

D.E

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
VICE-MINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE

Comentarios a información aclaratoria del EsIA, “**Construcción de Local Comercial y Apartamentos Residencial**”, a desarrollarse en el Istmito, corregimiento de Bocas del Toro, Distrito y Provincia de Bocas del Toro.

Expediente: DEIA-I-F-024-2025.

La primera información aclaratoria comprende ocho (8) preguntas formuladas por el Ministerio de Ambiente, y sus respectivas respuestas.

La pregunta No. 6 corresponde a observación señalada en el informe remitido por el MIVIOT.

- En los anexos se adjunta copia de documento emitido por el Departamento de Ingeniería Municipal de Bocas del Toro, en el que se indica que, según el Plan de Ordenamiento Territorial (PLOT) de Bocas del Toro, el proyecto se encuentra dentro del código “MI (Mixto de Altura Baja)”.
- No obstante, tras revisar el plano de zonificación del PLOT correspondiente al sector del Istmito, se constató que el área en cuestión no se encuentra dentro de una zona con código MI, y que el código “MI (Mixto de Altura Baja)” no está contemplado en las normas del PLOT. Los códigos establecidos en el plan vigente incluyen: M1 (Mixto de Media Altura) y M2 (Mixto de Baja Altura).
- Es importante aclarar que, a la fecha, la competencia para certificar, asignar o aprobar cambios de uso de suelo **no ha sido transferida** al Municipio de Bocas del Toro, conforme al Decreto No. 10 del 6 de enero de 2017, que reglamenta la Ley 37 de 29 de junio de 2009 (modificada por la Ley 66 de 29 de octubre de 2015) sobre la descentralización de la administración pública. Por tanto, estos trámites deben gestionarse exclusivamente ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT);
- Se verificaron las coordenadas aportadas para el área del proyecto y se confirmó que el uso de suelo corresponde al código de zona M2 (Mixto de Baja Altura).

Respuesta: Se adjunta en los anexos copia de nota con fecha 9 de junio de 2025, recibida en la Regional del MIVIOT en Bocas del Toro, mediante la cual se solicita formalmente el uso de suelo para la Finca No. 30481281.

El interesado deberá presentar la certificación oficial de respuesta emitida por el MIVIOT.


RUBI E. GONZALEZ G.

CONSEJO TECNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
RUBI E. GONZALEZ G.
LIC. EN ING. EN
CIENCIAS FORESTALES
DOHEG027,475-12 *

Rubi González
RUBI GONZALEZ
Ingeniera Forestal
Unidad Ambiental Sectorial
23 de junio de 2025

VºBº: 
Lic. ALESSANDRA TREUHERZ
Directora de Investigación Territorial

Nota: Se adjunta copia del plano con el Código de Zonificación emitido por la Uigt del MIVIOT y la Ficha Normativa para el Distrito de Bocas del Toro.

REPÚBLICA DE PANAMÁ — GOBIERNO NACIONAL —	MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	
Por:	<i>A. Treuherz</i>
Fecha:	<i>24/4/2025</i>
Hora:	<i>2:54pm</i>

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE BOCAS DEL TORO

MIXTO DE BAJA ALTURA

Regula las actividades de usos mixtos y los usos complementarios

TIPO DE SUELO

CÓDIGO DE ZONA

SUELO URBANO

1

USOS PERMITIDOS

i)	1. Vivienda unifamiliar
ii)	2. Vivienda bifamiliar
	3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar
ii)	4. Comercio vecinal o de barrio
	5. Comercio urbano o central
iii)	6. Hoteles y apartahoteles
iii)	8. Hospedajes residenciales
	9. Pensiones, albergues y hoteles familiares
viii)	19. Oficinas en general
ix)	20. Usos institucionales

LOTE

Residencial

Turístico

Área mínima:	400 m2
Frente mínimo (A):	10 metros
Fondo mínimo (B):	Libre
Área de ocupación máxima:	70%
Área libre restante:	30%
Área verde mínima (% total del lote):	10%
# de pisos:	PB + 2 altos
Altura máxima (F):	12.5 metros
Densidad Neta (pers/ha):	600 pers /ha

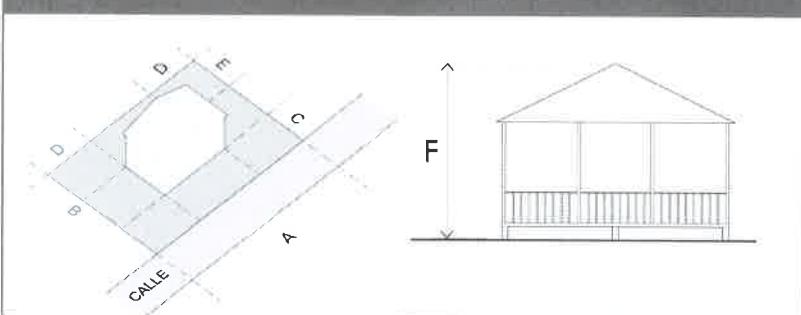
RETIROS

Frontal (C):	2.5 metros
Lateral (D):	1.50 metros (6)
Posterior (E):	5 metros

ESTACIONAMIENTOS

# de Estacionamientos para Autos:	1 por cada vivienda. 1 por cada 50 m ² de comercio, 1 por cada 45 m ² de oficinas, 1 por cada 75 m ² de servicios turísticos. Alojamientos turísticos: 1 por cada 7 hab. 1 por cada 15 m ² de construcción de bares y/o discotecas. 1 por cada 25 m ² de construcción de restaurantes
# de Estacionamientos para Bicicleta:	1 por cada 50m ² de construcción

DESCRIPCIÓN GRÁFICA



OBSERVACIONES

(6) En los predios con frente de 10m o menor, el retiro lateral será de 1.20m

En los usos comerciales se debe contemplar los estacionamientos para uso de personas con discapacidad y embarazadas, de acuerdo a la legislación SENADIS y vigentes. Además, deberá proveerse un espacio de carga y descarga dentro del lote.



Unidad de Información Gráfica Territorial
Confeccionado por:
Fecha: Junio 2025

Ubicación del proyecto

Leyenda	
	Proyecto
	Uso de suelo Cd. Bocas del Toro