

DIRECCIÓN REGIONAL DE BOCAS DEL TORO

MEMORANDO

DRBT- 015 - 2025

O.P.
JG

PARA: GRACIELA PALACIOS S.
Directora de Evaluación de Impacto Ambiental

DE: 
ARELYS COTES
Directora Regional del Ministerio de Ambiente
Bocas del Toro.

ASUNTO: Remitir informe técnico

FECHA: lunes 10 de febrero de 2025

En atención al MEMORANDO-DEEIA-0049-2401-2025, se remite informe técnico de inspección, del proyecto “TIENDA DUTYFREE”, a desarrollarse el corregimiento de Guabito, distrito Changuinola, provincia de Bocas del Toro, cuyo promotor es **Duty Free Real Estate, Corp.**

AC/ya.



Informe técnico de inspección al sitio de desarrollo del proyecto.

INFORME TÉCNICO No. 005-2025

Proyecto:	"Tienda Dutyfree"		
Categoría:	I		
Promotor:	Duty Free Real Estate, Corp.		
Representante Legal:	Vicente Rodríguez González		
Ubicación:	Corregimiento de guabito, distrito de Changuinola, provincia de Bocas del Toro.		
Expediente No.:	DEIA-I-F-004-2025		
Fecha de la inspección:	Martes 4 de febrero del 2025		
Fecha del Informe:	martes 4 de febrero del 2025		
Participantes:	Nombre	Cargo	Institución
	Yoaris Aparicio	Técnico Evaluador	MiAMBIENTE-BOCAS
	Daniel Cáceres	Consultor	

I. OBJETIVOS:

Los objetivos propuestos están alineados con las disposiciones del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023.

- Evaluar la exactitud de la caracterización ambiental presentada en el Estudio de Impacto Ambiental en relación con las condiciones actuales del entorno del proyecto.
- Corroborar los impactos ambientales negativos generados por el proyecto en su área de influencia, y determinar si estos se encuentran dentro de los niveles bajos o leves previamente establecidos.
- Confirmar la ubicación geográfica exacta del proyecto y determinar la fase actual de ejecución en comparación con lo estipulado en el Estudio de Impacto Ambiental.

II. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO:

El proyecto "Tienda Duty Free" consiste en la reestructuración y ampliación de una edificación existente de un solo nivel ubicada en el área comercial de Guabito, frontera con Costa Rica, en el corregimiento de Guabito, distrito de Changuinola, provincia de Bocas del Toro. El promotor del proyecto es DUTY FREE REAL ESTATE, CORP., y el propósito es convertir la edificación en una tienda libre de impuestos, beneficiándose de los incentivos fiscales de la zona fronteriza.

Detalles de la Construcción

- Planta Baja (Área cerrada: 280 m², Área abierta: 70 m²):
 - Sala de ventas con muebles y góndolas.
 - Pequeño depósito.
 - Servicio sanitario.
 - Andén de carga, monta carga y escaleras de acceso al nivel superior.
 - Entrada principal con escaleras y barandales.
 - Estacionamientos para vehículos cuatro .
- Planta Alta (Área cerrada: 350 m², totalmente nueva, con estructura de metaldeck):
 - Depósito de mayor tamaño.
 - Oficinas administrativas.
 - Cuartos de aseo.
 - Área de montaña de carga.

Superficie y ubicación

- Superficie total de construcción : 700 m² (sumando ambas plantas).
- Huella del edificio en planta baja : 350 m² .
- Ubicación : Finca con Código de Ubicación N° 1103, Folio Real N° 5123 (F) , propiedad del promotor.

III. DESARROLLO DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA:

Desde el punto de vista físico, el terreno donde se construirá el proyecto es totalmente plano, sin presencia de cuerpos de agua. La región forma parte de la Cuenca Hidrográfica N° 87 - Río Sixaola, pero no se prevé que el proyecto genere impactos significativos sobre los recursos hídricos. En cuanto a los límites del terreno, colinda al norte con Calle Segunda , al sur con la Finca 398 , al este con la Avenida Segunda y al oeste con la Finca 1824 .

Durante el proceso de participación ciudadana, se distribuyeron volantes informativos y se realizaron entrevistas semiestructuradas con residentes y comerciantes del área. La mayoría de los encuestados mostraron indiferencia hacia el proceso de consulta y ninguno brindó recomendaciones al promotor. No obstante, el 100% de los entrevistados manifestó estar de acuerdo con la construcción y desarrollo del proyecto. Además, se llevó a cabo una prospección arqueológica, en la cual no se encontraron vestigios precolombinos o históricos, descartando la posibilidad de hallazgos significativos en la zona.

En general, el área del proyecto se encuentra en un sector urbano consolidado, donde predominan comercios, oficinas públicas y privadas, restaurantes, hostales, minisúper, iglesias y viviendas unifamiliares. La actividad económica del sector y su ubicación en la zona fronteriza refuerzan la viabilidad del proyecto como un espacio ideal para la instalación de una tienda libre de impuestos, en beneficio del comercio y la comunidad local.

Imágenes tomadas en el sitio.





Vista del sitio del proyecto. Se observa la infraestructura existente de un solo nivel.

IV. CONCLUSIONES.

- Es consistente la exactitud de la caracterización ambiental presentada en el Estudio de Impacto Ambiental en relación con las condiciones actuales del entorno del proyecto.
- Se puede concordar con las predicciones del estudio, que los impactos ambientales negativos derivados del proyecto, se mantendrán dentro de los niveles bajos o leves.
- Se ha ratificado la ubicación geográfica exacta del proyecto y se confirma que no ha iniciado con la fase de ejecución, coincide con lo dispuesto en el Estudio de Impacto Ambiental.

Elaborado por:



Yoaní Domínguez
ING. YOARIS M. APARICIO G.
Jefe de Sección de Evaluación de Impacto
Ambiental.

Visto bueno del jefe inmediato:

Arelys Cotes
Ing. Arelys Cotes
Directora Regional de Bocas del Toro
MiAMBIENTE - BOCAS DEL TORO

AC/ya/