son para la construcción del hotel y el campo de golf por parte del sector privado. Para el sector público son B/.15.9 millones para la construcción de carretera. El resto de B/.58.2 millones de balboas se invierten en tierra, marina y otras facilidades turísticas como son el centro de diversión, mejoramiento de la playa pública, facilidades para el turismo ecológico y los deportes por el CDT.

(3) Plan de Promoción Turística

Una frase propuesta atractiva es por ejemplo, "Resort de la Costa del Pacífico para Días Extraordinarios". El resort de Chame se desarrollará como un centro turístico de costa, próximo al área Metropolitana con mar tranquilo y además con diversiones de campo. Los turistas será de país como Norteamérica y Europa para estadías cortas y largas.

La mejor época para visitar Chame será durante el tiempo de invierno con el propósito de invernarse. El IPAT y las agencias de viajes panameñas deben solicitar a los mayoristas de cada país la creación de variados tipos de excursiones. Por ejemplo, la excursión utilizando los vuelos alquilados desde ambas regiones y otra forma sería con vuelos regulares en su mayoría desde Norteamérica. Es seguro que la mayoría de los vacacionistas vendrían atraídas por el sol, el mar y la arena. Los viajeros de negocios y compras de Centro y Suramérica y el Caribe pueden ser inducidos a disfrutar del centro turístico en los fines de semana o en días feriados. Será útil para los hoteleros tener varios eventos como festivales musicales, de comida y fiesta de disco en las noches de los fines de semana para hacer que los jóvenes visiten el resort de Chame desde la Ciudad de Panamá.

2.7 Evaluación del Proyecto

2.7.1 Evaluación Económica

(1) Costos

Los costos de inversión incluyendo los costos de la tierra y compensaciones son convertidos en valores económicos luego de eliminar el costo de transferencia de artículos tales como los derechos de importación. Los costos de mantenimiento para el desarrollo de infraestructura y facilidades han sido estimados en un 5% de los costos totales del desarrollo. También se han estimado los costos operativos para las importantes compañías del sector privado --que recibirán ingresos mediante el consumo del incremento de turistas; estos costos se muestran en la Tabla 2.21.

Tabla 2.21 Costo Económico del Plan de Desarrollo del Resort de Chame

Unidad: B/1,000

	Costo de Inversión			Costo Total de Inversión	Costo de Mantenimiento de Infraestructura	Costos de Operación	Costo Total
	Tierra	Público	Privado				
Corto	6,915	9,269	27,854	44,038	1,560	11,682	57,280
Mediano	0	32,449	75,598	108,047	8,170	58,665	174,882
Largo	0	17,434	89,374	106,808	13,663	148,237	268,708
Total	6,915	59,152	192,826	258,893	23,393	218,584	500,870

Nota: El Costo Operativo de los sectores Privados relacionados están estimados en un 21% del total de los ingresos turístico del Plan de Desarrollo Recreativo de Chame. La Estimación del coeficiente (21%) están referidos en la sección 7.1.2, parte II, (Costo del Proyecto y la Hoja de Cálculo está adjunta en el apéndice.

(2) Beneficios

El beneficio del Plan de Desarrollo del Resort de Chame ha sido calculado basándose en el gasto, por el número aumentado de turistas por noche y las visitas de turistas de un día en lo relativo a hospedaje, alimentación, compras, transporte y otros. El ingreso total a partir de los turistas ha sido convertido en beneficio económico, específicamente en la contribución directa e indirecta al PIB de Panamá de acuerdo con el procedimiento explicado en la metodología, la cual se explicó en la sección 7.1, de la Parte II, Evaluación Financiera y Económica del Plan de Desarrollo a Largo Plazo. El factor de conversión del ingreso turístico a beneficio directo e indirecto se estima en 54% y 27%, respectivamente basados en los componentes del gasto turístico del Plan de Desarrollo del Resort de Chame.

En la Tabla 2.22 se presenta el beneficio del plan en términos de contribuciones directas e indirectas al PIB. Como se muestra en la Figura 2.24, la contribución del ingreso generado por los turistas extranjeros se ha estimado como muy alta y el ingreso por alojamiento será aproximadamente un 45% del ingreso total durante el período 1998 al 2010.

Tabla 2.22 Beneficios del Plan de Desarrollo del Resort Chame

Unidad: B/1,000

	Ingresos Turísticos		Ingreso Turístico Total	Beneficios		Total de Beneficios
	Turistas Extranjeros	Turistas Domésticos		Beneficio Directo (1)	Beneficio Indirecto (2)	
Corto	35,303	1,785	37,087	20,027	10,014	30,041
Mediano	173,842	12,396	186,238	100,568	50,284	150,853
Largo	424,533	46,060	470,593	254,120	127,060	381,180
Total	633,677	60,241	693,918	374,716	187,358	562,073

Nota: 1) Factor de conversión de Beneficio Directo = 54% (refiérase al apéndice); Factor de conversión a Beneficio Indirecto = 27%

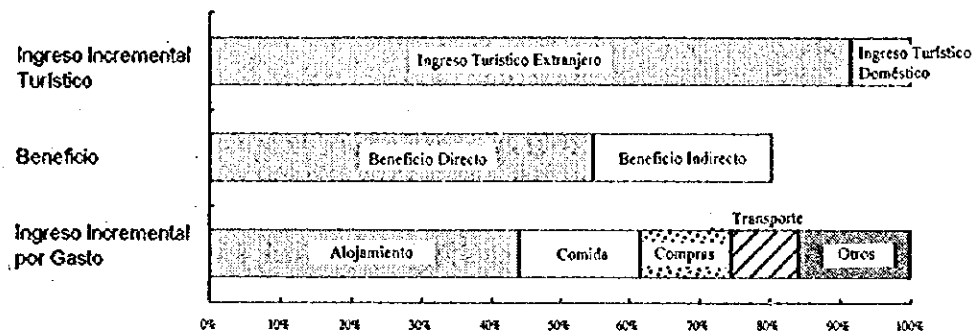


Figura 2.24 Ingresos y Beneficios Incrementales (1996-2010), Plan de Desarrollo del Resort Chame

(3) Cálculos y Evaluación

La Figura 2.30 muestra la comparación entre los beneficios y costos y el Valor Actual Neto descontado por 12% para el Plan de Desarrollo del Resort Chame desde 1996 hasta 2030.

La Tasa Interna de Retorno Económico (TIRE) y el Valor Presente Neto (VPN) han sido estimados en 19.0% y B/. 1,246 millones, respectivamente. La sensibilidad económica se analiza en el Tabla 2.31. La TIRE (TIRE) se mantendrá dentro del nivel para revelar la factibilidad económica del plan bajo la hipótesis de "20% de incremento en los costos y 20% de reducción en el beneficio". Los resultados detallados de los cálculos han sido compilados en el Apéndice.

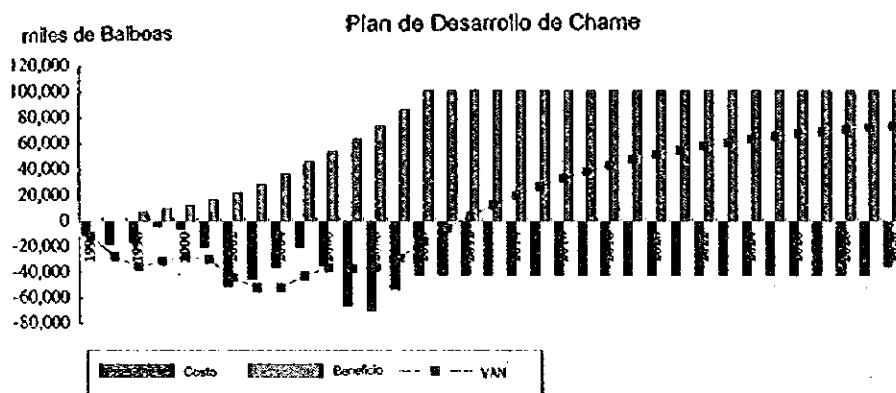


Figura 2.25 Beneficios, Costos y VPN del Plan de Desarrollo del Resort de Chame

Tabla 2.23 Resultados del Análisis de Sensibilidad Económica de Plan de Desarrollo del Resort de Chame

	TIRE	VAN
Caso Base	19.0%	74,134 Miles de Balboas
Incremento de costo(20%)	15.9%	47,665 Miles de Balboas
Reducción de Beneficios(20%)	15.3%	32,867 Miles de Balboas
Incremento de costo y (20%)		
Reducción de Beneficios(20%)	12.5%	6,395 Miles de Balboas

2.7.2 Evaluación Financiera

La viabilidad de la CDT ha sido examinada para el período que lleva hasta el año 2020 a través del siguiente procedimiento:

- 1) Clasificar los componentes de desarrollo del Plan de Desarrollo del Resort de Chame, el cual será ejecutado por la CDT de acuerdo con el marco de desarrollo
- 2) Estimar las tasas de ingreso por arrendamiento de tierras y facilidades, las cuales desarrollará y arrendará la CDT al sector privado
- 3) Formular el flujo de caja y el plan financiero para la CDT bajo las suposiciones generales de la evaluación financiera de la CDT, y
- 4) Evaluar la viabilidad financiera de la CDT.

Las suposiciones adoptadas para la evaluación financiera de la CDT se explican en la primera parte de esta sección (referirse a la sección 1.3.3).

Para el Plan de Desarrollo Turístico del Canal de Panamá y el Plan de Desarrollo Turístico de Portobelo, se realizaron evaluaciones financieras adoptando el mismo procedimiento y suposiciones antes mencionadas.

(I) Costos

La Tabla 2.32 muestran el costo de inversión del Plan de Desarrollo del Resort de Chame según plazo de implementación y entidad de desarrollo y la Figura 2.31 ilustra su proceso. La participación en el costo de inversión para la CDT se estima al 20% del costo total del plan o a B/. 58,483 miles, incluyendo el costo de la tierra.

Como se muestra en la Figura 2.27, los desembolsos aumentarán entre el corto, mediano y largo plazo.

Tabla 2.24 Costos de Inversión del Plan de Desarrollo del Resort de Chame

Desarrollo	Unidad: B/1,000				
	Corto	Mediano	Largo	Total	%
Tierra	6,915	0	0	6,915	2%
Gobierno	668	6,125	8,866	15,659	6%
CDT	10,917	29,915	10,736	51,568	18%
Privado	29,091	83,110	98,290	210,491	74%
Total	47,591 (17%)	119,150 (42%)	117,892 (41%)	284,633 (100%)	100%

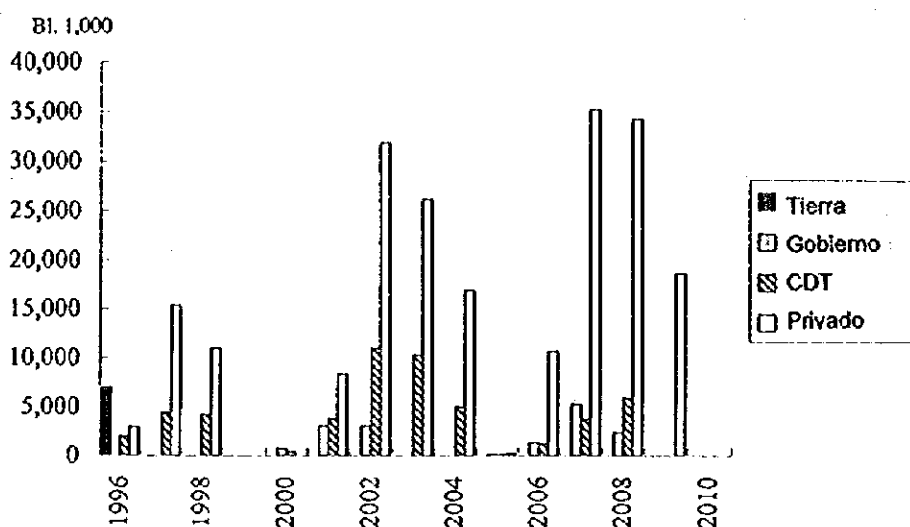


Figura 2.26 Costos de Inversión para la Entidad de Desarrollo (1996-2010), Plan de Desarrollo del Resort de Chame

Los costos de operación y mantenimiento de la CDT consiste en lo siguiente:

- Costo de operación y manejo de la CDT y
- Costo de mantenimiento de la infraestructura y facilidades desarrolladas por la CDT.

El costo de mantenimiento es estimado en 5% del costo de inversión total. Los costos de operación y administrativo de la CDT se estiman bajo la hipótesis general usada en secciones previas.

(2) Ingresos

Los ingresos de la CDT han sido estimados como se presentan en el Cuadro 2.25. Se estima que el ingreso por arrendamiento de tierras, principalmente para el desarrollo de hospedajes, contribuye casi el 75% de ingreso total de la CDT en el Plan para 2010.

Tabla 2.25 Ingreso Estimado de la CDT en el 2010, Plan de Desarrollo Turístico del Resort de Chame

Unidad: B/1,000

Tipo de Ingreso	Ingreso por año	%
Cuota de arrendamiento de Tierra	9,168	73%
Costo de arrendamiento de Tierra para otras facilidades	125	1%
Cuotas de Arrendamiento para otras facilidades	947	8%
Ingresos proveniente del turismo	2,374	18%
Total	12,613	100%

(3) Evaluación Financiera

La Figura 2.32 muestra las entradas y salidas del efectivo de la CDT y el flujo de efectivo neto presentado en VPN dentro del período de 1996 a 2020, donde una tasa de descuento de

12% fue empleada para convertir el flujo de entrada de efectivo en VPN. La Tasa Interna de Retorno Financiero (TIRF) y el Valor Presente Neto de la CDT antes del préstamo se estima en 19.6% y B/17,874 miles bajo las suposiciones adoptadas como se muestra en la Tabla 2.34. El cálculo detallado se muestra en el Apéndice.

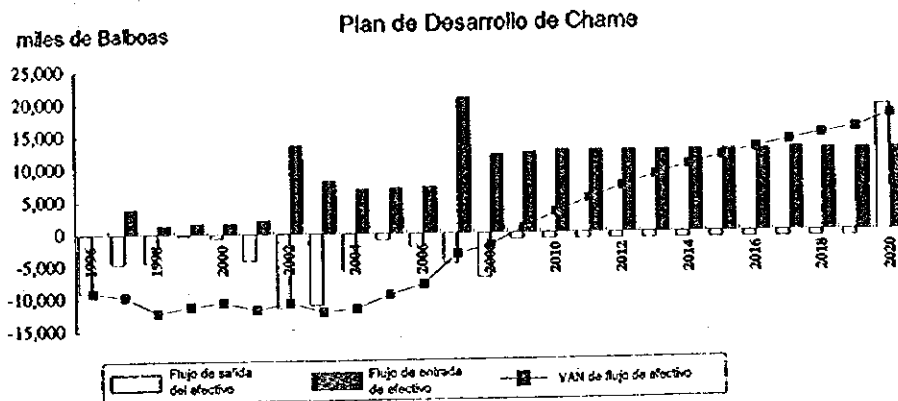


Figura 2.27 Flujo de Efectivo Estimado y VPN de la CDT (1996-2020)

Tabla 2.26 Flujo de Efectivo y Resultados de la Evaluación Financiera de la CDT

Unidad: B/1,000

Periodo	Costo de Inversión		Costo de Operación y Mantenimiento	Costo Total	Cuota de Arrendamiento			Ganancia Neta
	Tierra	Facilidades de Desarrollo			Alojamiento	Otras Facilidades	Total de Ingresos	
Corto	6,915	10,917	1,132	18,964	6,887	1,480	8,368	-10,597
Mediano	0	29,915	3,595	33,510	27,439	10,214	37,653	4,143
Largo	0	10,733	4,982	15,715	50,244	14,874	65,117	49,400
2011-2020	-6,915	-13,329	10,159	-10,085	91,680	34,703	126,383	136,469
Tasa Interna de Retorno Financiero (TIRF)			19.57%					
Valor Presente Neto (VPN) descontado al 12%			B/17,874 Miles de Balboas					

(4) Plan de Financiamiento

El costo del plan está cubierto por capital del CDT, posiblemente por un préstamo blando a largo plazo y el ingreso incremental del plan. La Tabla 2.27 muestra el plan de financiamiento. La participación en el capital y el préstamo a largo plazo se estiman en 41% y 34%, respectivamente.

Tabla 2.27 Plan de Financiamiento del Costo de la Inversión de CDT, Plan de Desarrollo del Resort de Chame

Costo Total de Inversión de CID		Financiamiento			
Tierra	Infraestructura y Facilidades	Capital		Préstamos a Largo Plazo	Incremento de Ingresos
		Público	Privado		
6,915	51,565	11,913	11,913		
		23,826 (41%)		20,172 (34%)	14,482 (25%)
58,480		58,480			

2.8 Estudio de Impacto Ambiental

2.8.1 Introducción

El desarrollo del resort de Chame, comprende un complejo de desarrollo turístico y la infraestructura de desarrollo formulada en el capítulo anterior.

Tomando en cuenta las características topográficas del área del proyecto, este es dividido en tres áreas consistentes en Cerro Chame (montaña), Punta Chame (península) y Río Chame (plano del río).

Los sitios del proyecto están divididos en relación al espacio en tres áreas localizadas al lado este de Nueva Gorgona, la desembocadura del Río Chame a Punta Chame y el área del Cerro Chame.

El Departamento de Recursos Minerales del Ministerio de Comercio e Industria ha designado un área para la extracción de arena a lo largo de la costa desde Punta Chame hasta Río Hato con 200m. de la línea costera a la continental y 2 o 3 km. fuera de la costa. Los sitios del proyecto están dentro del área designada, aunque es posible obtener los materiales cerca.

Como resultado de la preparación del estudio de impacto ambiental, se predicen los siguientes impactos, de manera tal que este estudio debe ser ejecutado considerando los impactos identificados.

Tabla 2.28 Clasificación los Impactos Ambientales

	Ambiente Social									Ambiente Natural							Contaminación						
	Relocalización	Actividad Económica	Facilidades Públicas	Aislamiento	Herencia Cultural	Serendumbres	Salud/Sanidad	Desperdicios	Desastres	Topografía y Geología	Erosión	Aguas Subterráneas	Cuenecas	Áreas Costeras	Flora y Fauna	Meteorología	Paisaje	Contaminación del Aire	Calidad del Agua	Contaminación del Suelo	Ruido y Vibración	Sustancia del Suelo	Malose Olore
1) Desarrollo de Hotel	D	D	D	D	D	D	D	C	D	C	C	D	C	C	B	B	B	D	D	D	D	D	D
2) Desarrollo del Golfo Comunitario	D	D	D	D	D	D	D	D	D	C	B	B	B	D	B	D	D	D	C	D	D	D	D
3) Centro de Recreo	D	D	D	D	D	D	D	C	D	D	D	D	D	D	B	D	D	D	D	D	D	D	D
4) Mejoras de Playa	D	D	D	D	D	D	D	C	D	C	C	D	D	C	C	D	C	D	C	D	D	D	D
5) Desarrollo del Turismo Ecológico	D	D	D	D	D	D	D	C	D	C	C	D	D	D	C	D	D	D	D	D	D	D	D
6) Desarrollo de Facilidades Deportivas	D	D	D	D	D	D	D	C	D	C	C	D	D	D	C	D	D	D	D	D	D	D	D
7) Desarrollo de la Infraestructura	D	D	D	D	D	D	D	D	D	C	C	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D

Nota: A - Impacto largo o moderado, B - Impacto tenue, C - Incierto, D - Nulo

2.8.2 Condiciones Actuales del Área del Proyecto

Las características del área de este proyecto son bosques de manglar con rica fauna a lo largo de la desembocadura del Río Chame a Punta Chame. Aunque los bosques de manglar han disminuido dramáticamente dado el cambio en el curso del río, el desarrollo de pastos, el cultivo de camarones y las urbanizaciones cercanas. En términos socioeconómicos, las principales industrias del área son la pesca y la cría de ganado. La extracción de arena está

siendo ejecutada en los alrededores. Cerámicas Pre-Hispánicas han sido encontradas en el Cerro Chame.

Aspectos Relevantes :

- 1) Disminución de los bosques de manglar por reciente urbanización, desarrollo de pastizales y cultivo de camarones.
- 2) Aumento en la eutroficación por los alimentos para la cría de camarones en la región adyacente.
- 3) Tortugas marinas depositan sus huevos en la costa que se extiende desde Punta Chame hasta Playa Corona.
- 4) Erosión de la costa causada por cambios en el curso del río y la actividad de extracción de arena que ocurre en el área vecina.

Tabla 2.29 Resumen de las Condiciones Actuales en el Área del Proyecto

Factores	Objeto	Resumen de Condición Actual
(1) Geografía	<ol style="list-style-type: none"> 1) Topografía 2) Meteorología 3) Sistemas riberos 4) Suelos 5) Uso de la Tierra 	<p>Cerro Chame: Bosque húmedo pre-montano, 523 m. sobre el nivel del mar con formación tipo volcánica. No hay asentamientos</p> <p>Río Chame: Bosque Seco tropical, adyacente al área de Nueva Gorgona. La desembocadura del río Chame tiene formaciones aluviales, sabana tropical.</p> <p>Punta Chame: Bosque seco tropical, forma de península, bosques de manglar. Desarrollo de Villas en región adyacente</p>
(2) Flora	<ol style="list-style-type: none"> 1) Distribución de la Vegetación 2) Especies Amenazadas 	<p>Área del Cerro Chame :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parches de vegetación natural, bosques secundarios hierbas, rastrojos. <p>Área del Río Chame :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bosques de Mangle rojo a lo largo del Río Chame hasta Punta Chame
(3) Fauna	<ol style="list-style-type: none"> 1) Hábitat 2) Especies Amenazadas 	<p>Área del Cerro Chame:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Venado cola blanca, conejos pintados, coatíes, monos típicos, loros. <p>Área Río Chame :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rica fauna en bosques de manglar (Iguana negra, mapaches, golondrina de Wilson), varias especies de tortugas marinas (Carey, caguama). <p>Punta Chame</p> <ul style="list-style-type: none"> - Golondrinas, tortugas marinas
(4) Paisaje	<ol style="list-style-type: none"> 1) Ubicación de puntos de interés 2) Significado del paisaje 	<p>Área de Cerro Chame:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parches de bosques (bosques secundarios) <p>Área de Río Chame :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bosques de manglar, dunas <p>Punta Chame</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bosques de Manglar, dunas
(5) Actividades socioeconómicas	<ol style="list-style-type: none"> 1) Industria principal 2) Habitantes 	<p>Área de Cerro Chame:</p> <ul style="list-style-type: none"> - No hay asentamientos en el área del proyecto <p>Área de Río Chame :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Existe extracción de arena, no hay asentamientos. <p>Punta Chame</p> <ul style="list-style-type: none"> - Área adyacente ha sido desarrollado como villas. La pesca es la industria principal.
(6) Calidad del Agua	<ol style="list-style-type: none"> 1) BOD / COD 2) SS 	<p>Área de Cerro Chame :</p> <ul style="list-style-type: none"> - No hay datos <p>Área del Río Chame :</p> <ul style="list-style-type: none"> - No hay datos <p>Punta Chame</p> <ul style="list-style-type: none"> - No hay datos
(7) Problemas con Desechos	<ol style="list-style-type: none"> 1) Problemas con Desechos 2) Sitios e 	<p>Área de Río Chame :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leve acumulación de basura
(8) Valores Culturales e Históricos	<ol style="list-style-type: none"> 1) Valores Culturales existentes 2) Escala y Volumen 	<p>Área de Cerro Chame :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sitios con valores pre-hispánicos (cerámicas) 500 DC <p>Áreas de Río Chame y Punta Chame</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nada especial

2.8.3 Análisis de Impacto Ambiental

El Desarrollo del Resort de Chame comprende los siguientes proyectos de desarrollo. Para cada caso se analizan los impactos ambientales. Las características del impacto ocurren principalmente sobre la flora y fauna debido al desarrollo en Río Chame y Punta Chame. Los impactos de los desarrollos de cada proyecto son presentados en el cuadro siguiente.

Tabla 2.30 Características del Impacto Ambiental

Proyectos de Apoyo	Tipo de Proyecto / Contenido	Sitio del Proyecto	Impacto Negativo	Potencial
1) Desarrollo de Hotel	Desarrollo de alojamiento	Río Chame, Punta Chame	Fauna y flora, Problemas con desechos	
2) Desarrollo de Golf Comunitario	Desarrollo de campo de Golf de hoyos	18 Río Chame Sur	Calidad del agua	
3) Desarrollo de Resort	Centro de Visitantes (edificio : 900m ² , otros : 3,650m ² y 20 ha. de área de reserva más estacionamiento para 220 autos	Punta Chame	Flora y fauna	
4) Mejoramiento de playas	Estacionamiento (220 autos), camino de acceso a la playa (6m. x 5 secciones,)	Nueva Gorgona a Punta Flora		
5) Facilidades de Turismo	Facilidades para descansar y para remolques (Edificaciones: Ecológico, estacionamiento: 400m ² , remolques : 12 km.)	Cerro Chame	Aspectos Topográficos	
6) Desarrollo de Facilidades Deportivas	Área de Uso Múltiple (2 ha.), cancha de tenis (5 canchas), campo para montar caballos (2.5 km.), área de merienda (10 ha.) y áreas de descanso (90 m ² .)	Río Chame	Calidad de las Aguas	
7) Desarrollo de Infraestructura	Desarrollo Vial (m) Abastecimiento de Agua (2,410 qum/día), y alcantarillado para desechos sólidos (54 ton/día), Electricidad (22.7 MW) y Telecomunicaciones (1,210 líneas)	Cerro Chame, Punta Flora y Chame y Río Chame	flora y fauna, Paisaje, calidad de las aguas	

2.8.4 Predicción y Evaluación del Impacto Ambiental

Como resultado del análisis de impacto ambiental, los impactos identificados son procesados tomando en consideración las fases de construcción y operación así como también la escala y tipo de los proyectos al ser ejecutados. Los principales impactos son descritos mientras que otros impactos menores son previstos en este análisis.

3. Plan de Desarrollo Turístico del Canal de Panamá

3. Plan de Desarrollo Turístico del Canal de Panamá

3.1 Condiciones Físicas Generales

(1) Definición del Área de Estudio

El Canal de Panamá lo componen tres sub-zonas: la Ciudad de Colón, el área del Lago Gatún, y el área del Istmo. El área total del Canal y sus alrededores cubre de 3,339 km². El estudio de factibilidad está seleccionando tres paquetes de áreas de foco de desarrollo: 1) Desarrollo Turístico de Gamboa, 2) Desarrollo Turístico Summit y 3) Desarrollo de Punta Toro y los 10 sitios de foco de desarrollo de los parques-museos como lo muestra la Figura 3.1.

(2) Áreas y Principales Sitios de Desarrollo

- 1) Área Central del Canal (Summit y Gamboa)
- 2) Área Norte del Canal (Punta Toro)
- 3) Sitios foco a lo largo del Canal y alrededores (Amador, el Puente de las Américas, Miraflores y las Esclusas, Contractor's Hill, Ruinas, la Torre del Canal de Panamá, el Museo del Canal de Panamá, la Represa y las Esclusas de Gatún, Punta Toro y San Lorenzo).

Tabla 3.1 Componentes de Desarrollo

Proyecto	Ciudad de Colón/Punta Toro	Gamboa	Summit
Alojamiento del Hotel	1,105 cuartos	653 cuartos	131 cuartos
Facilidades Turísticas		Centro de Información Torre de Observación Museo del Canal Curso de Golf Muelle Turístico	Jardín Botánico Parque Zoológico Curso de Golf Centro de Estudio Ecológico Comidas y Espectáculos
Parque de Monumento	Parque de Monumento	Parque Monumental	
Mejoramiento de la Playa	Playa de Punta Toro		
Infraestructura	Marina de Colón	Puente de Gamboa	Camino del Jardín Botánico
Transporte		Marina de Gatún	

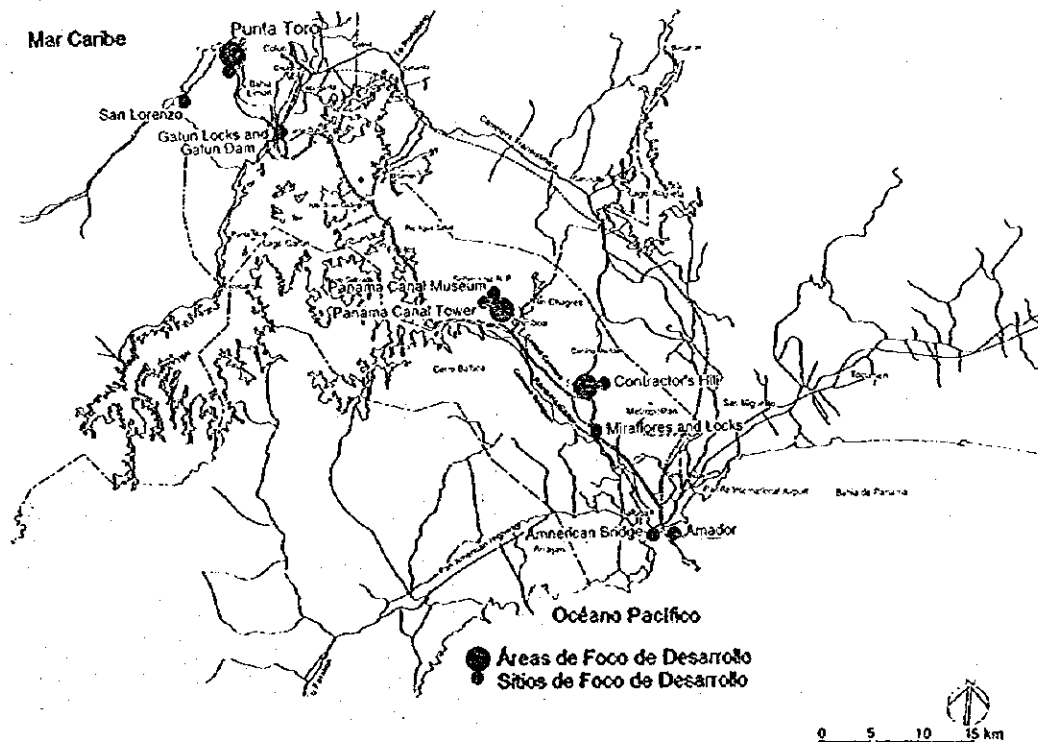
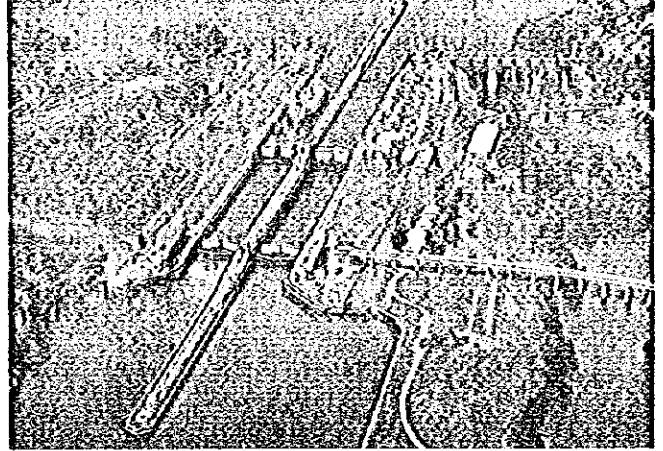


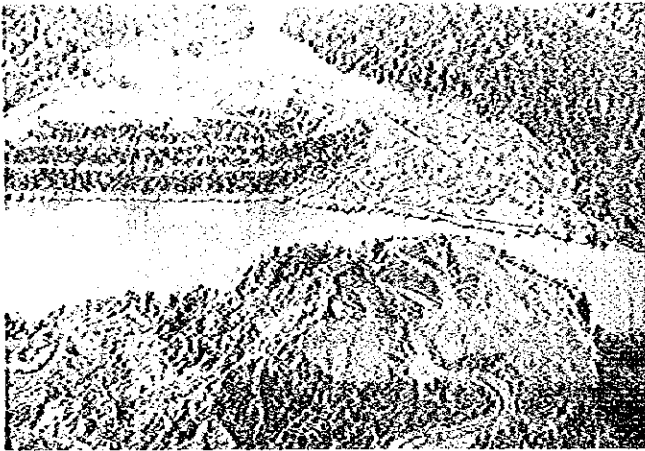
Figura 3.1 Mapa de Localización



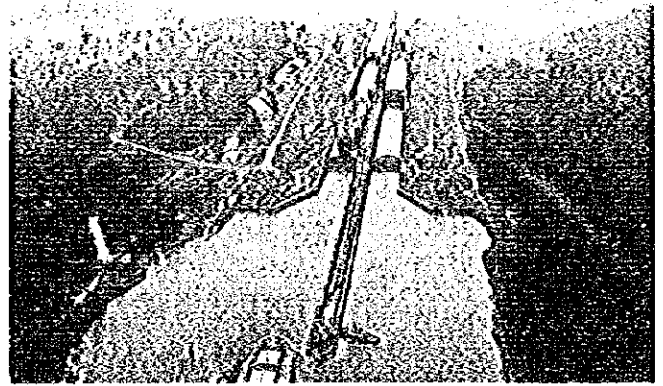
Amador: Entrada de Canal de Panamá y Puerto Yate



Esclusas de Miraflores



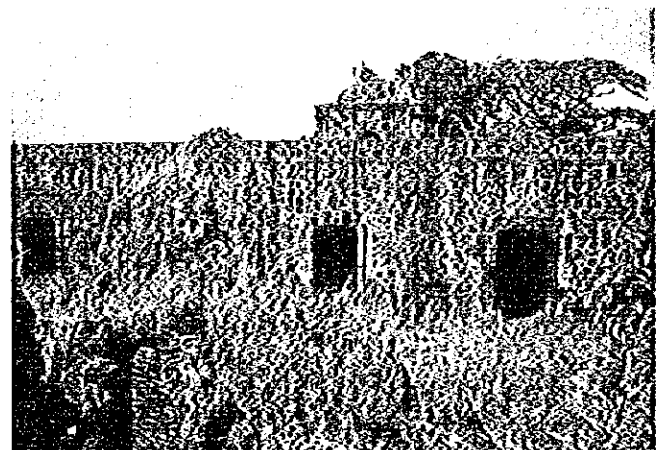
Contractor's Hill (above) y Cerro Contratista (below)



Esclusas y Represa de Gatún



Área de Punta Toro



Fuerte San Lorenzo