

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL

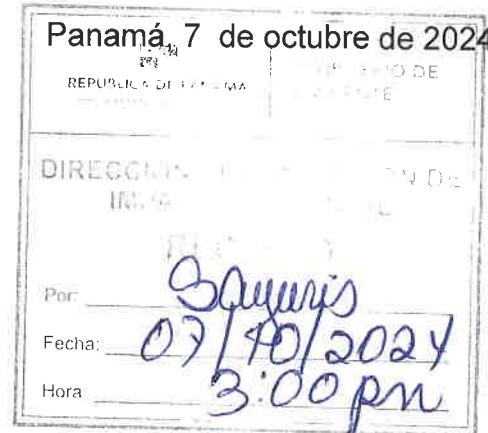
14.1204-DIT-108-2024

Licenciada  
**ITZY ROVIRA**

Jefa del Departamento de Evaluación de  
Estudios de Impacto Ambiental

**MINISTERIO DE AMBIENTE**

E. S. D.



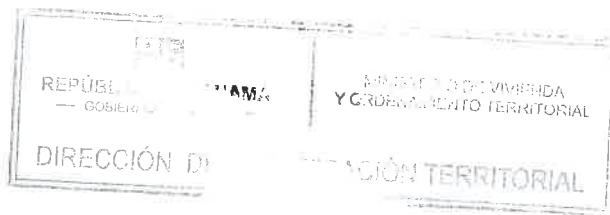
Licenciada Rovira:

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  
VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL  
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE**

**INFORME DE REVISIÓN Y DE CALIFICACIÓN DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL  
(E.I.A.)**

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

**1. Nombre del Proyecto:**

**“Residencial Laureles, corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David” Categoría II. Expediente: DEIA-II-F-057-2024.**

**2. Localización del Proyecto:**

Corregimiento de San Pablo Viejo, distrito de David, provincia de Chiriquí.

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

San Pablo Development Group, S.A.

**4. Nombre del Consultor o Empresa Consultora.:**

Innovación Urbana (INURBAN)

**5. Objetivo Directo del Proyecto**

Desarrollo urbano de una superficie de 11has+5,828.92m<sup>2</sup>, sobre las fincas con folio real 21758 y folio real 30453327, Contempla 241 lotes residenciales, planta de tratamiento, 7 áreas de uso público, 2 áreas verdes no desarollables, un lote para pozo de agua y tanque.

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

Preparación del terreno, nivelación del terreno, construcción de calles y veredas, construcción e instalación de sistema de agua potables y sanitarios, construcción de suministro eléctrico, construcción de viviendas, construcción de parques, construcción de PTAR.

El tiempo de ejecución del proyecto es de 526 días, se realizará en dos etapas. Monto estimado de la inversión es de B/. 1,036,729.79 en infraestructuras y B/. 4,800,000.00 en viviendas.

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

La topografía del polígono oscila entre cotas de 105 msnm a 118 msnm. El polígono se ubica dentro de la cuenca hidrografía No.118 Río Chiriquí, colindante con el área del proyecto se localiza la Quebrada Sira. La vegetación existente está conformada por pasto mejorado, gramíneas, rastrojos, arboles dispersos y bosque de galería de la Quebrada Sira. En el área del proyecto se registraron: 9 especies de aves, 2 de mamíferos, 5 especie de herpetofauna. Los terrenos colindantes al proyecto se dedican a actividades ganaderas y agrícolas y desarrollos residenciales. El distrito David cuenta con servicios básicos y equipamiento comunitarios.

## 8. Síntesis de Riesgo e Impactos Ambientales y Socioeconómicos:

Impactos Positivos: Incremento de la economía local.

Impactos Negativos: Pérdida de la cobertura vegetal; afectación de la calidad del aire por dispersión de partículas de polvo, generación de emisiones gaseosas, incremento en los niveles de ruidos; incremento en los procesos erosivos del suelo, alteración de la calidad del agua superficial; generación de desechos sólidos y líquidos; alteración del tráfico vehicular.

Posibles riesgos ambientales de la actividad: enfermedades ocupacionales, riesgos naturales por deslizamiento, vendavales, inundaciones, tormentas eléctricas.

## 9. Síntesis del Plan de Manejo Ambiental;

Describe los nueve componentes del Plan de Manejo Ambiental, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Ejecutivo No.1.

### B. OBSERVACIONES

- Adjunta Resolución No 103-2024 (De 31 de enero de 2024) del Miviot, que aprueba la propuesta de usos de suelo, zonificación y se da el concepto favorable al plan vial del Esquema de Ordenamiento Territorial "Residencial Laureles". En dicha resolución se asignan los códigos de zona: RBS, C3, Pnd Pv, Pi, Esv.
- El plano del anteproyecto Residencial Laureles, deberá contar con sello de revisión por la Dirección Nacional de la Ventanilla Única del Miviot.
- En el documento, se presenta discrepancia en cuanto a la superficie del proyecto, en la Tabla 4-1. Desglose de áreas del proyecto, el área total a desarrollar del polígono es de 125.171.53 m<sup>2</sup> y según Certificados de Propiedad del Registro Público de Panamá anexados, la suma total de las 2 fincas es de 14 has+ 0769.05 m<sup>2</sup>, diferente a la mencionada en el estudio; aclarar.
- Cumplir con el Decreto Ejecutivo N°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. JTIA-187-2015 (1 de julio de 2015) que adopta el Reglamento Estructural Panameño (REP-04).

### C. COMENTARIOS EN BASE A LA COMPETENCIA DEL MIVIOT

En la revisión del estudio, se señalan observaciones en el acápite B, que deberán ser cumplida por el promotor. El proyecto se desarrollará bajo la norma Residencial Bono Solidario (RBS), según Resolución No 103-2024, que aprueba el EOT Residencial Laureles.



Ing. Mgt. Carmen C. Vargas A.  
Unidad Ambiental Sectorial.  
27 de agosto de 2024



V°B° Lic. Alessandra Treuhertz  
Directora de Investigación Territorial