



# PROYECTO “PH VILLA CASA BLANCA”

**PROMOTOR  
INMOBILIARIA R&R, S.A.**

**JUNIO, 2023**

**RESPUESTAS A COMENTARIOS EMITIDOS POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE**  
**PROYECTO: “PH VILLA CASA BLANCA”**

Información Aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) Categoría I, “**PH VILLA CASA BLANCA**” a desarrollarse en el Corregimiento de Chitré (Cabecera), distrito de Chitré, Provincia de Herrera, República de Panamá. En lo referente a **Nota DRHE-SEIA-0782-2023 del 22 de mayo de 2023**.

1. En el punto 5.4.2 Construcción/ejecución en el ítem **Adecuación de terreno**, indica que de la actividad de corte y relleno se obtendrá un excedente de 5,364.28 m<sup>3</sup> de material edáfico. Por lo antes expuesto el Promotor deberá:
- a) Presentar coordenadas UTM del sitio donde se ubicará el material edáfico excedente proveniente de dicha actividad.

**Respuesta**

El material edáfico excedente, proveniente de dicha actividad se ubicará en dos fincas:

La primera finca, forma parte del proyecto “**PH VILLA CASA BLANCA**” que corresponde al Globo A con folio real N°30237152, código de ubicación 6001, corregimiento de Chitré, distrito de Chitré, Provincia de Herrera, en donde el polígono a utilizar estará fuera del polígono específico en el que se desarrollará el proyecto en las coordenadas UTM Datum WGS84 de referencia:

Puntos	Norte	Este
1	878526.678	560191.861
2	878555.929	560191.861
3	878555.929	560160.445
4	878526.678	560160.445

Y la segunda finca está registrada en el folio real N°30237151, código de ubicación 6001, corregimiento de Chitré, distrito de Chitré, Provincia de Herrera. La referida finca es propiedad de la Sociedad Promotora INMOBILIARIA R&R, S.A y se ubica en las áreas colindantes a la finca objeto del Proyecto. (ver Copia de Registro público y croquis).

Coordenadas UTM Datum WGS84:

Puntos	Norte	Este
1	878470.903	560290.769
2	878500.153	560290.769
3	878500.153	560259.353
4	878470.903	560259.353

**RESPUESTAS A COMENTARIOS EMITIDOS POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE**  
**PROYECTO: “PH VILLA CASA BLANCA”**

- b) De ser necesario presentar autorización de dueño de finca donde se depositará dicho material.

**Respuesta**

No le es aplicable, a razón que el propietario de ambas fincas donde se depositará el material edáfico excedente, son de la Promotora INMOBILIARIA R&R. Por lo que solo se adjuntará el registro público de la segunda finca con Folio Real N°30237151, a razón, que la misma no forma parte del área libre de las fincas, en la cual se ubica el polígono del proyecto.

2. En el punto 5.6.1 Necesidades de Servicios Básicos (agua, energía, aguas servidas, vías de acceso, transporte público, otros), en el ítem **Aguas servidas**, se especifica que *“durante la etapa de operación, dicho manejo se llevará a cabo mediante la estación de bombeo que impulsará las aguas servidas de las viviendas y las conducirá al alcantarillado público de Chitré, por medio de esta estación de bombeo, ubicada en las Coordenadas UTM-DATUM, 561584.65 E/ 879159.45”*, sin embargo en el plano de construcción presentado en el punto 15 (Anexos), se indica que el **Área de Planta de Tratamiento** es de 211.40 m<sup>2</sup>.

- a) Corregir plano presentado e indicar el sistema de manejo de aguas residuales acorde a lo especificado en el Estudio de Impacto Ambiental.

**Respuesta**

se adjunta plano corregido, indicando el manejo de aguas residuales acorde a lo especificado en el Estudio de Impacto Ambiental.

3. En la sección 15 (Anexos), se presenta el Informe de Inspección ocular del Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC), el mismo en la página 4 hace referencia a dos Fincas **No.18116 y No.11439**, las cuales no concuerdan con los números de las fincas que se indican en los documentos legales ni en el Estudio de Impacto Ambiental presentado. Por lo cual se debe:

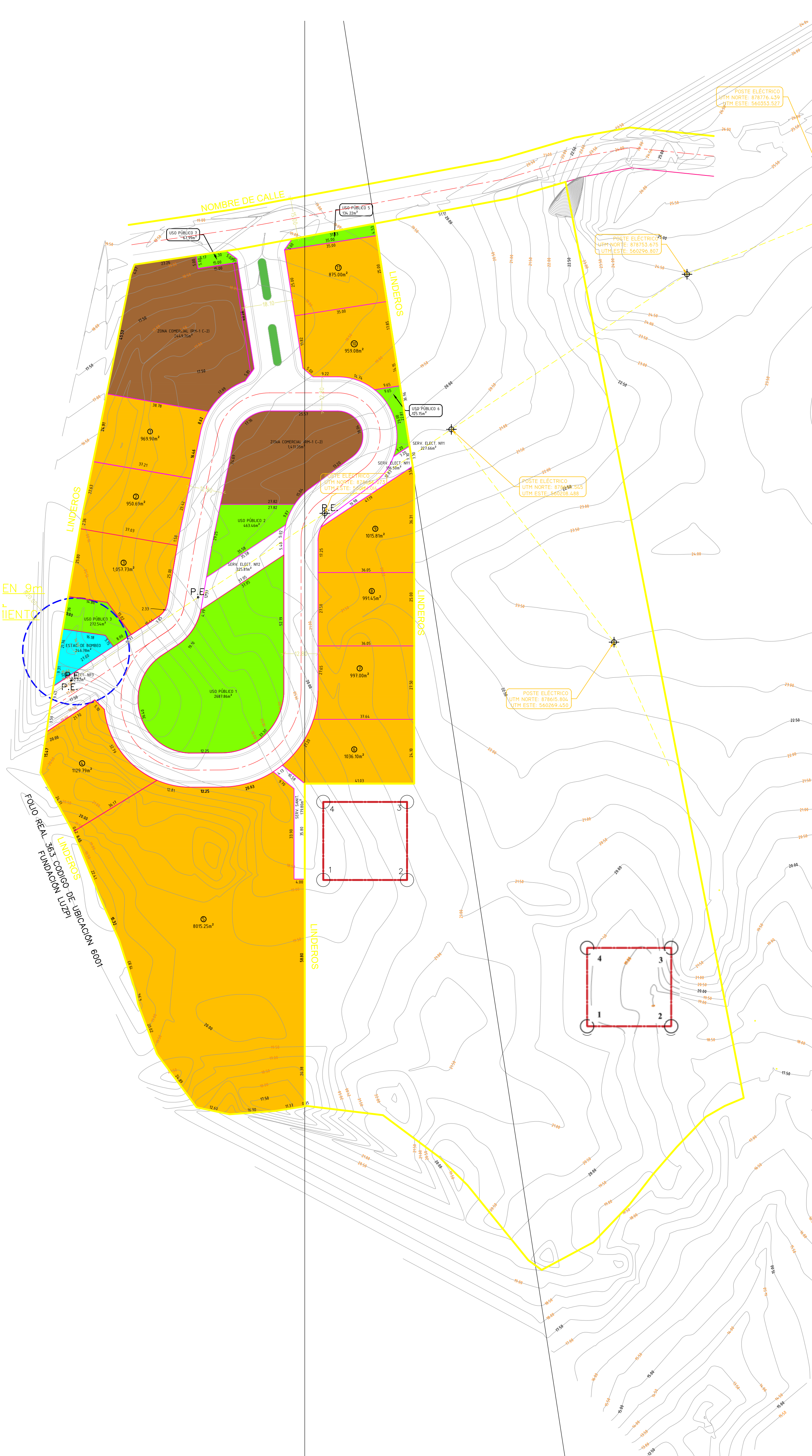
- a) Aclarar y corregir lo indicado en el informe SINAPROC-DPH-090/30-11-2021.

**Respuesta**

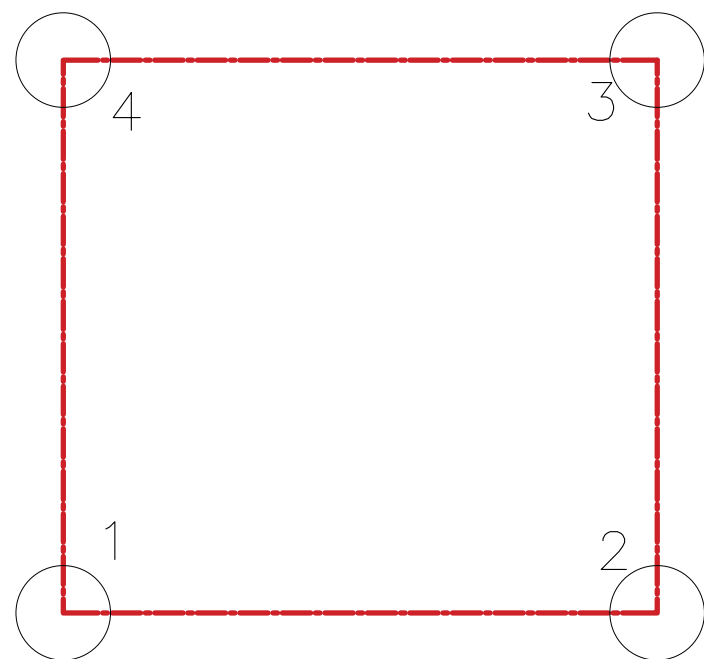
se adjunta el informe de SINAPROC corregido.

# ADJUNTOS

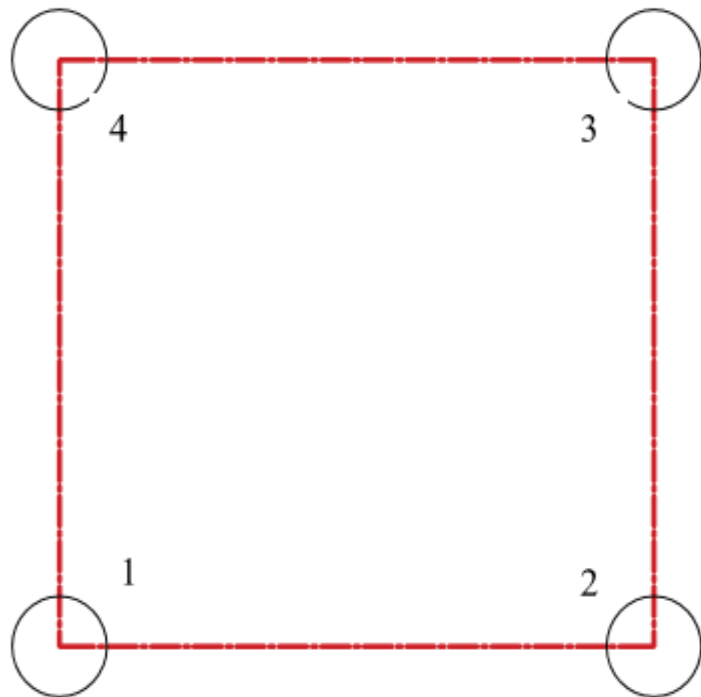
- ➡ Croquis del proyecto y especificación de ubicación de los dos Polígonos de Botadero
- ➡ Certificado de Propiedad de INMOBILIARIA RY R, S.A. con Folio Real N°30237151.
- ➡ Croquis corregido indicando manejo de aguas residuales.
- ➡ Informe de SINAPROC.



EN 9m  
TIENTO



COORDENADAS U.T.M.					
EST	DIST	RUMBOS	PUNTO	NORTE	ESTE
1-2	31.416	N90° 00' 00"W	1	878526.678	560191.861
2-3	29.250	S0° 00' 00"E	2	878555.929	560191.861
3-4	31.416	N90° 00' 00"E	3	878555.929	560160.445
4-1	29.250	N0° 00' 00"E	4	878526.678	560160.445



DATOS DE CAMPO					
EST	DIST	RUMBOS	PUNTO	NORTE	ESTE
1-2	31.416	N90° 00' 00"W	5	878470.903	560290.769
2-3	29.250	S0° 00' 00"E	6	878500.153	560290.769
3-4	31.416	N90° 00' 00"E	7	878500.153	560259.353
4-1	29.250	N0° 00' 00"E	8	878470.903	560259.353



REPUBLICA DE PANAMA	
PROVINCIA	HERRERA
DISTRITO	CHITRE
CORREG.	CHITRE
PROYECTO: PH VILLA CASA BLANCA	
CONTENIDO: COORDENADAS U.T.M.	
LEV. Y CALCULO TOPOGRAFICO: JOEL W. BURGOS G. CALCULOS HIDRAULICOS Y PAV. : ING. F. SANDOVAL DISEÑO: ARQUITECTO HECTOR QUINTERO S. DIBUJOS GRUPO URBE 507, S.A.	
ESCALA 1: 1000	
HOJA 1 1	
FECHA: JUNIO 2023	



## Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: VANESSA IVON  
IGLESIAS BEDOYA  
FECHA: 2023.06.07 15:41:52 -05:00  
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD  
LOCALIZACION: PANAMA, PANAMA

### CERTIFICADO DE PROPIEDAD

#### DATOS DE LA SOLICITUD

ENTRADA 230162/2023 (0) DE FECHA 05/06/2023.

#### DATOS DEL INMUEBLE

(INMUEBLE) CHITRÉ CÓDIGO DE UBICACIÓN 6001, FOLIO REAL Nº 30237151 UBICADO EN LOTE 3, CORREGIMIENTO CHITRÉ, DISTRITO CHITRÉ, PROVINCIA HERRERA.

CON UNA SUPERFICIE INICIAL DE 2 ha 9879 m<sup>2</sup> 97 dm<sup>2</sup> Y UNA SUPERFICIE ACTUAL O RESTO LIBRE DE 2 ha 9879 m<sup>2</sup> 97 dm<sup>2</sup>.

EL VALOR DE TRASPASO ES B/.349,595.65 (TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO BALBOAS CON SESENTA Y CINCO)

#### TITULAR(ES) REGISTRAL(ES)

INMOBILIARIA R Y R,S.A. (RUC 600456) TITULAR DE UN DERECHO DE PROPIEDAD  
FECHA DE ADQUISICION: 8 DE ENERO DEL 2018.

#### GRAVÁMENES Y OTROS DERECHOS REALES VIGENTES

**CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE:** DADA EN PRIMERA HIPOTECAY ANTICRESIS HIPOTECA Y ANTICRESIS A FAVOR DE GLOBAL BANK CORPORATION POR LA SUMA DE UN MILLÓN BALBOAS (B/.1,000,000.00) Y POR UN PLAZO DE PLAZO DE 5 AÑOS EL CUAL INCLUYE UNN PERIDO DE GRACIA A CAPITAL DE 2 AÑOS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DEL PRIMER DESEMBOLSO UNA TASA EFECTIVA DE 7.70% ANUAL UN INTERÉS ANUAL DE 7.5% DEUDOR: INMOBILIARIA R Y R, S. A. CON NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN: FICHA: 600456 FIADOR: LILIANA JANNETH RODRIGUEZ RODRIGUEZ DE VASQUEZ INSCRITO EL 08/01/2018, EN LA ENTRADA 583/2018 (0)

#### ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

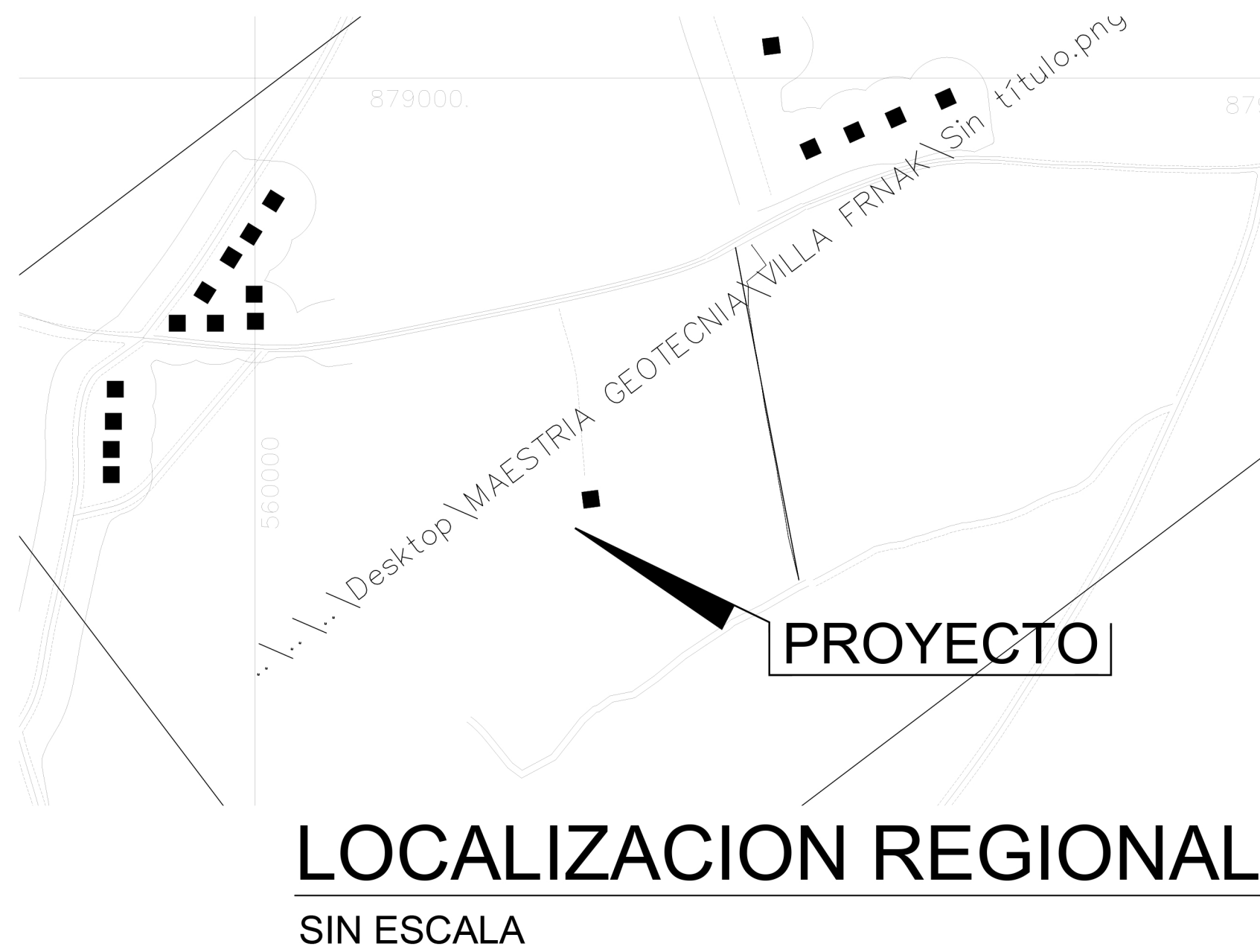
NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE OTORGA EN PANAMÁ EL DÍA MIÉRCOLES, 7 DE JUNIO DE 2023 3:40 P. M., POR EL DEPARTAMENTO DE CERTIFICADOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1404093130



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: C3ADE366-DDE5-4E46-A594-FD2495BCA7B9  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

[illegible]

### DETALLE DE AREAS DEL PROYECTO

		Area (m2)	%
A.	AREA DE SERVIDUMBRE PUBLICAS	6,308.74	19.65%
	1. Servidumbres de Calles y Avenidas	5,236.01	
	2. Servidumbres Electrica	681.53	
	3. Estación de Bombeo	211.40	
	4. Servidumbre Sanitaria	179.80	
B.	AREA VERDE DE USO PUBLICO	4,745.71	12.44%
	2. Areas verdes	2,057.85	
	3. Parques	2,687.86	
C.	AREAS UTILES DE LOTES	21,809.62	67.92%
	1. Lotes Residenciales "R-E"	17,948.51	
	2. Lotes Residenciales "RM1-C2"	3,861.11	
D.	AREA TOTAL (A+B+C)	32,864.07	100.00%

\* LAS AREAS VERDES REPRESENTAN UN 22.25% DEL AREA UTIL DE LOTES  
(AREA UTIL "R-E": 17,948.51 m2)

<b>RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD ESPECIAL (RE)</b>			
<b>Fundamento Legal: Resolución No. 402-2010 de 22 de Junio de 2010</b>			
Denominación	Residencial de Mediana Densidad (R-E)		
Usos Permitidos:	<p>Construcción, reconstrucción y modificación de edificios destinados a vivienda unifamiliares, bifamiliares y casas en Hileras.</p> <p>Se permitirá oficinas de profesionales residentes, cuyo anexo o remodelación no debe sobrepasar el 15% del área de construcción cerrada existente. Lotificación residencial (deberá acogerse a la Legislación vigente que rige las Urbanizaciones)</p> <p><b>Usos Complementarios:</b> Casetas, bohíos, ranchos piscinas, áreas recreativas, siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten el carácter residencial de la zona.</p>		
Densidad Neta:	Hasta 300 personas por hectáreas		
Área mínima de lote:	<p><b>a)</b> 250.00 m2 por unidad de vivienda unifamiliar.</p> <p><b>b)</b> 250.00 m2 para vivienda bifamiliar una sobre la otra máximo de dos (2) unidades</p> <p><b>c)</b> 200.00 m2 para vivienda bifamiliar adosada, una al lado de la otra de forma horizontal.</p> <p><b>d)</b> 150.0 m2 por cada unidad de vivienda en hilera de forma horizontal.</p>		
Fondo Mínimo de lote:	Libre		
Retiros Mínimos	<p><b>Línea de Construcción</b></p> <p>La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción ó 2.50 metros a partir de la línea de propiedad.</p>	<p><b>Lateral</b></p> <p>Adosamiento con pared ciega hacia el vecino, a.50 con aberturas o ventanas.</p>	<p><b>Posterior</b></p> <p>2.50 metros</p>
Área de ocupación máxima:	60% del área del lote.		
Área libre mínima:	40% del área del lote.		
Área Verde Mínima	25% del área libre del lote		
Altura Máxima	Planta baja y 2 altos		
Retiro Posterior:	2.50 ml.		
Estacionamientos:	<p><b>2</b> espacios por unidad de vivienda. Se permite estacionamientos colectivos los cuales no podrán estar a más de 100.00 metros de la vivienda más alejada. En proyectos de urbanizaciones nuevas se deberá aportar plazas de estacionamientos para visitas: destinando un estacionamiento por cada cuatro (4) viviendas. Estos estacionamientos no podrán estar a más de 100.00 metros de la vivienda más alejada y deberán ser construidos con superficies permeables.</p>		

[illegible]

PH VILLA CASA BLANCA

PROPIETARIO

INMOBILIARIA R y R, S.A.

CORREGIMIENTO DE CHITRE, DISTRITO DE CHITRE,  
PROVINCIA DE HERRERA, PANAMA.

TERRENO NATURAL

PRESENTA

ING. CIVIL	ELECTRICIDAD
------------	--------------

JEFE DEL PROYECTO	FONTANERIA
-------------------	------------

	MECANICA
--	----------

FECHA **JULIO 2022**

AN

OJA No.

INDICADAS

Panamá, 30 de noviembre de 2021  
SINAPROC-DPH-Nota-322

Arquitecto  
**Héctor Quintero**  
Profesional Responsable  
Residencial Inmobiliaria R y R, S. A.  
En Sus Manos

Respetado Arquitecto Quintero:

Por este medio le remito el informe de la inspección ocular realizada a las Fincas No. 30237149, No. 30237150, No. 30237151, No. 30237152, No. 30237153 y No. 27282 en las que se pretende realizar la construcción del Residencial de Inmobiliaria R y R, S. A., ubicadas en el corregimiento de Chitré, distrito de Chitré, provincia de Herrera, elaborado por el Departamento de Prevención y Mitigación de Desastres, de nuestra Institución.

El Sistema Nacional de Protección Civil recomienda tomar en cuenta las recomendaciones emitidas por el técnico del Departamento de Prevención y Mitigación de Desastres, plasmadas en el informe adjunto.

Como es de su conocimiento, nuestras recomendaciones van dirigidas a reducir el riesgo, ante la posibilidad de presentarse algún evento adverso, que pudiera ocasionar daños materiales y en el peor de los casos, la pérdida de vidas humanas.

Sin más por el momento, quedo de usted

Atentamente.



Lic. Josefine Crespo  
Directora Provincial, Herrera



Adjunto: Informe Técnico SINAPROC-DPH-090  
/JC/lr

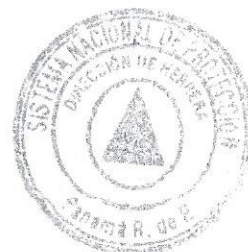
**SISTEMA NACIONAL DE PROTECCIÓN CIVIL**  
DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DE DESASTRES  
SINAPROC-DPH-090/ 30-11-2021

**CERTIFICACIÓN**



**“Residencial de Inmobiliaria R y R, S. A.”**  
*Corregimiento de Chitré, distrito de Chitré, provincia de Herrera*

30 de noviembre de 2021

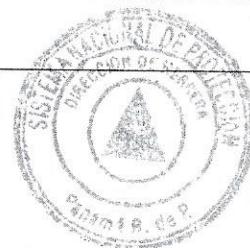


**SISTEMA NACIONAL DE PROTECCIÓN CIVIL**  
**DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DE DESASTRES**  
**SINAPROC-DPH-090/ 30-11-2021**

En el cumplimiento de sus funciones, tal como lo expresa el artículo 12 de la Ley 7 de 11 de febrero de 2005, modificada por la Ley 233 de martes 24 de agosto de 2021, "el Sistema Nacional de Protección Civil en la medida de sus posibilidades, advertirá a las instituciones públicas y privadas que corresponda los casos de riesgos evidentes o inminentes de desastres que puedan afectar la vida y los bienes de las personas dentro del territorio de la República, y, si así lo estima conveniente, adoptar las medidas de protección necesarias para evitar tales desastres, en obras, proyectos o edificaciones que podrían representar un riesgo para la seguridad o integridad de las personas o la comunidad en general."

El presente informe es emitido en respuesta a su nota de solicitud de inspección y certificación de área segura de las Fincas que a continuación se detallan, y donde se propone realizar la construcción del residencial de Inmobiliaria R y R, S. A.

DATOS DEL POLÍGONO			
Finca No.	Código de ubicación	Área de Finca	Área Total
No. 30237149	6001	3 ha + 2111 m <sup>2</sup> 95 dm <sup>2</sup>	15 ha + 0848 m <sup>2</sup> 24 dm <sup>2</sup>
No. 30237150	6001	2 ha + 9864 m <sup>2</sup> 95 dm <sup>2</sup>	
No. 30237151	6001	2 ha + 9879 m <sup>2</sup> 97 dm <sup>2</sup>	
No. 30237152	6001	2 ha + 9910 m <sup>2</sup> 62 dm <sup>2</sup>	
No. 30237153	6001	1 ha + 8293 m <sup>2</sup> 75 dm <sup>2</sup>	
No. 27282	6001	1 ha + 0787 m <sup>2</sup> 00 dm <sup>2</sup>	
Propiedad de			
Inmobiliaria R y R, S. A.			
Corregimiento	Distrito	Provincia	
Chitré	Chitré	Herrera	





# SISTEMA NACIONAL DE PROTECCIÓN CIVIL

## DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DE DESASTRES

SINAPROC-DPH-090/ 30-11-2021

*En la inspección visual realizada a las Fincas a desarrollar se observaron las condiciones actuales del sitio y sus alrededores, se describe lo siguiente:*

1. El terreno a desarrollar se encuentra a unos mil ochocientos metros (1800 m) de la Av. Roberto Ramírez De Diego. El acceso al terreno se da a través de la calle "Sin Nombre". Ambas vías cuentan con rodadura de asfalto.
2. El terreno tiene una forma irregular. El mismo cuenta con una sola entrada ubicada en la parte que colinda con la calle Camino a La Playita.
3. La topografía del terreno es mayormente plana; existen algunas colinas pequeñas ubicadas hacia la parte norte del terreno a desarrollar. Los puntos más elevados del terreno se encuentran hacia la zona Norte, cerca de la calle "Sin nombre" mientras que los puntos con menor elevación se encuentran hacia la zona Sur.
4. Dentro del terreno se observaron algunos árboles adultos, la gran mayoría a lo largo de la cerca perimetral. Adicionalmente se observaron herbazales en todo el terreno.
5. El terreno a desarrollar no es atravesado por ningún cuerpo de agua. El cuerpo de agua más cercano corresponde al río La Villa. Este se encuentra a unos trescientos cincuenta metros (350 m) al Suroeste del terreno a desarrollar.
6. La cota de elevación del río La Villa en esta parte de su cauce es de unos catorce metros (14 m) sobre el nivel del mar y la cota mas baja dentro del terreno a desarrollar es de unos veintitrés metros (23 m) sobre el nivel del mar.
7. El terreno a desarrollar se encuentra en una zona habitada por lo que actualmente se cuenta con los servicios de electricidad, agua potable y alcantarillado sanitario.
8. Existe un sistema de recolección de aguas pluviales en la calle "Sin Nombre".
9. La topografía del terreno no presenta grandes pendientes y la estabilidad del suelo es alta por lo que no hay riesgos de deslizamientos con la terracería actual. Cualquier movimiento de tierra que se realice debe tomar en cuenta los parámetros pertinentes para confeccionar una terracería segura.

**SISTEMA NACIONAL DE PROTECCIÓN CIVIL**  
**DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DE DESASTRES**  
**SINAPROC-DPH-090/ 30-11-2021**

***Para el desarrollo del proyecto se recomienda cumplir estrictamente con lo siguiente:***

1. Cumplir con las normas urbanísticas y usos de suelos vigentes, y aprobados por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
2. Construir un sistema de recolección de aguas pluviales que garantice la evacuación de esta de una manera segura, eficiente y sin la afectación de terceras personas.
3. Someter el proyecto a todo el proceso de revisión de planos y cumplir con los requisitos técnicos, ambientales y de seguridad dispuestos en las leyes y normas vigentes en la República de Panamá.
4. Cumplir fielmente con el desarrollo presentado en los planos que reposan en las diferentes Instituciones.
5. Realizar una buena ejecución de movimiento de tierra con responsabilidad, conforme a la terracería segura diseñada y aprobada; garantizando la estabilidad de los taludes y sin causar afectaciones a la comunidad vecina.
6. Ejecutar un programa de revegetación y engramado de los taludes para proteger los suelos, evitar la erosión.
7. Ejecutar de acuerdo con el cronograma establecido, todas las acciones de mitigación, compensación, prevención y contingencias que están establecidas en los programas que componen el Plan de Manejo Ambiental.
8. Transformar el sitio, brindando un entorno seguro, cumpliendo y manejándolo de acuerdo con las normas urbanísticas y ambientales vigentes.
9. Ser vigilantes que la disposición o descarga final del efluente líquido, no afecte a la comunidad vecina.
10. Garantizar que, durante la ejecución y operación del proyecto, no se generarán impactos negativos a las comunidades cercanas. Los servicios básicos de agua, electricidad, sanidad, vías entre otros; no deben desmejorarse debido a la ejecución de este proyecto.

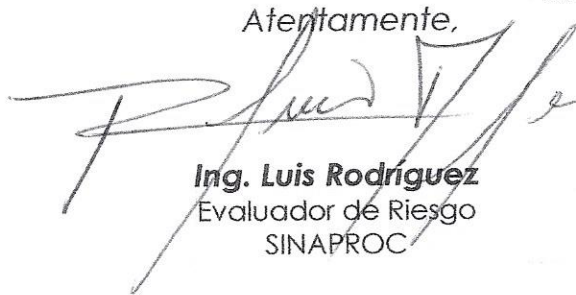


**SISTEMA NACIONAL DE PROTECCIÓN CIVIL**  
**DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DE DESASTRES**  
**SINAPROC-DPH-090/ 30-11-2021**

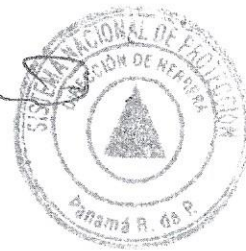
11. Colocar letreros de señalización preventiva, anunciando la existencia de la obra y circulación de equipo pesado.
12. El equipo pesado debe estar en buen estado.

*Nuestras recomendaciones van siempre dirigidas a reducir el riesgo, ante la posibilidad de presentarse algún evento adverso, que pudiera ocasionar daños materiales y en el peor de los casos, la pérdida de vidas humanas.*

Atentamente,



**Ing. Luis Rodríguez**  
Evaluador de Riesgo  
SINAPROC



**SISTEMA NACIONAL DE PROTECCIÓN CIVIL**  
**DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DE DESASTRES**  
**SINAPROC-DPH-090/ 30-11-2021**

**MEMORIA FOTOGRÁFICA**

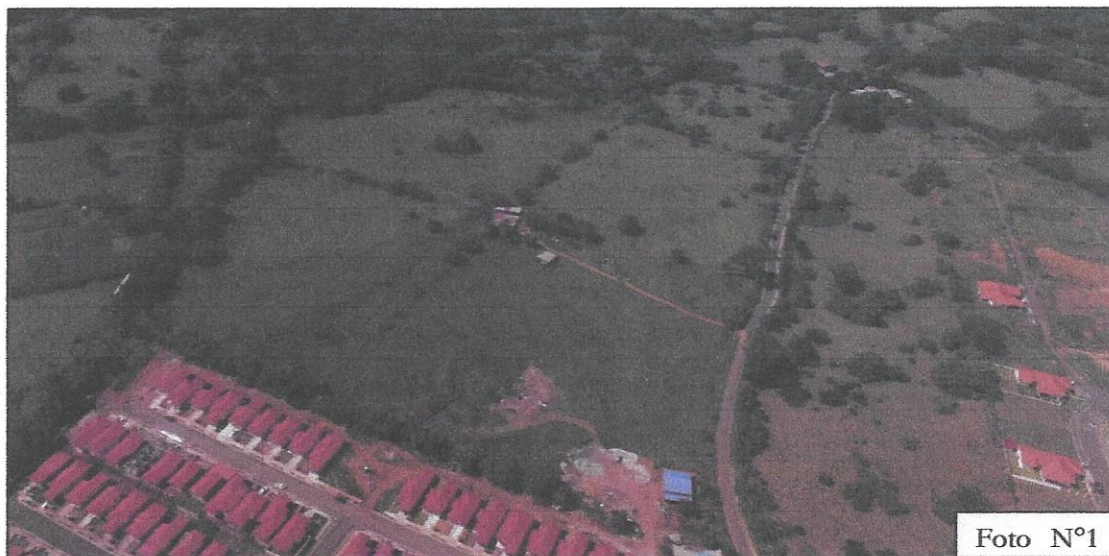


FOTO N°1: Vista aérea del terreno a desarrollar. Se observan algunas viviendas cercanas.



FOTO N°2: Vista aérea del terreno a desarrollar. Se observan algunas viviendas cercanas.

**SISTEMA NACIONAL DE PROTECCIÓN CIVIL**  
**DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DE DESASTRES**  
**SINAPROC-DPH-090/ 30-11-2021**



Foto N°3

FOTO N°3: Se observa la topografía y la vegetación del terreno a desarrollar.



Foto N°4

FOTO N°4: Se observa la topografía y la vegetación del terreno a desarrollar.



**SISTEMA NACIONAL DE PROTECCIÓN CIVIL**  
**DEPARTAMENTO DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DE DESASTRES**  
**SINAPROC-DPH-090/ 30-11-2021**

Foto N°5



FOTO N°5: Se observa la calle "Sin Nombre" que da acceso al terreno a desarrollar.

Foto N°6



FOTO N°6: Se observa la calle "Sin Nombre" que da acceso al terreno a desarrollar.



Fiel copia de su original que reposa en los archivos de SINAPROC  
en las oficinas de la Base Provincial de Herrera.

Este informe consta de 9 páginas.



**Ing. Luis Rodríguez**  
Evaluador de Riesgo  
SINAPROC

