

FORMATO EIA-FEA-007

INFORME TÉCNICO DE INSPECCIÓN AL SITIO DE DESARROLLO DEL PROYECTO

<b>Proyecto:</b>	RESIDENCIAL VERSALLES		
<b>Categoría:</b>	I		
<b>Promotor:</b>	VERSALLES CONSTRUCTION, CORP.		
<b>Representante Legal:</b>	LUIS ARMANDO SAAVEDRA SAAVEDRA		
<b>Ubicación:</b>	Corregimiento de San Juan Bautista, Distrito de Chitré, provincia de Herrera.		
<b>Expediente No.:</b>	DRHE-I-F-27-2020		
<b>Fecha de la inspección:</b>	29 de Octubre de 2020		
<b>Fecha del Informe:</b>	30 de Octubre de 2020		
<b>Participantes</b>	Nombre	Cargo	Institución
	Francisco Cortés	Evaluador de Impacto Ambiental	MiAmbiente – Dirección Regional de Herrera
	Misael Recuero	Arquitecto	Grupo Urbe
	Isaías Cárdenas	En representación del promotor del proyecto	

**I. OBJETIVO:**

Realizar inspección técnica al área de la finca del proyecto **RESIDENCIAL VERSALLES**, cuyo Promotor es **VERSALLES CONSTRUCTION, CORP.**, con la finalidad de verificar la línea base indicada con la realidad de campo, verificación de las coordenadas UTM, Datum WGS 84 y descripción de los componentes físicos y biológicos del área indicados en el EsIA.

**II. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO:**

El objetivo del proyecto según el EsIA, está dirigido a la construcción de un residencial de 85 viviendas de una sola planta bajo la designación “Residencial Especial R-E”, las cuales contarán con los servicios públicos como agua potable, electrificación y alcantarillado sanitario. Igualmente, contarán con calles internas con rodadura de asfalto e imprimación con doble sello, cunetas abiertas pavimentadas y aceras.

RESUMEN DE ÁREAS			
SUPERFICIE DE TERRENO EN CERTIFICACIÓN DE FINCA (STCF)	CANTIDAD	ÁREA	PORCENTAJE RESPECTO AL STCF
DERECHO DE VÍA (RODADURA, HOMBRO, CUNETA, GRAMA Y ACERA)	11 CALLES	11,191.54 m <sup>2</sup>	26.88 %
AREA ÚTIL DE LOTES PARA CASAS	80 LOTES	26,033.89 m <sup>2</sup>	62.52 %
LOTE PARA TANQUE DE RESERVA DE AGUA POTABLE	1 LOTE	300.58 m <sup>2</sup>	0.72 %
USO PUBLICO	5 LOTES	2,769.26 m <sup>2</sup>	6.65 %
SERVIDUMBRE ELECTRICA	3 LOTES	1,072.62 m <sup>2</sup>	2.58 %
ESTACIÓN DE BOMBEO	1 LOTE	273.02 m <sup>2</sup>	0.65 %
TOTAL		41,640.61 m <sup>2</sup>	100.00 %

ÁREAS DE USOS PUBLICOS		
ÁREA UTIL:	26,033.89 m <sup>2</sup>	
LOTE	ÁREA	PORCENTAJE RESPECTO AL ÁREA ÚTIL (10 % MÍNIMO)
USO PÚBLICO N° 1	1,291.15 m <sup>2</sup>	4.96 %
USO PÚBLICO N° 2	827.37 m <sup>2</sup>	3.18 %
USO PÚBLICO N° 3	381.96 m <sup>2</sup>	1.47 %
USO PÚBLICO N° 4	215.47 m <sup>2</sup>	0.83 %
USO PÚBLICO N° 5	53.31 m <sup>2</sup>	0.20 %
TOTAL	2,769.26 m <sup>2</sup>	10.64 %

### III. DESARROLLO DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA:

La inspección técnica de campo se realizó el día 29 de Octubre 2020, en el Inmueble, código de ubicación 6005, Folio Real N° 30318461, con una superficie de 4 ha 1640 m<sup>2</sup> 91 dm<sup>2</sup>, propiedad de Versalles Construction, Corp., Según Certificado de Propiedad del Registro Público de Panamá, En la misma se pudo comparar la línea base indicada con la realidad de campo, la verificación de las coordenadas UTM, Datum WGS 84 y la descripción de los componentes físicos y biológicos del área indicados en el EsIA.

Informe Técnico de Inspección a Campo del proyecto "RESIDENCIAL VERSALLES".

Fecha de la Inspección: 29 de Octubre de 2020.

#### A. Ambiente Físico:

- Se evidenció que la topografía del polígono donde se pretende desarrollar el proyecto es plana, con ligera inclinación hacia lado noroeste.
- En el terreno no existe cuerpo de agua superficial, sin embargo a 380 metros lineales existe el Rio La Villa, por lo que el Sistema Nacional de Protección Civil, certifica en el informe de inspección visual SINAPROC-DPM-747/23-12-2019, que dicha finca no tendrá problemas de inundación y deslizamiento.
- El polígono a impactar colinda al norte con viviendas existentes, al sur con calle sin nombre, viviendas existentes y lotes en desuso; hacia el este con viviendas existentes y al oeste con viviendas existentes. Además se observó en la zona: proyectos residenciales, viviendas unifamiliares y pequeños locales comerciales.
- La calidad del aire que se percibió en el área donde se desarrollará el proyecto es aceptable, sin embargo, el polígono colinda la Calle Sin nombre la cual es transitada por vehículos automotores para ingresar a las barriadas colindantes principalmente en horas del día, por lo que al momento de la inspección se sintió monóxido de carbono, de los vehículos que transitan por dicho sector.
- El ruido que se percibió al momento de la inspección es el generado por las personas que realizan actividades propias del hogar en las casas colindantes; al igual que por vehículos que transitan la Calle Sin nombre, cuyo mayor flujo vehicular se da en horas del día, de manera irregular.
- No se sintieron olores desagradables al momento de la inspección.

#### B. Ambiente Biológico

- Se observaron gramíneas, malezas en el polígono y árboles en la alambrada, sin embargo en el punto 7.1.1 no se presentó un inventario forestal de las especies observadas, y si las mismas serán taladas, podadas o desarraigadas.
- Al momento de la inspección se observó la presencia de fauna (aves en los árboles y sobrevolando el terreno).

#### C. Ambiente Socioeconómico

- El área alrededor del polígono donde se pretende desarrollar el proyecto es una zona urbana; se observaron terreno en desuso, otros utilizados en ganadería y otros en desarrollo con la construcción de viviendas, por lo tanto la zona cuenta con todos los servicios básicos siendo estos: calles asfaltadas (algunas deterioradas), agua potable, recolección de desechos sólidos, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía; además se pudo observar pequeños negocios en viviendas

#### IV. OBSERVACIONES:

- Se observó dentro del polígono donde se pretende desarrollar el proyecto, la construcción de tres (3), viviendas ya finalizadas y una (1) en etapa de construcción, personas trabajando en la misma. Materiales de construcción siendo estos: arena, piedra y cemento.
- Se evidenció que la topografía del polígono donde se pretende desarrollar el proyecto es plana, con ligera inclinación hacia lado noroeste.
- En el terreno no existe cuerpo de agua superficial, sin embargo a 380 metros lineales existe el Río La Villa, por lo que el Sistema Nacional de Protección Civil, certifica en el informe de inspección visual SINAPROC-DPM-747/23-12-2019, que dicha finca no tendrá problemas de inundación y deslizamiento.
- El polígono a impactar colinda al norte con viviendas existentes, al sur con calle sin nombre, viviendas existentes y lotes en desuso; hacia el este con viviendas existentes y al oeste con viviendas existentes. Además se observó en la zona: proyectos residenciales, y viviendas unifamiliares.
- La calidad del aire que se percibió en el área donde se desarrollará el proyecto es aceptable, sin embargo, el polígono colinda la Calle Sin nombre la cual es transitada por vehículos automotores para ingresar a las barriadas colindantes principalmente en horas del día, por lo que al momento de la inspección se sintió monóxido de carbono, de los vehículos que transitan por dicho sector.
- El ruido que se percibió al momento de la inspección es el generado por las personas que realizan actividades propias del hogar en las casas colindantes; al igual que por vehículos que transitan la Calle Sin nombre, cuyo mayor flujo vehicular se da en horas del día, de manera irregular.
- No se sintieron olores desagradables al momento de la inspección.
- Se observaron gramíneas y malezas en el polígono y árboles en la alambrada, sin embargo en el punto 7.1.1 no se presentó un inventario forestal de las especies observadas, y si las mismas serán taladas, podadas o desarraigadas.
- Al momento de la inspección se observó la presencia de fauna (aves en los árboles y sobrevolando el terreno), y algunas lagartijas en la vegetación.

**V. IMÁGENES:**

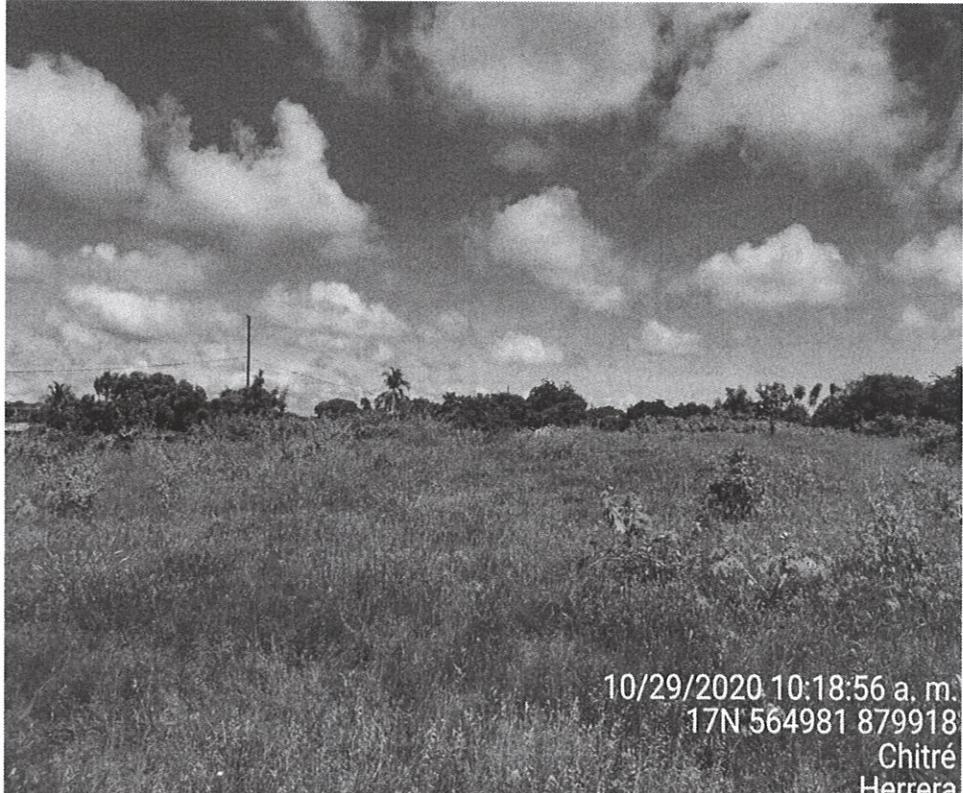
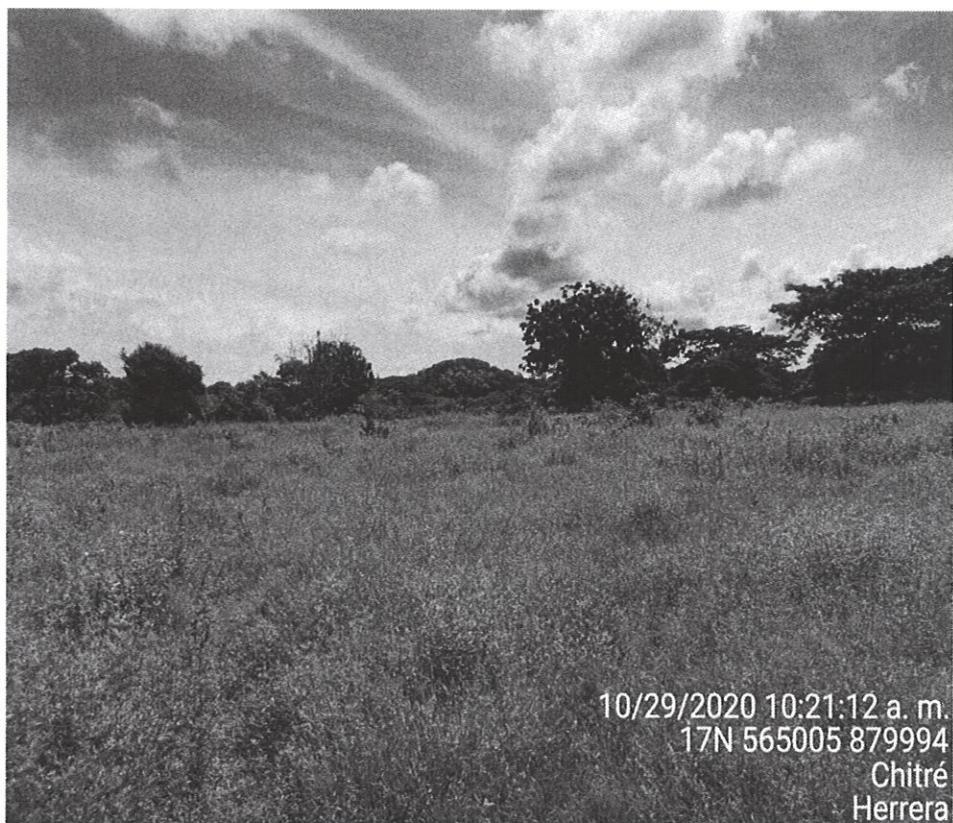
Coordinada de ubicación UTM (WGS-84):	Imágenes tomadas en el sitio.
564981 E 879918 N	 <p>10/29/2020 10:18:56 a.m. 17N 564981 879918 Chitré Herrera</p>

Fig. N° 1 Se observa terreno cubierto de pastos, malezas, y arbustos, se observa línea de energía eléctrica que traviesa el terreno.

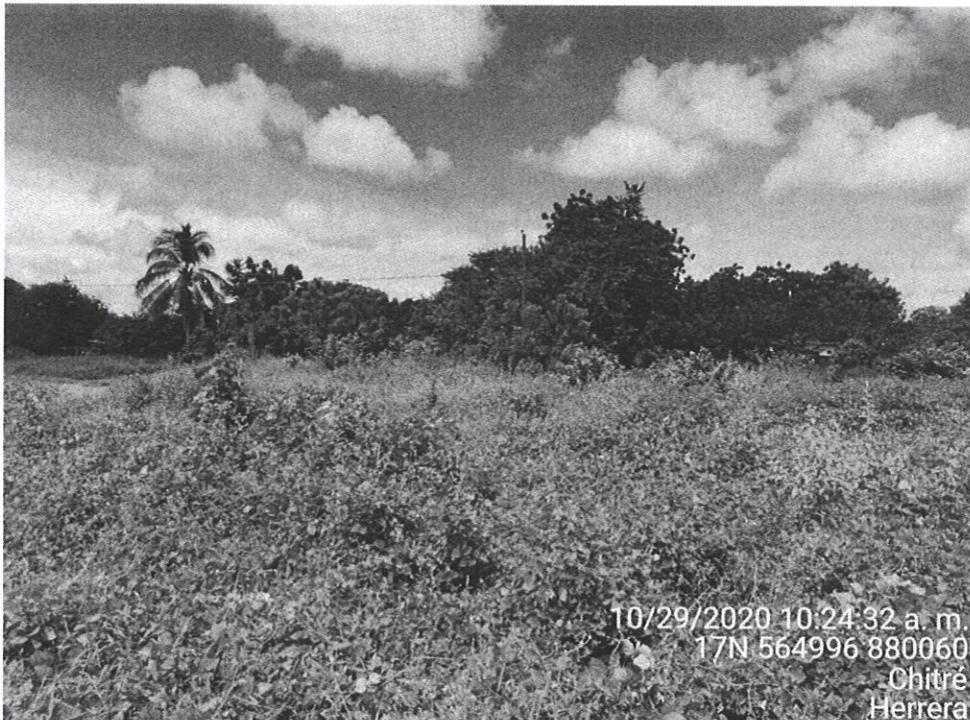
565005 E  
879994 N



10/29/2020 10:21:12 a.m.  
17N 565005 879994  
Chitré  
Herrera

Fig. N° 2 otra vista de la finca, se observa árboles en la colindancia de la finca.

564996 E  
880060 N



10/29/2020 10:24:32 a.m.  
17N 564996 880060  
Chitré  
Herrera

Fig. N° 3 se observa al fondo árboles en los patios de las casas colindantes al área donde se pretende desarrollar el proyecto.

Informe Técnico de Inspección a Campo del proyecto “RESIDENCIAL VERSALLES”.

Fecha de la Inspección: 29 de Octubre de 2020.

LP/Fc

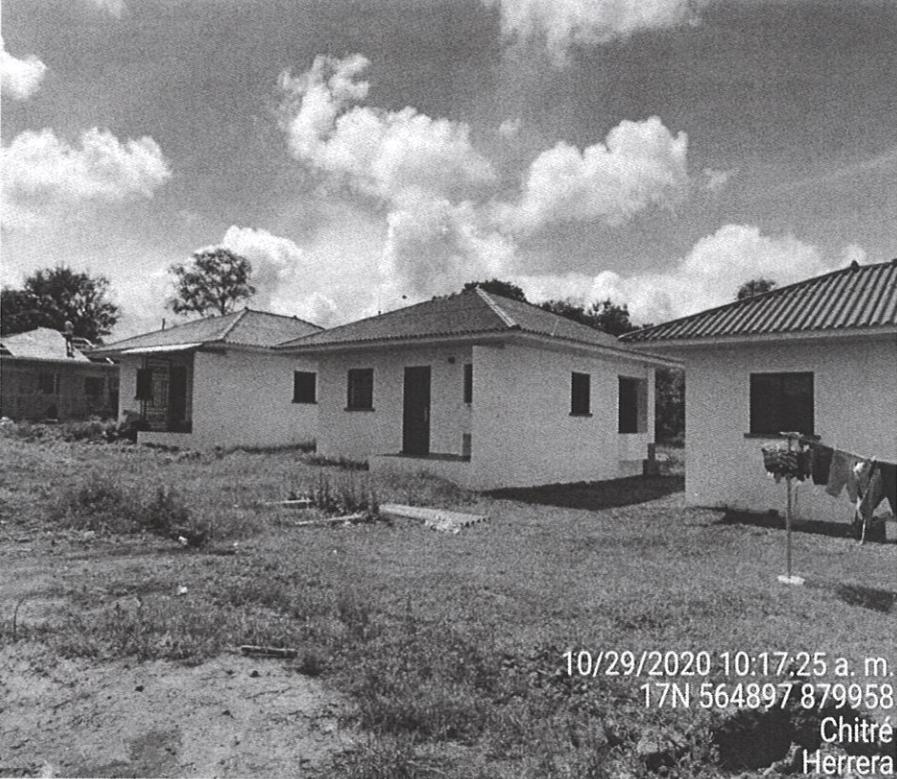
564897 E 879958 N	 <p>10/29/2020 10:17:25 a.m. 17N 564897 879958 Chitré Herrera</p>
----------------------	--

Fig. N° 4 Se observa viviendas construidas tres en total y una en etapa de construcción, personas trabajando en la misma y materiales entre estos: arena, piedra y cemento. Las viviendas están dentro de la finca donde se pretende desarrollar el proyecto.

## VI. CONCLUSIONES:

- Se concluye que la topografía del polígono donde se pretende desarrollar el proyecto es plana, con ligera inclinación hacia lado noroeste. En el terreno no existe cuerpo de agua superficial, sin embargo a 380 metros lineales existe el Rio La Villa, por lo que el Sistema Nacional de Protección Civil, certifica en el informe de inspección visual SINAPROC-DPM-747/23-12-2019, que dicha finca no tendrá problemas de inundación y deslizamiento.
- El polígono a impactar colinda al norte con viviendas existentes, al sur con calle sin nombre, viviendas existentes y lotes en desuso; hacia el este con fincas agropecuarias y al oeste con viviendas existentes y terrenos en desuso. Además se observó en la zona: proyectos residenciales, viviendas unifamiliares y pequeños locales comerciales.
- La calidad del aire que se percibió en el área donde se desarrollará el proyecto es aceptable, sin embargo, el polígono colinda la Calle Sin nombre la cual es transitada por vehículos automotores para ingresar a las barriadas colindantes principalmente en horas del día, por lo que al momento de la inspección se sintió monóxido de carbono, de los vehículos que transitan por dicho sector.

Informe Técnico de Inspección a Campo del proyecto "RESIDENCIAL VERSALLES".

Fecha de la Inspección: 29 de Octubre de 2020.

- El ruido que se percibió al momento de la inspección es el generado por las personas que realizan actividades propias del hogar en las casas colindantes; al igual que por vehículos que transitan la Calle Sin nombre, cuyo mayor flujo vehicular se da en horas del día, de manera irregular. No se sintieron olores desagradables al momento de la inspección.
- Se observaron gramíneas y malezas en el polígono y árboles en la alambrada, sin embargo en el punto 7.1.1 no se presentó un inventario forestal de las especies observadas, y si las mismas serán taladas, podadas o desarraigadas. Al momento de la inspección se observó la presencia de fauna (aves en los árboles y sobrevolando el terreno).
- En cuanto a la evaluación del EsIA, en la Certificación de Propiedad emitida por el Registro Público de Panamá, se observó en Gravámenes y otros derechos reales vigentes, un Inmueble con Folio Real, distinto al inmueble Folio Real, donde se pretende desarrollar el proyecto. Por lo tanto debe:
  - a) Aclarar si el inmueble descrito forma parte del proyecto; en caso de formar parte del proyecto debe presentar Certificación de propiedad del Registro Público, de ser otro propietario presentar, autorización del uso del Inmueble y copia de cédula ambos documentos debidamente notariados. En caso de que sea persona jurídica, deberá presentar Registro Público de la sociedad.
- En la página 149 del EsIA, en el punto **15. Anexos**, se observó en el cuadro de resumen de áreas del plano aprobado del anteproyecto presentado, en el derecho de vía (rodadura, hombro, cuneta, grama y acera); definen una cantidad de calles que no es la definida en el trazado del plano. Por lo tanto debe aclarar la cantidad total de las calles del proyecto. Aportar plano corregido.
- Según verificación de coordenadas, realizada por la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, en la cual indican mediante informe y mapa, que el polígono tiene un área de 4 ha + 3272 m<sup>2</sup>, lo cual difiere del área presentada en la certificación emitida por el Registro Público de Panamá, y los planos del proyecto, la cual indica que la finca posee un área de 4 ha 1640 m<sup>2</sup> 91 dm<sup>2</sup>, por lo tanto debe:
  - a) Aclarar e indicar el área correcta del polígono del proyecto, incluyendo las respectivas coordenadas UTM de dicho polígono. En caso de haber otra finca involucrada, incluir el certificado de finca original de la propiedad(es) faltante(s), autorizaciones y copia de cedula del dueño, ambos documentos debidamente notariados. En caso de que el dueño sea persona jurídica, deberá presentar Registro Público de la sociedad.
  - b) Aportar los planos finales con el diseño del proyecto, con el correspondiente desglose de las áreas a desarrollar.
- En los planos de los modelos de viviendas presentados, en el punto **15. Anexos** se observó que la casa con un área de 87.50 metros cuadrados, el número de finca no coincide con el presentado en la certificación de propiedad; el plano de la casa con área de 112.76 metros cuadrados, indica un corregimiento distinto al que se pretende desarrollar el proyecto; y el plano de la casa con área de 137.68 metros cuadrados no indica el número de finca. Por lo tanto debe indicar en el cuadro de

Informe Técnico de Inspección a Campo del proyecto "RESIDENCIAL VERSALLES".

Fecha de la Inspección: 29 de Octubre de 2020.

datos generales de los planos presentados de las viviendas, información correspondiente al proyecto.

- En la página 4 del EsIA, **punto 2 RESUMEN EJECUTIVO**, y en página 20, punto 5. DESCRIPCION DEL PROYECTO, indica que el proyecto objeto del presente Estudio de Impacto Ambiental se refiere a la construcción de un residencial de 85 viviendas bajo la designación “Residencial Especial R-E” y con 3 modelos de viviendas: 87,50 m<sup>2</sup>, 112,76 m<sup>2</sup> y 137,68 m<sup>2</sup> de construcción total, los cuales contarán con los servicios públicos como agua potable, electrificación y alcantarillado sanitario. Igualmente, contarán con calles internas con rodadura de asfalto e imprimación con doble sello, cunetas abiertas pavimentadas y aceras. Sin embargo en el plano presentado del anteproyecto, se indica una cantidad distinta de lotes para viviendas a construir. Por lo tanto debe
  - a) Aclarar la cantidad exacta de viviendas a construir.
  - b) En caso de que exista una finca que no se halla contemplado en el EsIA, debe presentar certificado del Registro(s) Público(s), autorizaciones y copia de cedula del dueño, ambos documentos debidamente notariados. En caso de que el dueño sea persona jurídica, deberá presentar Registro Público de la sociedad.
- En la página 4 del EsIA, punto 2. **RESUMEN EJECUTIVO**, pagina 30, punto 5.4.2 “a. Preparación general del sitio: Incluye principalmente la limpieza y acondicionamiento del terreno. Inicialmente se removerá la capa vegetal y el material inestable. Luego se procederá con el corte y nivelación del polígono hasta mantenerlo a nivel de la calle de acceso. Página 35, punto 5.5. **infraestructura a desarrollar y equipo a utilizar** indica que, El equipo y maquinaria que se utilizaría es de tipo convencional y estará presente principalmente durante la Fase de Construcción, específicamente para los trabajos de limpieza y preparación del terreno, la construcción de las calles, aceras y cunetas y la instalación del sistema de agua potable, alcantarillado y electricidad. Página 43, punto 6.4 **topografía** indica, que el polígono del proyecto es completamente regular, con una ligera inclinación hacia la parte Noroeste, donde se encuentra la entrada de la finca. No hay dentro de la finca promontorios o colinas. Tampoco hay depresiones o cárcavas. Los trabajos de acondicionamiento del terreno serían mínimos. Por lo expuesto solicitamos:
  - a) Indicar el volumen de corte y nivelación del terreno
  - b) Indicar el volumen de material a llenar, sitio de donde se obtendrá el mismo y si el mismo tiene la herramienta aprobada para esta actividad.
- En la página 39 del EsIA, punto 5.7.2 Líquidos, indica “c. Fase de Operación: El Residencial se conectara a una tubería colectora del alcantarillado de Chitré, bajo responsabilidad del DAS actualmente mediante una estación de bombeo, pagina 103, punto 15 **Anexos**, se adjunta nota No. 027-DI-DPH-2019, del 22 de octubre del 2019, emitida por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, donde establece: **Sistema de Alcantarillado**: la propiedad en estudio tiene acceso a una tubería colectora del nuevo sistema de alcantarillado de Chitré, que aún no ha sido traspasado al IDAAN y está bajo responsabilidad del DAS, sin embargo, no se establece si este sistema, cuenta con la capacidad para recibir las aguas residuales, por lo cual solicitamos:
  - a. Presentar nota del DAS, donde se establezca que se cuenta con la capacidad para recibir y tratar las aguas residuales del proyecto.

Informe Técnico de Inspección a Campo del proyecto “RESIDENCIAL VERSALLES”.

Fecha de la Inspección: 29 de Octubre de 2020.

LP/Fc

- b. Coordenadas que delimiten la longitud del alineamiento (tubería), desde la estación de bombeo a la interconexión con el nuevo sistema.
  - c. Coordenadas que delimiten la longitud del alineamiento (tubería), que conduce las aguas residuales, desde el proyecto, al punto de interconexión con el nuevo sistema.
  - d. En caso que se requiera atravesar terrenos privados para acceder al punto de interconexión del nuevo sistema deberá presentar:
    - d.1 línea base del área a intervenir, actividad a ejecutar, ponderación de impactos medidas de mitigación.
    - d.2 Registro(s) Público(s), de las otras finca, autorizaciones y copia de cédula del dueño, ambos documentos debidamente notariados. En caso de que el dueño sea persona jurídica, deberá presentar Registro Público de la sociedad.
- En la página 61 del EsIA, **cuadro 1, impacto No. 3** se indica, perdida de vegetación y de la capacidad de absorción del suelo, **grado de perturbación**: el terreno no contiene árboles, pero está cubierto de pasto, el cual funciona como una alfombra que absorbe el agua de las lluvias y reduce la fuerza de la escorrentía, y en la página 122, **punto 15 Anexos**, se incluye copia del Informe de Inspección Ocular SINAPROC- DPM-747/23-12-2019, emitido por el Sistema Nacional de Protección Civil, donde se recomienda cumplir estrictamente con lo siguiente "[...]"... Canalizar adecuadamente las aguas superficiales del proyecto, sin que afecte a terceros. ....[...]; sin embargo, no se establece donde serán descargadas estas aguas, por lo cual se solicita:
  - a. Definir cómo será el manejo de las aguas pluviales generadas por el proyecto para evitar afectar a predios colindantes e identificar su punto de descarga (fuente hídrica o sistema recolector de aguas pluviales). En caso de conectarse a un sistema existente, presentar autorización de la entidad que administre el sistema, donde se establezca que cuentan con la capacidad para recibir las aguas pluviales del proyecto.
  - b. Coordenadas del alineamiento de las aguas pluviales desde la salida del proyecto hasta el punto de descarga o interconexión con el sistema existente.
  - c. En caso que se requiera atravesar terrenos privados para acceder al punto de interconexión del nuevo sistema deberá presentar:
    - c.1 línea base del área a intervenir, actividad a ejecutar, ponderación de impactos medidas de mitigación.
    - c.2 Registro(s) Público(s), de las otras finca, autorizaciones y copia de cédula del dueño, ambos documentos debidamente notariados. En caso de que el dueño sea persona jurídica, deberá presentar Registro Público de la sociedad.
- En la página 30 del EsIA, punto **5.4.2 Construcción** "b Instalación de los servicios públicos se indica: el IDAAN expidió la Nota No. 027-DI-DPH-2019 de 22 de octubre de 2019, que certifica que el proyecto podría conectarse al acueducto mediante la construcción de una extensión de línea desde la tubería de agua potable de 6" de diámetro ubicada en la calle Camino a la Isla (Aserrío). La Empresa Promotora presentará ante el IDAAN el plano detallando los trabajos a realizarse, en base a las normas y especificaciones técnicas de la Institución. En la página 103, punto **15 Anexos**, indica "[...]"...mediante nota No 027-DI-DPH-2019, de 22 de octubre del 2019, le indica al promotor que tendría acceso mediante la construcción una extensión de línea desde la tubería de agua potable de

Informe Técnico de Inspección a Campo del proyecto "RESIDENCIAL VERSALLES".

Fecha de la Inspección: 29 de Octubre de 2020.

LP/Fc

6 pulgadas de diámetro ubicada en calle Camino a la Isla (Aserrio), hasta la propiedad en estudio. Se debe presentar un plano detallado de los trabajos a realizar cumpliendo siempre con las normas y especificaciones técnicas del IDAAN, por lo expuesto debe:

- a. Presentar nota del IDAAN, donde indique que cuenta con la capacidad de abastecer de agua potable al proyecto.

#### VII. RECOMENDACIÓN:

- Es necesario elaborar nota aclaratoria debido a deficiencias en el Estudio de Impacto Ambiental; así como también información no presentada por el promotor del proyecto denominado: "RESIDENCIAL VERSALLES".

Elaborado por:

  
ING. FRANCISCO CORTES  
Técnico Evaluador

CONSEJO TECNICO NACIONAL  
DE AGUA Y ALCANTARILLADO  
FRANCISCO M. CORTES R.  
EN INGENIERIA EN  
RECURSOS NATURALES  
IDONEIDAD: 8,102-15 \*

Revisado por:

  
LCDO. LUIS PEÑA  
Jefe de la Sección de Evaluación de Impacto  
Ambiental

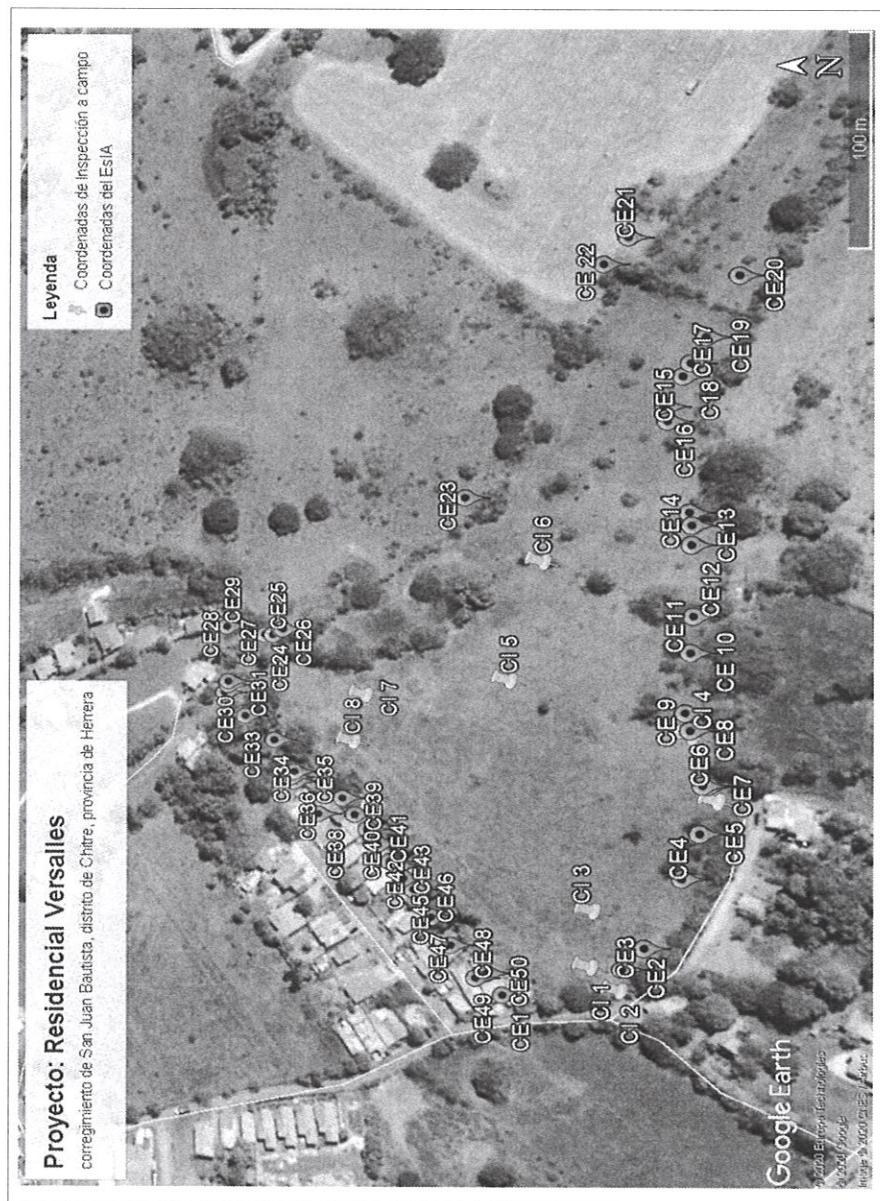
MINISTERIO DE AMBIENTE  
DIRECCIÓN REGIONAL DE HERRERA  
DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE  
IMPACTO AMBIENTAL

Informe Técnico de Inspección a Campo del proyecto "RESIDENCIAL VERSALLES".

Fecha de la Inspección: 29 de Octubre de 2020.

LP/Fc

**MAPA DE INSPECCIÓN REALIZADA AL PROYECTO "RESIDENCIAL VERSALLES"**



Informe Técnico de Inspección a Campo del proyecto "RESIDENCIAL VERSALLES".

Fecha de la Inspección: 29 de Octubre de 2020.

LP/Fc