

Chitré, 1 de febrero de 2021.

Licenciado  
**ALEJANDRO I. QUINTERO C.**  
Director Regional  
Ministerio de Ambiente - Herrera  
En su despacho



Respetado Señor Director:

Dando respuesta a su nota **DRHE-SEIA-1296-2020 de 30 de octubre de 2020**, y notificada el 30 de diciembre de 2020 a las 1:13 p.m., donde se solicita información adicional respecto al Estudio de Impacto Ambiental, Categoría I, del proyecto **RESIDENCIAL VERSALLES**, presento a continuación la respuesta a cada una de las interrogantes.

1. En la página 46 del EsIA, punto 7.1.1., Caracterización Vegetal e Inventario Forestal, no se presentó un inventario forestal de las especies observadas, y si las mismas serán taladas, podadas o desarraigadas.

**R:** En el punto 7.1.1., referente a la "Caracterización Vegetal e Inventario Forestal", se indica que "No hay árboles dentro del polígono de la finca. Los únicos árboles se encuentran en las cercas perimetrales, colindantes con otras fincas. También se encuentran estacas vivas y arbustos comunes. La vegetación de las alambradas se mantendrá en pie".

Un inventario forestal tiene la finalidad de señalar cuántos individuos de cada especie se encuentran dentro de un polígono, y en el caso de proyectos, se utiliza como una herramienta para determinar cuántos de ellos serían talados, podados o desarraigados. En cuanto al proyecto Residencial Versalles, dentro del polígono no hay árboles, como lo señala también el informe del SINAPROC en su página 3: "La vegetación observada está compuesta por herbazales, árboles en las cercas vivas del terreno que delimitan la propiedad".

En conclusión, al no existir árboles dentro del polígono del proyecto es imposible levantar un inventario forestal, ni mucho menos señalar cuáles serán objeto de tala, poda o desarraigue. Tampoco tendría sentido hacer un inventario de los escasos árboles que se encuentran en la alambrada perimetral cuando éstos y las estacas vivas se van a mantener en pie, como bien se señaló en el Estudio. Esto se debe porque la alambrada es compartida y debe mantenerse para evitar que se salgan los animales de esas fincas colindantes.

2. 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 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.



**R:** El desarrollo del Residencial Versailles sólo se realizará en el Folio Real N° 30318461, Código de Ubicación 6005. Los gravámenes que señalan al Folio Real N° 30199496, Código de Ubicación 6005, en el certificado de Registro Público presentado son los correspondiente al resto de la finca madre de la cual nació el folio del proyecto y fue el folio con el cual la el promotor y la entidad financiera iniciaron relaciones comerciales. De igual manera se adjunta la información registral de este Folio Real N° 30199496, Código de Ubicación 6005, como constancia. Adicionalmente se presenta en anexo nota con la autorización del banco donde da el visto bueno para el desarrollo y trámites correspondiente al Folio Real N° 30318461, Código de Ubicación 6005, que es la única finca donde se desarrollará el proyecto residencial propuesto.

3. 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.

**R:** El Plano de Reparto Final (corregido), que es el documento legal formal para la fase de construcción del proyecto, se presenta anexado a la presente nota.

4. 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 cédula del dueño, ambos documentos debidamente notariados. En caso de que el dueño sea persona jurídica, deberá presentar Registro Público de la sociedad.

**R:** Se presenta documento anexo donde se verifica, bajo la responsabilidad de un topógrafo, la superficie del polígono del proyecto en base al cuadro de coordenadas contenido en el plano del residencial. En este documento se certifica que el área del polígono es precisamente 4 ha 1640 m<sup>2</sup> 91 dm<sup>2</sup>, como lo señala el certificado de Registro Público. Adjunto también se encuentra el correspondiente plano de ANATI.

b. Aportar los planos finales con el diseño del proyecto, con el correspondiente desglose a desarrollar.

**R:** Anexo a esta nota se presenta el Plano de Reparto Final que será sometido a la Dirección de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el cual será el documento formal para la construcción del proyecto.

5. 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 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 identifica el número de finca. Por lo tanto, debe indicar en el cuadro



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

**R:** Anexo a la presente nota se encuentran los planos de las viviendas con los cuadros de información corregidos.

6. En la página 4 del EsIA, punto **2 RESUMEN EJECUTIVO**, y en la página 20, punto **5. DESCRIPCIÓN 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.

**R:** El proyecto está dirigido a la construcción de **80 viviendas unifamiliares**, como se presenta en el plano aprobado por el MIVIOT y el nuevo Plano de Reparto Final que será el documento formal para la construcción del proyecto. Se cometió el error involuntario de escribir “85 viviendas” en el Estudio de Impacto Ambiental debido a que inicialmente se estaba trabajando con esa cifra. Luego el número de viviendas fue reducido a 80, pero no se hizo el cambio en el texto del Estudio.

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 cédula del dueño, ambos documentos debidamente notariados. En caso de que el dueño sea persona jurídica, deberá presentar Registro Público de la sociedad.

**R:** La única finca involucrada en el proyecto es la Finca (Folio Real) N° 30318461, Código de Ubicación 6005, como se indica en el certificado de Registro Público y en el Estudio de Impacto Ambiental.

7. En la página 4 del EsIA, punto **2. RESUMEN EJECUTIVO**, página 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, 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.

**R:** Ciertamente, como se indica en la sección referente a la “Preparación general del sitio”, el polígono del proyecto es completamente regular, sin que existan dentro de él promontorios o depresiones. De acuerdo al Plano de



Movimiento de Tierra que se presenta en anexo, para la preparación del terreno se requerirá mover 16,977.04 metros cúbicos de tierra, mientras que para el terraplén o relleno se requerirán 16,986.64 metros cúbicos. Estos cálculos evidencian que habrá un excedente de 9.60 metros cúbicos de tierra, cantidad que no es significativa pero que puede ser de utilidad para el mismo proyecto. Es decir, prácticamente el mismo material que se moverá se utilizará en el propio proyecto (movimiento de tierra compensado dentro del polígono en construcción).

b. Indicar el volumen de material a rellenar, sitio de donde se obtendrá el mismo y si el mismo tiene la herramienta aprobada para esta actividad.

**R:** Considerando la respuesta anterior, prácticamente el proyecto no requiere de material de préstamo de fuentes externas. En caso de requerirse, la Empresa Promotora presentará ante el Ministerio de Ambiente, en los informes de seguimiento, la fuente del material, la cual, ciertamente, deberá contar con las autorizaciones vigentes para la venta de material.

8. En la página 39 del EsIA, punto 5.7.2 Líquidos, indica “**c. Fase de Operación:** El residencial se conectará a una tubería colectora del alcantarillado de Chitré, bajo responsabilidad del DAS actualmente, mediante una estación de bombeo, página 103, punto **15 Anexos**, se adjunta nota No. 027-DI-DPH-2019, del 22 de octubre de 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.

**R:** Se presenta en anexo la certificación de la previa de interconexión, documento legal que certifica la interconexión de los sistemas potables y sanitarios del residencial emitida por el IDAAN, que es la entidad gubernamental encargada de brindar los servicios de interconexión a las redes de agua potable y sanitario a nivel de la República. Es importante aclarar que el DAS simplemente realizó los trabajos de construcción en su momento, pero es el IDAAN, la entidad regente y la que otorga la autorización de interconexión.

b. Coordenadas que delimiten la longitud del alineamiento (tubería), desde la estación de bombeo a la interconexión con el nuevo sistema.

**R:** En anexo se presenta el plano con el alineamiento de la tubería, al igual que las coordenadas de la estación de bombeo y el punto de interconexión a la red.

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.

**R:** Igualmente, está en el mismo plano, el alineamiento con sus correspondientes coordenadas, hasta la interconexión a la red existente.



d. En caso de que se requiera atravesar terrenos privados para acceder al punto de interconexión del nuevo sistema deberá presentar:

**R:** No es necesario pasar por ningún terreno vecino, por lo cual no se genera ningún tipo de afectación a propiedades.

d.1. Línea base del área a intervenir, actividad a ejecutar, ponderación de impactos medidas de mitigación.

**R:** La servidumbre pública está constituida por terrenos regulares, cubiertos de pasto. No sería necesario talar, podar o desarraigar árboles. Tampoco sería necesario dañar estructuras públicas o privadas. La instalación de la tubería se realizaría con la ayuda de una retroexcavadora y se llevaría a cabo bajo el método de excavación, instalación de tubería y cubrimiento de la zanja a medida que se avanza. No se considera que la ejecución de estos trabajos genere impactos ambientales propiamente. Cualquier molestia sería subsanada prácticamente al final de cada jornada.

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.

**R:** No aplica, ya que no se involucra a otras fincas dentro de la vecindad. Dentro de los diseños se tomó en consideración que toda interconexión será por medio de la servidumbre pública.

9. En la página 61 del EsIA, **cuadro 1, impacto No. 3** se indica, pérdida 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 estrictamente con los siguiente "[...]... Canalizar adecuadamente las aguas superficiales del proyecto, sin que afecte a terceros....[...]; sin embargo, no se establece dónde 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.

**R:** Las aguas pluviales del proyecto serán manejadas mediante un sistema soterrado de tuberías que varían en un diámetro de 0.60m @ 0.90 m, siguiendo siempre la topografía del terreno natural de forma tal que su captación y descarga se den como naturalmente ocurre en la actualidad. El diseño pluvial del residencial tiene su descarga hacia el Folio Real N°30199496. Anexo a este documento se presenta la autorización notariada y donde se sustenta que la salida del sistema pluvial se da como naturalmente ocurre actualmente, y que igual es parte de los requisitos solicitados por el Ministerio de Obras Públicas.

b. Coordinadas de alineamiento de las aguas pluviales desde la salida del proyecto has el punto de descarga o interconexión con el sistema existente.

**R:** El residencial y sus drenajes están interconectados internamente, como se muestra en el plano de construcción del sistema pluvial, que es por donde se evacuarían las aguas pluviales. Anexo a esta nota se presenta el plano con la planta que incluye el alineamiento y la coordenada de descarga. Igualmente se anexa la nota con la autorización notariada donde se acepta la descarga del sistema del residencial.

c. En caso que se requiera atravesar terrenos privados para acceder al punto de interconexión del nuevo sistema deberá presentar:

**R:** No aplica ya que el aporte del sistema pluvial contempla el área del proyecto y no presenta ningún sector que sea influido por un área externa de aporte de escorrentía pluvial.

C.1. Línea base del área a intervenir, actividad a ejecutar, ponderación de impactos medidas de mitigación.

**R:** No aplica. No se está interviniendo otros terrenos o fincas.

C.2. Registro(s) Publico(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.

**R:** Anexo a esta nota se presenta la autorización notariada con su correspondiente copia del registro público.

10. 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 (Aserrió). 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, del 22 de octubre de 2019, le indica al promotor que tendría acceso mediante la construcción una extensión de línea desde la tubería de agua potable de 6 pulgadas de diámetro ubicada en calle Camino de la Isla (Aserrió), hasta la propiedad en estudio. Se debe presentar un plano de los trabajos a realizar cumpliendo siempre con las normas y especificaciones 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.

**R:** La nota del IDAAN (Certificación previa de Interconexión), donde se indica que el sistema cuenta con la capacidad de abastecer de agua potable al proyecto se presenta en anexo.



Para la notificación correspondiente pueden localizarme a los teléfonos 6665-6208 y 6780-4948 o al correo electrónico [grupourbe507@gmail.com](mailto:grupourbe507@gmail.com), [lully22@gmail.com](mailto:lully22@gmail.com). Nuestra oficina se encuentra ubicada en la Urbanización Blas Tello, Calle Cuarta, segunda casa.

Seguros de haber respondido satisfactoriamente la solicitud de ampliación, quedo de usted. Muy atentamente,



Luis Armando Saavedra Saavedra  
Representante Legal  
VERSALLES CONSTRUCTION, CORP.

**Anexo 1:** Certificado de Registro Público del Folio Real N° 30199496, Código de Ubicación 6005.

**Anexo 2:** Nota con la autorización del banco donde da el visto bueno para el desarrollo y trámites correspondiente al Folio Real N° 30318461, Código de Ubicación 6005.

**Anexo 3:** Plano de Reparto Final (corregido).

**Anexo 4:** Informe de revisión de la superficie del polígono del proyecto y el correspondiente plano de ANATI.

**Anexo 5:** Planos de las viviendas con los cuadros de información corregidos.

**Anexo 6:** Plano de Movimiento de Tierra.

**Anexo 7:** Certificación de la previa de interconexión potable y sanitaria emitida por el IDAAN.

**Anexo 8:** Plano con el alineamiento de la tubería y su interconexión.

**Anexo 9:** Plano con la planta que incluye el alineamiento y la coordenada de descarga de las aguas pluviales.

**Anexo 10:** Autorización notariada donde se acepta la descarga del sistema del residencial.