

**MINISTERIO DE AMBIENTE**  
**DIRECCION REGIONAL DE CHIRIQUI**  
**SECCIÓN DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL**  
**INFORME TÉCNICO DE INSPECCIÓN No. 050-2024**  
**Inspección al sitio donde se propone desarrollar el EsIA Cat. I:**  
**Denominado “RESIDENCIAL “CONDESA REAL”.**

**I. DATOS GENERALES**

<b>Proyecto:</b>	RESIDENCIAL “CONDESA REAL”.
<b>Promotor:</b>	INVERSIONES LOS LLANOS, S.A.
<b>Ubicación del proyecto:</b>	<b>CORREGIMIENTO:</b> SAN PABLO VIEJO <b>DISTRITO:</b> DAVID <b>PROVINCIA:</b> CHIRIQUI
<b>Fecha de la inspección:</b>	25 DE JUNIO DE 2024
<b>Fecha del informe:</b>	11 DE JULIO DE 2024
<b>Participantes en la Inspección:</b>	<b>Por parte de la Dirección Regional:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ing. Hermes De Gracia M.Sc. – Evaluadora - SEIA</li><li>- Licdo. Miguel García – Evaluador SEIA</li></ul> <b>Por parte del promotor:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hercylariza Pérez</li><li>- Enibeth</li><li>- Ligny</li><li>- Edwin Rodríguez</li><li>- Wigberto Gaitán</li></ul>

**II. OBJETIVO DE LA INSPECCIÓN TECNICA**

- Revisar si el diagnóstico ambiental incluido en el EIA es completo y preciso, identificando adecuadamente los aspectos y efectos ambientales potenciales del proyecto.
- Analizar la eficacia y viabilidad de las medidas de mitigación y gestión ambiental propuestas en el EIA para reducir o eliminar los impactos ambientales negativos.
- Asegurar que el EIA cumple con las normativas y requisitos ambientales locales, regionales y nacionales pertinentes.

**III. BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

Según el EsIA, el proyecto “Residencial “Condesa Real” es promovido por la empresa Inversiones Los Llanos, S.A, representada por José Aníbal Tribaldos Anguizola con cedula de Identidad Personal: 4-103-1967.

La empresa promotora Inversiones Los Llanos, S.A, registrada en la Ficha 429814, desde el miércoles 19 de febrero de 2023, plantea realizar el Proyecto denominado “Residencial “Condesa Real”, el mismo consistirá en el desarrollo de todas las obras, actividades y trabajos para el establecimiento de toda la infraestructura de servicio y la conformación de 69 lotes para la construcción de residencias unifamiliares bajo la norma residencial de baja densidad (R-1).

**Informe Técnico de Inspección No. 050-2024**  
**Proyecto: RESIDENCIAL “CONDESA REAL”.**  
**Promotor: INVERSIONES LOS LLANOS, S.A.**  
**EA TG ndg**

trabajos para el establecimiento de toda la infraestructura de servicio y la conformación de 69 lotes para la construcción de residencias unifamiliares bajo la norma residencial de baja densidad (R-1).

En general se proyecta destinar 4 ha 3,588.88 m<sup>2</sup> en área residencial, 4,193.20m<sup>2</sup> en áreas de uso público, se ocuparán 304.92 m<sup>2</sup> para tanque de agua y en área para servidumbre pública (calles, aceras, áreas verdes y cunetas) se proyectan 1 ha 2,896.48 m<sup>2</sup>.

Se construirán calles en hormigón con derechos de vía de 13.20 m y 15.00 m, manteniendo su continuidad a través de rampas cumpliendo con la Ley de equiparación de oportunidades para personas con discapacidad.

El proyecto también incluirá los servicios básicos de suministro de agua potable y energía eléctrica.

Tendrá un monto de inversión de B/. 3.5 millones desde la etapa de planificación hasta su etapa de construcción.

#### IV. METODOLOGÍA DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA

Se coordinó previamente por medio de correo electrónico con el promotor para obtener los permisos necesarios y llevar a cabo la inspección en el área designada para la obra.

La inspección inicio a la 1:10 p.m. y con una duración de una hora y 25 minutos, aunque fue interrumpida brevemente por la lluvia.

Contó con la participación del personal técnico del Departamento de Evaluación del Ministerio de Ambiente, sede regional de Chiriquí y personal que el promotor destino.

Durante la inspección, se recorrió el polígono destinado al desarrollo del proyecto, con la presencia continua del equipo del promotor.

Se utilizaron herramientas como una cámara digital para documentar la situación ambiental del área, capturando fotografías y registrando coordenadas de ubicación con un GPS Garmin de mano.

Las coordenadas se obtuvieron en el formato de Coordenadas Planas o Proyectadas (datum/proyección) WGS 84 / UTM zone 17N, y se tomaron notas detalladas en una libreta para asegurar un registro completo. Al finalizar, se firmó el acta de inspección para certificar el acto realizado y los participantes presentes.

La ubicación geoespacial del futuro proyecto corresponde al Corregimiento de San Pablo Viejo, Distrito de David, Provincia de Chiriquí.

#### V. RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA

Una vez en el sitio, se realizó un levantamiento de datos alfanuméricos y la toma de coordenadas del polígono del futuro desarrollo para confirmar su ubicación geoespacial y su conformidad con la documentación presentada.

Se verificaron tanto el polígono como la colindancia del área, recopilando evidencias fotográficas para respaldar la inspección.

**Informe Técnico de Inspección No. 050-2024**

Proyecto: RESIDENCIAL “CONDESA REAL”.

Promotor: INVERSIONES LOS LLANOS, S.A.

EA/TG/Mdg

Durante la revisión, se constató que el proyecto aún no había comenzado, indicando que se encuentra en la fase de evaluación.

Es importante destacar que el área del futuro proyecto está situada a menos de 300 metros de la tina de oxidación de la ciudad de David, y en su parte posterior se encuentran las antiguas vías del tren, que actualmente conectan directamente con el vertedero municipal de David.

Esta proximidad podría presentar problemas potenciales, como la influencia de olores provenientes de las instalaciones de tratamiento y la posible afectación de las aguas subterráneas debido a la cercanía con el vertedero.

Estos factores deben serán tomados en consideración cuidadosamente para la evaluación de dicho proyecto.

A continuación, se muestran las coordenadas de los aspectos más sobresalientes del día de la inspección:

Coordenadas de inspección Residencial “Condesa Real”.		
Punto	E	N
1	338583	930135
2	338606	930132
3	338700	929956
4	338732	929946

**Cuadro: 1,** Coordenadas tomadas en inspección.

## VI. CONCLUSIÓN:

- La inspección confirmó que el polígono destinado al desarrollo del proyecto está correctamente ubicado según las coordenadas proporcionadas en la documentación presentada.
- Durante la inspección se observaron condiciones ambientales en el área, incluyendo la proximidad a la tina de oxidación de la ciudad de David y las antiguas vías del tren que llevan al vertedero municipal.
- La inspección, que duró una hora y 25 minutos, fue interrumpida por la lluvia, pero se completó con la documentación adecuada.
- El equipo del promotor estuvo presente durante toda la inspección, lo que facilitó el proceso y permitió una revisión detallada del polígono.

## VII. RECOMENDACIÓN:

- Se recomienda que se realice una evaluación detallada de las aguas subterráneas en la zona, dado que la proximidad al vertedero municipal y a la tina de oxidación podría tener implicaciones significativas para la calidad del agua.
- Se debe establecer un plan de monitoreo para evaluar y mitigar los impactos potenciales de olores provenientes de la tina de oxidación y el vertedero municipal.

- Se recomienda solicitar comentario técnico a la Sección de Seguridad Hídrica del Ministerio de Ambiente para obtener su concepto técnico sobre los riesgos asociados con las aguas subterráneas y las medidas necesarias para su protección.

**INFORME ELABORADO POR:**

  
Ing. Hermes De Gracia M.Sc  
Técnico evaluador de Evaluación de  
Impacto Ambiental



**REVISADO POR:**

  
Mgter. Tharsis Gonzalez  
Jefa de la Sección de Evaluación de Impacto  
Ambiental



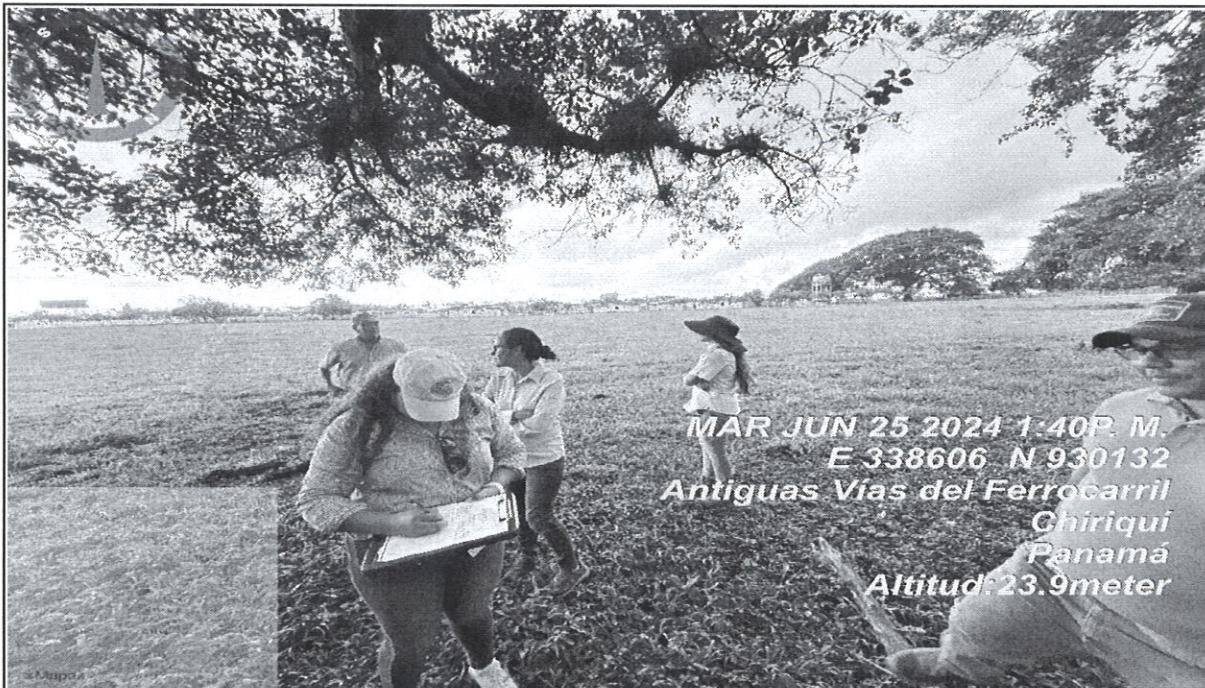
**REVISADO POR:**

  
ING. Eduardo Aguilar  
Director Regional, Encargado  
Ministerio de Ambiente Chiriquí



Informe Técnico de Inspección No. 050-2024  
Proyecto: RESIDENCIAL "CONDESA REAL".  
Promotor: INVERSIONES LOS LLANOS, S.A.  
EA/TG/mag

### VIII. EVIDENCIA FOTOGRÁFICA



**Fig. No. 2:** Firma de acta de inspección.

Fuente: De Gracia, H. 2024.



**Fig. No. 2:** Vegetación observada al momento de realizada la inspección.

Fuente: De Gracia, H. 2024.



Fig. No. 3: Área de Proyecto

Fuente: De Gracia, H. 2024.



Fig. No. 4: Área destinada a pozo.

Fuente: De Gracia, H. 2024.