

GOBIERNO NACIONAL
★ CON PASO FIRME ★
MINISTERIO DE AMBIENTE

570

DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA

MEMORANDO
DRPM-423-2024

PARA: GRACIELA PALACIOS
Directora de Evaluación de Impacto Ambiental

DE: 
EDGAR R. NATERÓN N.

Director Regional Panamá Metropolitana, encargado

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

FECHA: 29 de noviembre de 2024.

Por medio del presente se le envía Informe Técnico De Evaluación DRPM-SEIA-
No. 013-2024, correspondiente al Estudio de Impacto Ambiental Categoría II, del
proyecto CLAYTON STATION, cuyo promotor es la sociedad SCALY
INVESTMENT, INC.

Sin otro particular,

Atentamente,

D.C. Expediente:
EN/JC/r
JL.

REPUBLICA DE PANAMA
MINISTERIO DE AMBIENTE

DIRECCION DE EVALUACION DE
IMPACTO AMBIENTAL

RECIBIDO

Por: Sallys
Fecha: 03/12/2024
Hora: 9:16 am

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN REGIONAL DE PANAMÁ METROPOLITANA
SECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTALINFORME DE EVALUACIÓN del EsIA DRPM-SEIA-No.013 -2024
II INFORMACION ACLARATORIA

I. DATOS GENERALES

PROYECTO:	“ CLAYTON STATION ”
PROMOTOR:	SCALY INVESTMENT, INC.
CATEGORÍA:	II
LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO:	CORREGIMIENTO DE ANCON, DISTRITO DE PANAMÁ, PROVINCIA DE PANAMÁ.
FECHA DE INFORME:	26 DE NOVIEMBRE
EXPEDIENTE DRPM:	DRPM-II-F-019-2024
EXPEDIENTE DEIA:	DEIA-II-F-007-2024

II. ANTECEDENTE

El proyecto CLAYTON STATION, se encuentra en proceso de evaluación desde mayo 2024. A la fecha ha presentado *la segunda Respuesta* solicitada como información aclaratoria del estudio de impacto ambiental.

III. RECEPCION DE LA INFORMACION COMPLEMENTARIA

Mediante MEMORANDO-DEEIA-0785-1511-2024, se solicita emitir comentario sobre la segunda información aclaratoria.

IV. OBJETIVO

Emitir comentarios de acuerdo al área de competencia de las respuestas presentadas por la sociedad SCALY INVESTMENT, INC. a la Nota DEEIA-AC-0076-2806-2024 de 28 de junio de 2024, correspondientes al Estudio de impacto Ambiental categoría II del proyecto CLAYTON STATION.

V. COMENTARIOS

Se realizó la revisión y análisis de la documentación presentada por la sociedad SCALY INVESTMENT, INC., a la Respuesta a la Nota DEIA-DEEIA-AC-0144-1410-2024.

1. “...Mediante MEMORANDO DCC-690-2024, la Dirección de Cambio Climático, solicita:
 - a. *El promotor deberá actualizar el cronograma y plan de monitoreo en base a las observaciones realizadas con respecto a las medidas de adaptación, en la sección (ii).*
 - b. *El promotor debe detallar cómo estará reportando el cumplimiento de cada medida de adaptación a implementar (informe de mantenimientos, fotografías entre otros recursos).*
 - c. *Así mismo, deberá establecerse la periodicidad de revisión y actualización del Plan de Adaptación durante la vida útil del proyecto, para que pueda responder a los posibles cambios en las condiciones climáticas y fortalecerse de la experiencia adquirida en la implementación de las medidas de adaptación.*
 - d. *La remoción de la vegetación y la remoción de suelos son dos fuentes de emisiones diferentes, por lo que, se recomienda desagregarlas; ya que, la herramienta de cálculo de las emisiones de GEI está diseñada para el*

cálculo de estas dos fuentes de emisiones por separado, además los datos de actividad de cada una poseen unidades diferentes.

- e. • El plan de mitigación al cambio climático describe las medidas que se implementarán para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, sin embargo, incluye dentro de la fuente denominada "remoción de la vegetación" la remoción de suelos. Estas dos fuentes son diferentes por lo que, se recomienda sean separadas e incluir en cada una de ellas las respectivas medidas de mitigación de las emisiones generadas. • Igualmente se recomienda la inclusión como medida de mitigación, la capacitación al personal del proyecto sobre lo que son medidas de mitigación, su importancia y sobre las acciones a implementar para su mitigación..."

Sin comentario

2. "...Comentarios a la respuesta 5.2 El promotor del proyecto en la descripción presentada no establece como se llevarán a cabo las excavaciones del nivel subterráneo a construir (Manual, mecanizado, uso de material explosivo). En caso de emplear material explosivo, se deberán indicar los posibles impactos y riesgos generados por dicha actividad, así como las medidas de mitigación, prevención y contingencia a implementar. "Comentario a la respuesta 5.9" El promotor del proyecto indicó que para el desarrollo del proyecto requerirá la intervención de una superficie de 7200 m² de especies gramíneas del total de 9200 m² que ocupa esta vegetación en el polígono. Es importante considerar que el inventario presentado en el Estudio de Impacto Ambiental no especificó si los árboles incluidos en el mismo se ubican dentro de la zona de protección de la sección del cauce de la quebrada Barrios que guarda correspondencia con el polígono del desarrollo del proyecto". Por lo tanto, se solicita aclarar si los árboles incluidos en el inventario forestal se ubican dentro de la zona de protección de la sección del cauce de la quebrada Barrios, en caso afirmativo, justificar su eliminación e indicar la cantidad de árboles que serán afectados..."

R/. El promotor hará las excavaciones de forma mecanizada, no se prevé la utilización de explosivos, ya que no se ha detectado roca (de acuerdo a los sondeos reportados) que sea necesario remover. La excavación para ubicar el nivel de sótano para los estacionamientos corresponderá a la construcción de una pantalla en el área colindante o cercana al Parque Nacional Camino de cruces y en el área de colindancia con el área verde o de protección de la Quebrada Barrios principalmente, lo que evitara derrumbes o deslizamientos. En principio, al no contar todavía con el estudio de impacto ambiental aprobado no se ha avanzado en propuestas de metodologías y formas de hacer las excavaciones, en el área del sótano; sin embargo, una forma de poder hacerla es por construcción de pantalla de pilotes secantes, lo cual consiste en la construcción con una pilotería sobre orugas se procederá a construir una pantalla en todo el perímetro del lote constituida por pilotes vaciados en sitio secantes entre sí. Los pilotes se dimensionarán de acuerdo a los requerimientos y su espaciamiento igualmente se dará en función de los análisis correspondientes, con una distancia de centro a centro. La pantalla se constituye de un pilote estructural reforzado con armadura de acero alternado con un pilote de concreto de baja resistencia.

Comentario:

- El promotor declara solo el uso de formas mecanizadas; no obstante, no deja definida una propuesta en la metodología a utilizar.
- Tratándose de una excavación profunda, los estudios preliminares deben establecer propuestas de metodologías con inventarios de tareas y formas de hacer las excavaciones, para el área del sótano con diseño y planificación de la actividad en atención a las características del suelo. (calidad y densidad del suelo).

- Mantener una distancia segura entre la excavación, el Parque Nacional Camino de cruces y en el área de colindancia con el área verde o de protección de la Quebrada Barrios principalmente.
- A medida que avance la actividad de excavación se deberán simultáneamente instalar medidas para el control de sedimentos y así evitar que puedan ingresar a los cuerpos de agua.
- Es importante considerar un manejo adecuado de la escorrentía para evitar la contaminación de la fuente de agua y la afectación de predios aledaños o de instalaciones pluviales.
- Se deberá realizar monitoreo y seguimiento ambiental correspondiente a fin de mantener y comprobar una ejecución ambiental eficiente apegado a la norma.
- El promotor deberá contar con las aprobaciones de las autoridades competentes y cumplir con las recomendaciones de los estudios preliminares y planos a fin de garantizar durante la construcción y operación el cumplimiento del diseño y metodología constructiva.

Con respecto a “Comentario a la respuesta 5.9”, el promotor no plantea la intervención en las áreas de protección de la quebrada Barrios, independientemente del tipo de vegetación que la conformen. La vegetación que se incluye en el inventario forestal detalla las diferentes especies presentes en el polígono del proyecto, sobre todo al área de impacto directo. Al momento de solicitar los permisos de tala o de indemnización ecológica, el promotor deberá tener marcada o señalizada el área de protección y la solicitud se referirá exclusivamente a la zona de impacto directo excluyendo la zona de protección de la Quebrada Barrios.

Comentarios:

- El promotor declara que **no tendrá** intervención en las áreas de protección de la quebrada Barrios.
- **Queda prohibido** el aprovechamiento forestal; el dañar o destruir árboles o arbustos en las zonas circundantes al nacimiento de cualquier cauce natural de agua, así como en las áreas adyacentes a lagos, lagunas, ríos y quebradas. Esta prohibición afectará una franja de bosques de la siguiente manera:
 - En los ríos y quebradas, se tomará en consideración el ancho del cauce y se dejará a ambos lados una franja de bosque igual o mayor al ancho del cauce que en ningún caso será menor de diez (10) metros.

3. “...En respuesta a la pregunta 32 de la primera información aclaratoria, el promotor indica “las consultas públicas ya fueron hechas y entregadas al Ministerio de Ambiente: a. Presentar nuevamente los avisos de consulta pública, tal como lo establece el capítulo III del título IV del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023...”

R/. Mediante notas correspondientes se ha hecho entrega de las publicaciones del periódico y la publicación en el Municipio de Panamá. Con relación a la consulta pública del medio electivo la misma se hizo a través de sendas cartas que se entregaron a la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental. La consulta hecha a través de las redes sociales, igualmente se hará entrega independiente de acuerdo a lo que establece el Decreto No. 1 de 1 de marzo de 2023 y su modificación Decreto Ejecutivo No. 2 de 27 de marzo de 2024.

Sin comentario

4. “...En respuesta a la pregunta 10 de la primera información aclaratoria. a. Presentar información relacionada con el funcionamiento del sistema de cosecha de agua que se contempla y la colocación de paneles solares que considera implementar en el proyecto...”

R/. La cosecha de agua, se refiere a la recolección de agua de lluvia de los techos y su almacenaje en un tanque, de manera tal que se pueda utilizar para riego de áreas verdes, limpiezas externas, etc., sin la necesidad de utilizar agua potable. El promotor no tiene ningún diseño en la actualidad. En cuanto a la utilización de paneles solares, se analiza utilizar los mismos para iluminación de áreas externas, principalmente de forma nocturna. Los paneles se colocarían en el techo. Ambos sistemas en principio, estarían funcionando (si

es del caso) independientes de los servicios públicos de suministro de agua potable y de energía eléctrica.

Comentarios:

El promotor presenta la propuesta de cosechar agua y utilización de paneles solares, siendo estas medidas importantes compromisos de sostenibilidad, en cuanto a reducir la demanda del recurso hídrico y de electricidad, No obstante, queda como una posibilidad y no como compromiso.

El promotor debe definir si dentro de su Plan de manejo Ambiental si se utilizarán estas opciones de Producción Más Limpia aplicables al sector, y se deberán presentar los diseños.

5. "...En respuesta a la pregunta 13 de la primera información aclaratoria, el promotor adjuntó, el flujo grama del sistema de tratamiento, indicando: "El flujo grama del sistema de tratamiento es parte de una propuesta para la construcción de la planta de tratamiento, que se solicitó que se enviara en una imagen de mayor calidad, sin embargo, no se ha recibido la imagen con la calidad necesaria para entregarla, lo cual se hará inmediatamente se tenga. Igualmente se entrega una copia con una mejor lectura.", sin embargo, el flujo grama presentado sigue siendo ilegible, por lo que se solicita:

a. Presentar: flujo grama legible del sistema de tratamiento de aguas residuales..."

R/. Se presenta el flujo grama, considerando que este era parte de una propuesta de sistema de tratamiento, el mismo mostraba básicamente el funcionamiento del sistema.

Sin comentario

6. "...En respuesta a la pregunta 14 de la primera información aclaratoria, se indica "... Este levantamiento en particular no se ha terminado, considerando que ha habido impedimentos por el tiempo, además es necesario realizar limpiezas en el área de servidumbre ya que se puede interpretar que se está interviniendo la servidumbre de la quebrada sin contar con los permisos respectivos ... se adjunta el mapa correspondiente. El promotor no ha hecho planos de demarcación de la servidumbre existente, ya que ese tipo de trámites se hacen posterior a la aprobación del estudio de impacto ambiental". Debido a lo antes señalado se reitera: a. Presentar coordenadas (impresas y en Excel) del alineamiento de los cuerpos hídricos. b. Presentar diseño esquemático donde se demarque la superficie de protección de los cuerpos hídricos existentes en el área del proyecto, indicando el ancho y longitud de la sección del cauce de estos..."

En el área de desarrollo del proyecto, solo hay un cuerpo hídrico que corresponde a la Quebrada Barrios, misma que como se ha indicado cuenta con su cauce intervenido, variable, está pavimentado, manteniendo regulares condiciones en casi todo su trayecto, debido a que en algunos puntos las paredes y fondo se ha fracturado su losa y paredes. Las otras aguas que llegan al polígono, son aguas pluviales que vienen de las carreteras colindantes y de escorrentías superficiales de los terrenos colindantes. Se presentan las coordenadas del alineamiento del cuerpo hídrico.

Sin comentarios

El diseño esquemático se adjunta considerando que independientemente que la quebrada Barrios en su área de servidumbre del margen derecho, colinda con el área de impacto directo del proyecto y a que el margen izquierdo del mismo cuerpo hídrico mantiene parte de su servidumbre, siendo parte de la finca, saliendo inclusive de la misma, el promotor no utilizará el área de servidumbre/protección hídrica, para el desarrollo de ninguna de las actividades durante la fase de ejecución del proyecto.

b. La longitud de la quebrada Barrios dentro del polígono es de 252.490 metros.

7. "...En respuesta a la pregunta 18 de la primera información aclaratoria, el promotor indica "La carta entregada en su momento al Honorable Representante Iván Vásquez,

indicaba que se construirían 61 locales; sin embargo, con el transcurrir del tiempo hasta llegar a la presentación del estudio de impacto ambiental se quedó con únicamente cincuenta y cuatro (54) locales comerciales y un (1) espacio para una franquicia. En cuanto a los Edificios, son seis (6) como se indica en la Tabla No. 4.0-1 de la página 19 del estudio de impacto ambiental.", sin embargo, no se indicó la cantidad de plantas que tendrá cada edificio. Por lo que solicita a. Aclarar la cantidad de niveles (plantas) que tendrán los edificios a construir, tomando en consideración la cercanía del proyecto con el Aeropuerto Internacional Marcos A. Gelabert..."

- a. Aclarar la cantidad de niveles (plantas) que tendrán los edificios a construir, tomando en consideración la cercanía del proyecto con el Aeropuerto Internacional Marcos A. Gelabert.

R/. Como se indicó en su oportunidad, el proyecto consta de seis (6) edificios, más el lote para una franquicia. Los edificios B, C, D, E y F son todos de planta baja y el Edificio A será de planta baja y un sótano para estacionamientos. Las construcciones mantienen sus alturas por debajo del cono de aproximación y se cuenta con la "NO OBJECIÓN" de la Dirección de Aeronáutica Civil, emitida a través de la RESOLUCIÓN No. 052-2024-DJ-AAC.

Sin comentarios

8. "...En respuesta a la pregunta 30 de la primera información aclaratoria, se indica "... El promotor aún no ha sometido a la autoridad competente, en la evaluación de los Estudios de Tránsito, la Autoridad del Tránsito y Transporte Terrestre, un nuevo estudio de Tránsito, ni esta así lo ha requerido. El promotor elaborará si así lo requiere o revisará el estudio actual y se someterá a la autoridad competente. A lo largo de todo este proceso, el proyecto ha ido cambiando lo que, no hace sentido que para cada cambio se requieran cada vez nuevos estudios de tránsito. En todo caso el promotor informará al Ministerio de Ambiente, las indicaciones que dicte la autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre"; por su parte, en la respuesta dada a la pregunta 8 de la primera información aclaratoria se indica" ... Dada las variaciones que ha sufrido el proyecto en el tiempo, la cantidad de estacionamientos es de cuatrocientos seis (406)"; mientras que en la página 531 del EsIA, Anexo No. I. Estudio de Tránsito, se indica" ... para conocer el transito existente que se moviliza en la Carretera Panamericana", en la página 545 se indica "utilizaremos la capacidad máxima de estacionamientos" como el valor más crítico de vehículos que pueda generar el proyecto...Clayton Station tiene proyectado una capacidad de 326 vehículos, de los cuales 202 estacionamientos se ubicarán en la zona superficial y 124 en zona subterránea"; y en la página 21 del EsIA, punto 4.2 Mapa a escala que permite visualizar la ubicación geográfica de la actividad, obra o proyecto, y su polígono, según requisitos exigido por el Ministerio de ambiente, se indica "...el proyecto se ubica entre la avenida La Amistad y la Avenida Demetrio Basilio Lakas, entrada de Clayton, corregimiento de Ancón, distrito y provincia de Panamá". Por lo antes indicado se reitera: a. Presentar Estudio de Tránsito, que se ajuste a la cantidad de estacionamientos y la ubicación del proyecto.

R/. El promotor ya ha tramitado un estudio de tránsito ajustándose a las condiciones bastantes actualizadas a todo lo que contempla el proyecto, inclusive, ya cuenta con la aprobación de la Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre, cuya copia se adjunta. Dado el hecho que diferentes personas y empresas se han encargado de realizar algunos trámites, que eran del desconocimiento de los consultores..."

Sin comentarios.

VI. CONCLUSIONES:

De las respuestas presentadas a la segunda aclaratoria consideramos las respuestas 2 y 4 en donde hacemos los comentarios y recomendaciones pertinentes, no sin antes mencionar que los temas de dichas respuestas relacionadas con temas de la colindancia del área protegida,

el cuerpo de agua existente en el área, debe evaluarse con las consideraciones de la Dirección de áreas protegidas, y recursos hídricos. En cuanto a la metodología de excavación, no se deja claro en esta fase de evaluación del estudio y finalmente la implementación de cosecha de agua y uso de fotoceldas tampoco se deja en posibilidad de uso y no de compromiso.

VII. RECOMENDACIONES:

Enviar el presente informe Técnico de Evaluación de Información Complementaria a la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental del Ministerio de ambiente en respuesta al MEMORANDO-DEEIA-0785-1511-2024, de 15 de noviembre de 2024



Técnico Evaluador

CIENCIAS BIOLÓGICAS
Jhoely S. Cuevas B.
C.T. Idoneidad N° 1442

JHOELY CUEVAS

Jefa de la Sección Evaluación de Impacto
Ambiental



EDGAR R. NATERON N.

Director Regional, encargado

