

**VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL**

Panamá, 24 de junio de 2025

14.1204-140-2025

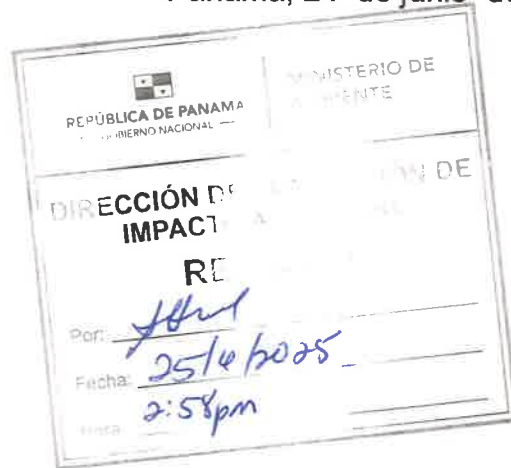
Licenciada

ITZY ROVIRA

Jefa del Departamento de Evaluación de
Estudios de Impacto Ambiental

MINISTERIO DE AMBIENTE

E.S.D.



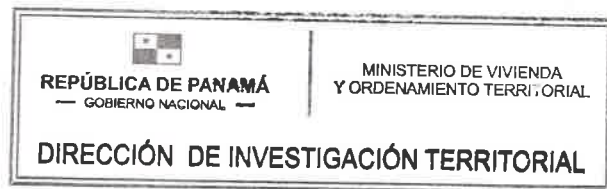
Licenciada Rovira:

Damos respuesta a la nota No. **DEEIA-UAS-0077 -2025**, adjuntando informe de revisión del Estudio de Impacto Ambiental, del siguiente proyecto:

1. **"NUESTRA FAMILIA BDT"**, Expediente DEIA-I-F-046-2025.

Atentamente,

LIC. ALESSANDRA TREUHERZ. S
Directora de Investigación Territorial



ATS/mg

"2025: Año de la Alfabetización Constitucional"

Ave. Ricardo J. Alfaro y Ave. El Paical, Edificio Edison Plaza, 4 piso
Central (507) 579-9400

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

INFORME DE REVISIÓN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EsIA)

A. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO (Síntesis del Estudio)

1. **Nombre del Proyecto:**
Nuestra Familia BDT.
Expediente: DEIA-I-F-046-2025.
2. **Localización del Proyecto:**
El proyecto se desarrollará dentro de la finca con Folio Real No. 7570, ubicada en el área de Big Creek, corregimiento y distrito de Bocas del Toro, provincia de Bocas del Toro.
3. **Nombre del Promotor del Proyecto:**
Nuestra Familia, S.A.
4. **Nombre del Consultor ó Empresa Consultora que realiza el EsIA:**
Evelin García
Registro de consultor: DEIA-IRC-079-2021/act. 2024.
5. **Objetivo Directo del Proyecto:**
El proyecto consiste en la construcción de cuatro (4) apartamentos tipo cabañas, distinguiéndose por dos (2) modelos: Cabañas Tipo 1 su nivel 000 con un depósito central, escaleras, tanques de reserva de agua y en el nivel 100: una (1) recámara, cocina, desayunador, baño y terraza perimetral abierta techada; Cabañas Tipo 2 nivel 100: comedor, cocina, baño y terraza perimetral abierta y a diferencia de las cabañas tipo 1 tendrá un nivel 200 que contará con una recámara, baño y terraza perimetral techada.
6. **Principales Actividades y Monto del Proyecto:**
Planificación del Trabajo topográfico, presentación del EsIA, aprobación de permisos, preparación del terreno, colocación de losas de hormigón para pisos y entrepisos, vigas, columnas de hormigón armado, columnas de barandas de madera de pino, instalación de ventanas, instalación electricidad y plomería, construcción de piscina.
Para este proyecto se estima una inversión aproximada de B/. 280,000.00 (Doscientos ochenta mil balboas con 00/100).

B. OBSERVACIONES

- Indica en el EsIA “según el Plan de Ordenamiento Territorial certificado por el Municipio de Bocas del Toro (Departamento de Ingeniería Municipal). (**Ver Anexo 15**)”: El anexo indicado no está incluido en EsIA.
- En los anexos se incluye copia de nota dirigida al director de Control y Orientación al Desarrollo donde solicitan la ratificación o certificación de uso de suelo, en el cual indican que de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (PLOT) de Bocas del Toro, el proyecto se encuentra dentro del código R1A. Se verifico el plano de ubicación aportado con las coordenadas del área donde se va a llevar a cabo el proyecto correspondiente al área de Big Creek, el área en cuestión coincide con el enunciado en dicha nota R1A (Residencial de Baja Altura: **Deberá presentar la certificación obtenida.**

C. COMENTARIOS EN BASE A LA COMPETENCIA DEL MIVIOT

Encontramos objeciones dentro de nuestra competencia en el aspecto de ordenamiento territorial.

El proyecto deberá cumplir con toda la normativa aplicable a nivel nacional y municipal, además de contar con las aprobaciones correspondientes.


CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
RUBI E. GONZÁLEZ G.
LIC. EN ING. EN
CIENCIAS FORESTALES
COHESIDAD: 7,475-12 76


RUBI GONZALEZ
Ingeniera Forestal
Unidad Ambiental Sectorial.
19 de junio de 2025

V°B°: 
Lic. ALESSANDRA TREUHERZ
Directora de Investigación Territorial

Ubicación del proyecto

Leyenda

- Proyecto
- Corregimientos
- Distritos
- Uso de suelo Cd. Bocas del Toro



FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE BOCAS DEL TORO

RESIDENCIAL DE BAJA ALTURA

Regula las actividades de vivienda unifamiliar y bifamiliar de baja altura y los usos complementarios

TIPO DE SUELO

CÓDIGO DE ZONA

SUELO URBANO

R1A

USOS PERMITIDOS

- | | |
|----|-------------------------|
| i) | 1. Vivienda unifamiliar |
| | 2. Vivienda bifamiliar |

USOS COMPLEMENTARIOS

- | | |
|-------|---|
| i) | 3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar |
| ii) | 4. Comercio vecinal o de barrio |
| iii) | 6. Hoteles y apartahoteles |
| | 8. Hospedajes residenciales |
| | 9. Pensiones, albergues y hoteles familiares |
| viii) | 19. Oficinas en general (3) |
| ix) | 20. Usos institucionales |

USOS PROHIBIDOS

- | | |
|------|---|
| ii) | 5. Comercio urbano o central |
| | 7. Moteles |
| iii) | 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

Área mínima:	800 m ²
Frente mínimo (A):	20 metros
Fondo mínimo (B):	Libre
Área de ocupación máxima:	50%
Área libre restante:	50%
Área verde mínima (% total del lote):	30%
# de Pisos:	PB + 2 altos
Altura máxima (F):	10 metros
Densidad Neta (pers/ha):	90 pers/ha

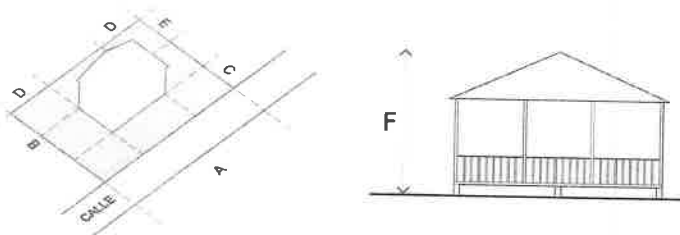
RETIROS

Frontal (C):	5 metros
Lateral (D):	3 metros
Posterior (E):	5 metros

ESTACIONAMIENTOS

# de Estacionamientos para Autos:	1 por vivienda
-----------------------------------	----------------

DESCRIPCIÓN GRÁFICA



OBSERVACIONES

(3) Solo oficinas de profesionales residentes hasta el 10% del área de construcción

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.