



MINISTERIO DE
AMBIENTE

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

MEMORANDO
DRPM-176-2024

PARA: DOMILUIS DOMÍNGUEZ
Director de Evaluación de Impacto Ambiental

DE: MARCOS RUEDA MANZANO
Director Regional, encargado

ASUNTO: Envío de Informe Técnico Estudio de Impacto Ambiental Categoría II,
proyecto CLAYTON STATION.

FECHA: 12 de junio de 2024.

Por medio del presente se le envía Informe Técnico De Evaluación DRPM-SEIA-
No. 006-0706-2024, correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental Categoría II,
del proyecto **CLAYTON STATION**, cuyo promotor es la sociedad **SCALY
INVESTMENT, INC.**

Sin otro particular,

Atentamente,

C.C. Expediente.
MR/NAvg

 REPÚBLICA DE PANAMÁ — GOBIERNO NACIONAL —		MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL		
RECIBIDO		
Por:		
Fecha:	18/6/2024	
Hora:	10:27 am	

DIRECCION REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

INFORME TÉCNICO DE EVALUACIÓN DRPM-SEIA-No. 006-0706-2024

I. DATOS GENERALES

PROYECTO:	CLAYTON STATION.
PROMOTOR:	SCALY INVESTMENT, INC.
CATEGORÍA:	II
LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO:	CORREGIMIENTO DE ANCÓN, DISTRITO DE SAN MIGUELITO, PROVINCIA DE PANAMÁ.
FECHA DE INFORME:	7 DE JUNIO DE 2024.
EXPEDIENTE DRPM:	DRPM-IIF-007-2024.
EXPEDIENTE DEIA:	DEIA-II-F-019-2024.
PARTICIPANTES:	JUAN RODRIGUEZ. SCALY INVESTMENT, INC.
	ROXANA CASTILLO. SCALY INVESTMENT, INC.
	BOLÍVAR ZAMBRANO. CONSULTOR.
	ANTHONY BENT. MiAMBIENTE. DEIA.
	STHEFANY VILLANUEVA. MiAMBIENTE. DEIA.
	JUAN ABREGO. MiAMBIENTE. DRPM.
	MAYSIRIS MENCHACA. MiAMBIENTE. DRPM.
	YAGEHIRY GARCIA. MiAMBIENTE. DRPM.

II. ANTECEDENTE

En fecha 21 de mayo de 2024, se recibió en la Dirección Regional del Panamá Metropolitana del Ministerio del Ambiente, el Memorando-DEIA-0286-2005-2024 de 20 de mayo de 2024; a través del cual la Dirección de Evaluación y Ordenamiento Ambiental del Ministerio de Ambiente realiza envío del Estudio de Impacto Ambiental categoría II, correspondiente al proyecto **CLAYTON STATION**, promovido por la sociedad **SCALY INVESTMENT, INC.**, para que se emita informe técnico fundamentado en el área de competencia.

III. OBJETIVO

Verificar si el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto **CLAYTON STATION**; cumple con los siguientes aspectos:

- Guarda correspondencia con los ambientes físicos, biológicos, socioeconómicos del área de desarrollo del proyecto.
- Si se hace cargo adecuadamente de los efectos, características y circunstancias establecidas en la normativa ambiental vigente y reglamentaria aplicables a la actividad.
- Si el Plan de Manejo Ambiental, propone medidas de prevención y mitigación apropiadas sobre la base de los impactos y riesgos ambientales no significativas, a generarse por el desarrollo de la actividad; de allí la sustentabilidad ambiental de la misma.

En fecha 9 de abril de 2024, la Dirección Regional de Panamá Metropolitana del Ministerio de Ambiente, emite las notas DRPM-420-2024, DRPM-421-2024, DRPM-422-2024, DRPM-423-2024, DRPM-424-2024, DRPM-425-2024, DRPM-426-2024, DRPM-427-2024; DRPM-428-2024; a través de la cuales les extendió respectivamente la invitación a la participación de la inspección técnica ocular al área de desarrollo del proyecto a desarrollarse en fecha 5 de junio de 2024, a la sociedad promotora del proyecto, Unidad Ambiental del Municipio de Panamá, a la Dirección de Patrimonio Histórico del Ministerio de Cultura, Dirección de Gestión Ambiental y Social del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, a la Dirección de Unidad Ambiental del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a la Dirección de la Unidad Ambiental del Ministerio de Obras Públicas, Unidad Ambiental del Sistema Nacional de Protección Civil, Unidad Ambiental del Ministerio de Salud y Gerencia Ambiental de la Autoridad del Canal de Panamá.

IV. BREVE DESCRIPCION DEL PROYECTO

El proyecto **CLAYTON STATION**, consiste en la construcción de un centro comercial, el cual contará con cincuenta y cuatro (54) locales comerciales, un espacio para un local de una franquicia, un sótano para estacionamientos, una planta de tratamientos de las aguas residuales, su sistema de manejo de las aguas pluviales y sanitarias, sistema de energía eléctrica, áreas verdes y recreativas, un movimiento de suelo total de veinticinco mil metros cúbicos de extracción y un relleno de treinta mil metros cúbicos. Se ubicará un sótano para estacionamientos, en total se habilitarán 406 estacionamientos, tanque soterrado de almacenamiento de agua para el caso de emergencias y uso corriente.

El centro comercial es un conjunto de siete edificios de planta baja, excepto el módulo A que tiene un sótano para estacionamientos. La cantidad de locales por edificios es la siguiente:

Edificio	Cantidad de locales	Área de ocupación (m ²)
A	4	4182.07
B	8	792.85
C	12	826.23
D	12	826.23
E	10	2091.51
R	8	1497.24
Total	54	10206.21

En cuanto al área de construcción, el cuadro de áreas, refleja la siguiente información.

Área	Abierta (m ²)	Cerrada (m ²)
Locales		10206.21
Pavimento	11 234.70	
Área verde	4052.87	
Sótano		5951.97
Total	15287.57	16158.18

V. DETALLES DE LA INSPECCIÓN

En fecha 5 de junio de 2024, siendo las 10:00 a. m., nos apersonamos al polígono propuesto para el desarrollo del proyecto **CLAYTON STATION**, con el objetivo de realizar inspección técnica ocular.

En el sitio fuimos atendidos por el arquitecto JUAN RODRIGUEZ, la arquitecta ROXANA CASTILLO quienes indicaron ser parte de la sociedad **SCALY INVESTMENT, INC.**, y el ingeniero BOLIVAR ZAMBRANO, consultor responsable de la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental; a los mismos se les informó el motivo de nuestra visita y seguidamente procedimos a efectuar un recorrido por polígono donde se desarrollará el proyecto.

Durante el recorrido realizado, se realizaron actividades tales como: toma de fotografías, observación y verificación de aspectos físicos y biológicos propios de la zona; a fin de corroborar las descripciones indicadas en el documento presentado.

OBSERVACIONES AL AMBIENTE FÍSICO:

UBICACIÓN.

El área correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental Categoría II, del proyecto **CLAYTON STATION**, se ubica en la finca 470849, en la comunidad de Clayton, corregimiento de Ancón, distrito de Panamá, provincia de Panamá. El polígono de desarrollo del proyecto se encuentra circunscrito entre las coordenadas UTM (Sistema WGS-84) que se indican a continuación:

Punto	Este	Norte
1	658937	994346
2	659024	994258
3	659026	994258
4	659037	994260
5	659042	994263
6	659049	994270

7	659050	994273
8	659057	994293
9	659087	994374
10	659121	994502
11	659024	994536
12	659023	994528
13	658994	994488
14	658993	994468
15	658988	994459
16	658971	994446
1	658937	994346

Coordenadas de la planta de tratamiento.

Punto	Este	Norte
1	659010.56	994442.64
2	659000.56	994434.29
3	658995.80	994443.84
4	659006.40	994447.49

TOPOGRAFÍA:

La topografía del área del proyecto presenta un área totalmente plana cubierta de cemento, un área natural relativamente plana y ligeras depresiones depresión que recorren el polígono del proyecto con orientación Noreste-Suroeste y Este-Oeste, hacia el cauce de la sección de la quebrada Barrios que atraviesa el polígono del proyecto. También se observó una sección de una tubería de



Fig. 1. Vistas de la topografía del polígono.

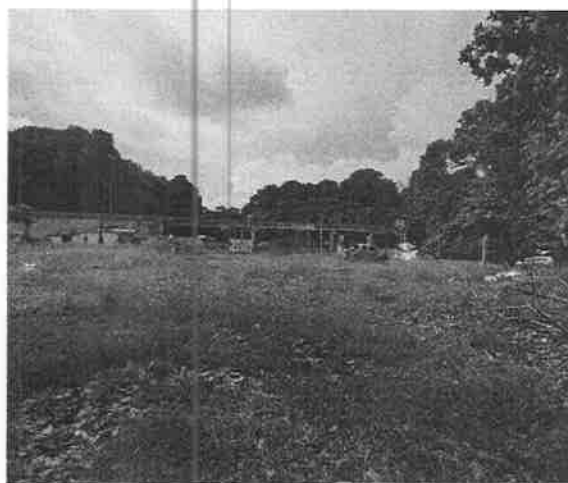


Fig. 2. Vistas de la topografía del polígono.



Fig. 3. Vistas de la topografía del polígono.



Fig. 4. Vistas de la topografía del polígono.

COLINDANTES:

El polígono propuesto para el desarrollo del proyecto presenta los siguientes colindantes:

Norte: Parque Nacional Camino de Cruces.

Sur: Avenida Demetrio Basilio Lakas.

Este: Avenida de la Amistad.

Oeste: Finca Privada.

HIDROLOGÍA:

Dentro del polígono del proyecto se ubica una sección de aproximadamente 260 m de longitud de una fuente natural de agua identificada en el Estudio de Impacto Ambiental como quebrada Barrios, el cauce natural de esta sección se encuentra modificada con un canal trapezoidal revestido de concreto de aproximadamente 1 m de ancho, 0.50 de base y 0.50 m de altura; al momento de la inspección presentó caudal corrido bajo de coloración cristalina.

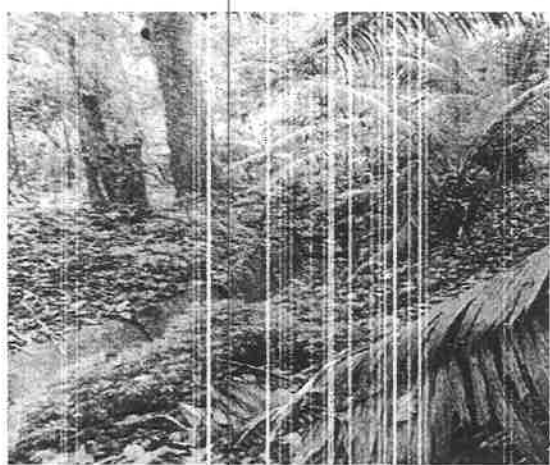


Fig. 5. Vista del cauce de la sección quebrada Barrios que atraviesa el polígono del proyecto.

Vista del cauce de la sección quebrada Barrios que atraviesa el polígono del proyecto.

OLORES.

Al momento de la inspección no se percibieron olores.

OBSERVACIONES AL AMBIENTE BIOLÓGICO

FLORA: la vegetación existente en el polígono propuesto para el desarrollo del proyecto está conformada de especies gramíneas, árboles y arbustos dispersos de especies varias, una franja de árboles establecidos en la zona de protección de la quebrada.

FAUNA: Al momento de la inspección no se observaron especies de fauna.

VI. ANALISIS TECNICO

1. No se presentó descripción en la que se especifique que tipo de tuberías se propone reubicar, ni el sitio donde serán reubicadas.
2. No se presentó descripción de la metodología constructiva del nivel subterráneo.
3. No se presentó Plan de Contingencia a aplicar en caso de presentarse daños en la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales que será utilizada en la fase de operación del proyecto.
4. No se presentó descripción de las características del ancho y longitud de la sección del cauce de la quebrada Barrios que se encuentra dentro del polígono de desarrollo del proyecto.
5. No se presentó descripción de los anchos que serán establecidos para la zona de protección de la sección del cauce de la quebrada Barrios en los vértices 1, 12, 13, 14, 15 y 16 del polígono del proyecto y del borde superior del cauce.
6. El Estudio de Impacto Ambiental hace mención a la servidumbre de protección de la quebrada Barrios; sin embargo, las servidumbres de riberas y márgenes de acuerdo al Decreto 55 de 13 de junio de 1973, por el cual se reglamentan las

servidumbres en materia de aguas estable que dichas servidumbres solamente están sujetas a tres metros (3 m) y en este caso específico se requiere establecer zonas de protección que de acuerdo a lo establecido en la Ley 1 de 3 de febrero de 1994, serán iguales al ancho del cauce, que en ningún caso será menor de 10 m.

7. No se hace referencia de los valores de presión atmosférica registrados en el área correspondiente al polígono del proyecto.
8. No se especificó superficie de especies gramíneas, bosque secundario con desarrollo intermedio y bosque secundario maduro que conforman la superficie total del polígono propuesto para el desarrollo del proyecto.
9. No se especificó superficie de especies gramíneas que serán intervenidas para el desarrollo del proyecto ni la cantidad total de árboles que serán talados.
10. No se presentó específicamente la vegetación existente en la zona de protección de la sección del cauce de la sección de la quebrada Barrios que se encuentra inmersa en el polígono propuesto para el desarrollo del proyecto.

VII. RECOMENDACIONES:

Luego de la revisión del documento y la inspección ocular realizada al área correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental, categoría II, denominado **CLAYTON STATION**, promovido por la sociedad **SCALY INVESTMENT, INC.**, se recomienda considerar las observaciones indicadas en el presente informe para evaluar la viabilidad ambiental del Estudio de Impacto Ambiental presentado.

Preparado por:

YAGEHIRY GARCIA
Técnica Evaluadora



CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
YAGEHIRY Y. GARCIA A.
MGTRA. EN C. AMBIENTALES
C/ENF. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 5,574-07-M12 *

Revisado por:

JUAN DE DIOS ABREGO

Jefe de Sección de Evaluación de Impacto Ambiental

CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
JUAN DE DIOS ABREGO ALMANZA
MGTR. EN C. AMBIENTALES
C/ENF. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 2,904-93-MCE *

Refrendado por:

MARCOS RUEDA MANZANO
Director Regional, encargado

