

**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.

  
CONSEJO TÉCNICO NACIONAL  
DE AGRICULTURA  
RUBI E. GONZÁLEZ G.  
LIC. EN ING. EN  
CIENCIAS FORESTALES  
IDONEIDAD: 7,475-13 \*

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

V°B°: *Alessandra Treuherz*  
**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>H. Huel</i>	
Fecha: <i>24/6/2025</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

U-2

### USOS PERMITIDOS

i)	1. Vivienda unifamiliar
	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

### USOS PROHIBIDOS

iii)	7. Moteles
	10. Sitios de acampar, cabañas e infraestructura ecoturística
iv)	11. Uso industrial
v)	12. Almacenamiento
	13. Pequeños y mini depósitos
vi)	14. Superficies de producción y/o transformación de energía
	15. Instalaciones y rellenos sanitarios
	16. Plantas potabilizadoras e infraestructuras
	17. Plantas de tratamiento de aguas
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica
ix)	21. Cementerios y crematorios
	22. Terminales para transporte terrestre
	23. Estacionamientos
x)	24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura
	25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería
	26. Parcelaciones forestales

### LOTE

	Residencial	Turístico
Área mínima:	400 m <sup>2</sup>	
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	

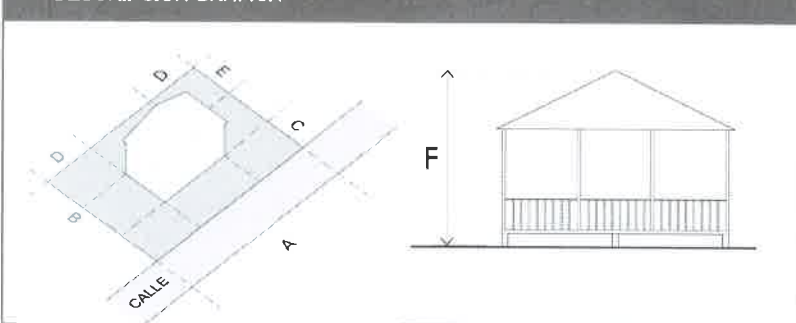
### RETIROS

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

### DESCRIPCIÓN GRÁFICA





### OBSERVACIONES

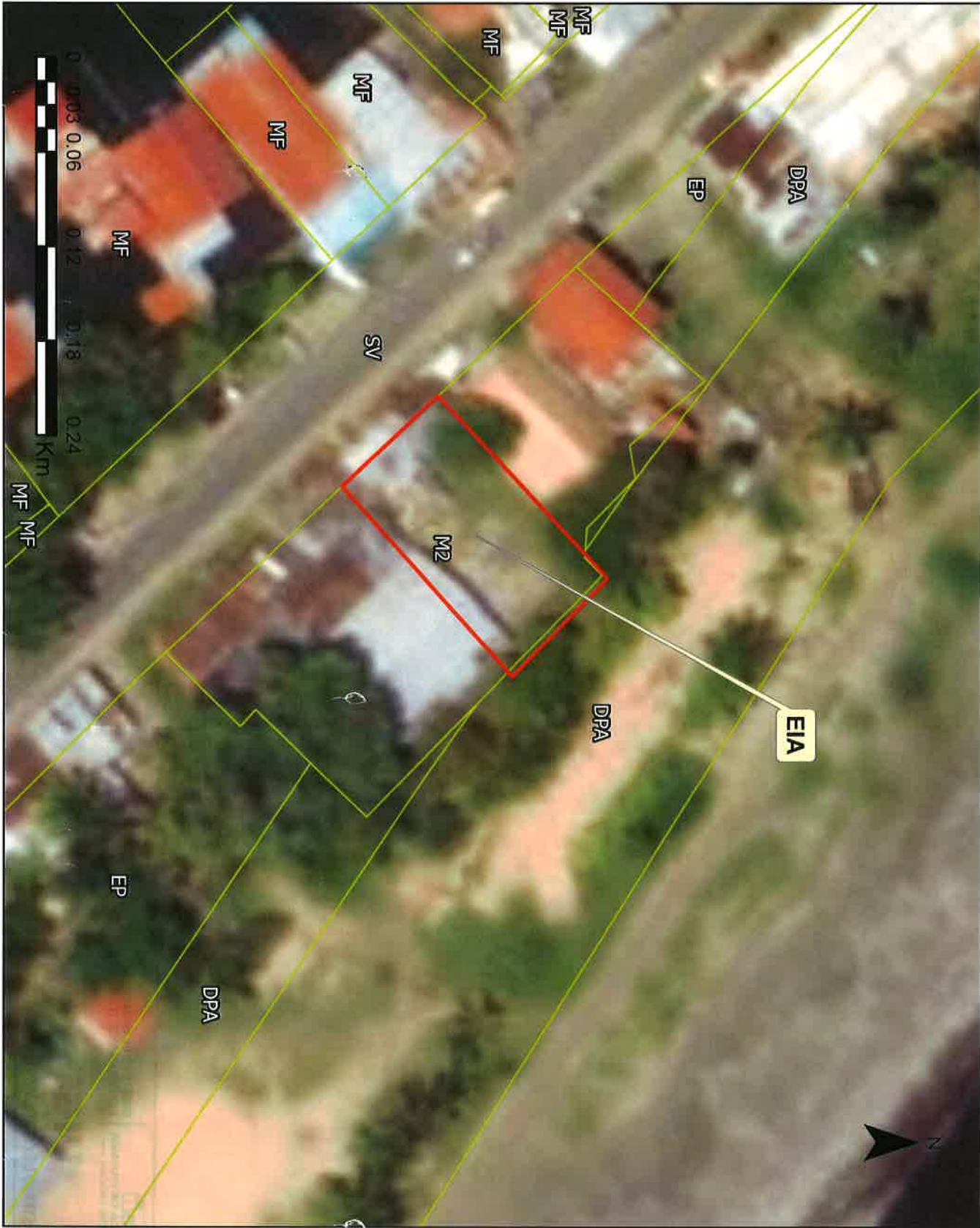
(6) En los predios con frente de 10m o menor, el retiro lateral será de 1.20m

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.

Ubicación del proyecto

Leyenda

-  Proyecto
-  Uso de suelo Cd. Bocas del Toro



Confecionado por:  
Unidad de Información Gráfica Territorial

Fecha: Junio 2025