

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL

14.1204-DIT-108-2024

Licenciada

**ITZY ROVIRA**

Jefa del Departamento de Evaluación de  
Estudios de Impacto Ambiental

**MINISTERIO DE AMBIENTE**

E. S. D.

Panamá, 7 de octubre de 2024

REPUBLICA DE PANAMA

DIRECCION DE INVESTIGACION DE IMPACTO AMBIENTAL

Por: *Saunders*

Fecha: *07/10/2024*

Hora: *3:00 pm*

**Licenciada Rovira:**

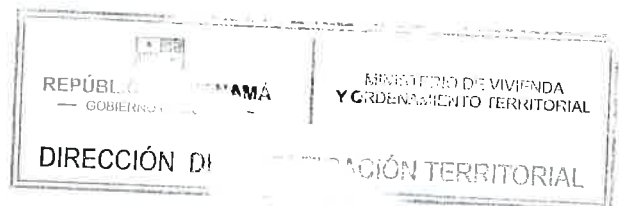
Damos respuestas a sus notas No. **DEIA-UAS-0107, DEIA-UAS-0122, DEIA-UAS-0138, DEIA-UAS-0145, DEIA-UAS-0164 y la DEIA-UAS-0170 de 2024**, adjuntamos informes de revisión de los Estudios de Impacto Ambiental, de los siguientes Proyectos: “

1. **“RESIDENCIAL LA LAJITA”**, expediente DEIA-II-F-034-2024
2. **“HATO MONTAÑA- MACRO LOTE 4**, expediente DEIA-II-F-048-2024
3. **“RESIDENCIAL LAURELES”**, expediente DEIA-II-F-057-2024
4. **“RESIDENCIAL VILLAS DE SANTA CLARA”**, expediente DEIA-II-F-090-2021
5. **RESIDENCIAL JOHNNY WOODLAND III Y IV”**, expediente DEIA-II-F-068-2024.

Atentamente,



**LICDA. ALESSANDRA TREUHERZ S.**  
Directora de Investigación Territorial



AT/bev

**MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
VICE-MINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL  
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE**

**INFORME DE REVISIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (Es.I.A.)**

**A. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO CITADO DEL ESTUDIO**

**1. Nombre del Proyecto:**

**“RESIDENCIAL JOHNNY WOODLAND III Y IV”.**

Expediente: DEIA-II-F-068-2024.

**2. Localización del Proyecto:**

El proyecto estará ubicado en el corregimiento de Alto Boquete, distrito de Boquete, provincia de Chiriquí.

La etapa III se desarrollará sobre la finca Folio Real N° 30413518, Código de ubicación 4305, con una superficie de 17 ha + 5,945 m<sup>2</sup> + 79 dm<sup>2</sup> y la etapa IV sobre la finca Folio Real N° 30439418, Código de Ubicación 4305, con una superficie de 21 ha + 9,841 m<sup>2</sup>. +33 dm<sup>2</sup>. El proyecto se ubica a 600 metros de la carretera David-Boquete, actualmente está carretera está asfaltada y en excelentes condiciones de rodadura.

**3. Nombre del Promotor del Proyecto:**

PGR DEVELOPERS ALTO BOQUETE, S.A.

**4. Nombre del Consultor o Empresa Consultora que realiza el Es.I.A.:**

Ing. Gilberto Samaniego

Consultor Ambiental. Registro Ambiental IRC – 073 – 2008 /ACT 2024

**5. Objetivo del Proyecto:**

Se propone la lotificación y construcción de 445 viviendas unifamiliares , 185 en la etapa III y 260 en la etapa IV, sobre lotes de 450 metros cuadrados. Bajo la Norma Residencial Bono Solidario (RBS). Se contará con área para parque, áreas verdes, agua potable por fuente subterránea, tanques sépticos individuales, calle asfaltada, servicio de recolección de desechos sólidos.

**6. Actividades Principales, y Monto del Proyecto:**

Entre las actividades principales se enlistan la preparación del terreno, limpieza de la capa vegetal, cerca perimetral, conformación del suelo, construcción de calles primarias y secundarias, sistema de drenaje de aguas pluviales, acondicionamiento de lotes y construcción de viviendas e infraestructuras conexas, construcción de dos pasos vehiculares internos, áreas de uso público.

La inversión de este proyecto residencial, que incluye construcción de las viviendas e instalación de los servicios básicos es de aproximadamente veintiocho millones cuarenta y ocho mil quinientos balboas (B/. 28,048,500.00).

7. **Síntesis de las Características del Ambiente:**

La mayor parte del terreno tiene topografía plana y la otra ondulada, alta pedregosidad. Las fuentes hídricas son la quebrada El Francés, quebrada Ventura y un drenaje natural que pasa por el terreno del proyecto y el río Papayal que colinda con arte del terreno. El terreno es un potrero con malezas, arbustos y árboles dispersos, cercas vivas y fragmentos de vegetación en las fuentes hídricas.

El área no tiene servicio de alcantarillado sanitario público. Una vez entre en operación el residencial, el tratamiento de las aguas servidas de las viviendas se da por medio tanques sépticos individuales.

8. **Síntesis de Riesgos e Impactos Ambientales y Socioeconómico:**

Erosión, pérdida de la estabilidad del suelo, contaminación de aguas, pérdida de la calidad del agua de la quebrada El Francés, quebrada Ventura, río Papayal y drenaje natural (aumento de los sólidos suspendidos, disminución de la DBO, disminución del oxígeno disuelto, contaminación por hidrocarburos).

Se dinamizará la economía local y regional en general, por el incremento de la demanda de materias primas e insumos.

Generación de empleos en las actividades de construcción de las viviendas, el aumento de la plusvalía del terreno beneficia a los colindantes para el desarrollo de sus actividades.

Se producirán nuevas oportunidades de negocios para emprendedores.

Se contribuye al Tesoro Nacional mediante el pago de impuestos municipales y aforos institucionales.

9. **Síntesis del Plan de Manejo Ambiental:**

Presenta la descripción de los nueve componentes del Plan de Manejo Ambiental según lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023.

**B. OBSERVACIONES:**

La empresa promotora PGR Developers Alto Boquete, S.A., está desarrollando las etapas I y II de este proyecto, para lo cual presentó dos (2) Estudios de Impacto Ambiental los cuales fueron aprobados, tomada la decisión de continuar con el desarrollo de las etapas III y I.

El promotor deberá cumplir con el Decreto Ejecutivo No. 150 de 16 de junio de 2020, que deroga el Decreto Ejecutivo No. 36 (31 de agosto de 1998) y actualiza el Reglamento Nacional de Urbanizaciones, Lotificaciones y Parcelaciones.

Cumplir con la Resolución No. JTIA020-2022 de junio de 2022, que adopta el Reglamento para el Diseño Estructural de la República de Panamá (REP-2021).

Deberá cumplir con la normativa aplicable y los requisitos técnicos y de seguridad establecidos por las autoridades competentes y las medidas contenidas en el Plan de Manejo del EsIA.

**C. COMENTARIOS EN BASE A LA COMPETENCIA DEL MIVIOT:**

A través de la Resolución No. 360-2024 de 20 de mayo de 2024 se aprueba la propuesta de uso de suelo, zonificación y plan vial, contenidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial denominado JOHNN WOODLAND III Y IV, ubicado en el

corregimiento de Alto Boquete, distrito de Boquete, provincia de Chiriquí. El promotor deberá cumplir con las disposiciones establecidas en dicha Resolución.

  
Ing. Agr. M. Sc. Aurora H. Sánchez.  
Unidad Ambiental Sectorial  
26 de septiembre de 2024  
a/s

  
Vo. Bo. Licda. Alessandra Treuherz  
Directora de Investigación Territorial