

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL

CH

Panamá, 4 de abril de 2025

14.120.0-071-2025

Licenciada
ITZY ROVIRA
Jefa del Departamento de Evaluación de
Estudios de Impacto Ambiental
MINISTERIO DE AMBIENTE
E. S. D.

Licenciada Rovira:

REPUBLICA DE PANAMA
GOBIERNO NACIONAL

MINISTERIO DE VIVIENDA
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

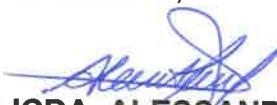
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN DE
IMPACTO AMBIENTAL

RECIBIDO
Por: Sayumi
Fecha: 07/04/2025
Hora: 10:37 am

Damos respuestas a las notas No. **DEIA-UAS-0039 de 2025**, adjuntando informe de revisión del Estudios de Impacto Ambiental, del Proyecto:

- “CONSTRUCCIÓN DE LOCAL COMERCIAL Y APARTAMENTOS RESIDENCIAL”, expediente DEIA-I-F-024-2025.**

Atentamente,


LICDA. ALESSANDRA TREUHERZ S.
Directora de Investigación Territorial



AT/be


Samuel Ospina
7/4/25
10:37

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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:**

Construcción de Local Comercial y Apartamentos Residencial.
Expediente: DEIA-I-F-024-2025.

2. **Localización del Proyecto:**

El proyecto tendrá lugar dentro del folio real N°30481281, ubicado en el Istmito, corregimiento de Bocas del Toro, Distrito y Provincia de Bocas del Toro.

3. **Nombre del Promotor del proyecto:**

Yuting Luo Y Jinbiao.Liu

4. **Nombre del Consultor ó Empresa Consultora:**

Carlos Montenegro, DEIA-IRC-026-2019.

Naslhey Lorenzo, DEIA-IRC-083-2022.

5. **Objetivo Directo del Proyecto:**

El proyecto incluye la construcción de un edificio de tres plantas, que contará con un local comercial y seis locales comerciales, dos oficinas, tres apartamentos y una residencia unifamiliar.

6. **Principales Actividades y Monto del Proyecto:**

Preparación del terreno, excavación y cimentación, encofrado y armado, vertido de concreto de losas, construcción de paredes, instalación de servicios básicos, acabados generales.

El monto de la inversión es de trescientos veinte mil balboas (B/320.000.00)

B. OBSERVACIONES

- En los anexos se incluye copia de documento emitido por el Departamento de Ingeniería Municipal de Bocas del Toro, en el cual se señala que de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (PLOT) de Bocas del Toro, el proyecto se encuentra dentro del código M1. Tras verificar el plano de zonificación del PLOT, correspondiente al sector del Istmito, el área en cuestión no contiene algún área que esté dentro del Código MI, además el Código enunciado MI (Mixto de Mediana Altura) no coincide con el enunciado en dicha nota.

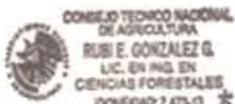
- Presenta nota de solicitud de Ratificación de Uso de Suelo en la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo, con fecha de 20 de marzo de 2025: deberá presentar la certificación obtenida.

C. COMENTARIOS EN BASE A LA COMPETENCIA DEL MIVIOT

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

Deberá cumplir con los requisitos técnicos y de seguridad establecidos por las autoridades competentes, y las normativas ambientales vigentes.

Rubi González.
RUBI GONZALEZ
Ingeniera Forestal
Unidad Ambiental Sectorial.
03 de abril de 2025



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

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE BOCAS DEL TORO

MIXTO DE MEDIA ALTURA

Regula las actividades de usos mixtos y los usos complementarios

TIPO DE SUELO	CÓDIGO DE ZONA
SUELTO URBANO	M1

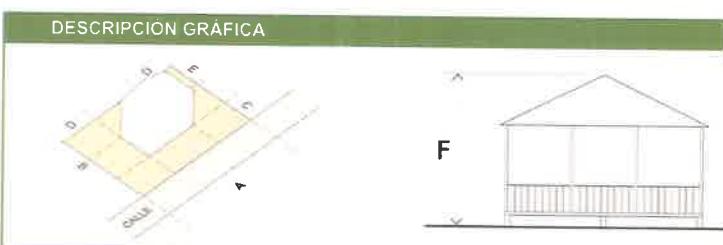
USOS PERMITIDOS	
i)	1. Vivienda unifamiliar
	2. Vivienda bifamiliar
ii)	4. Comercio vecinal o de barrio
	5. Comercio urbano o central
	6. Hoteles y apartahoteles
iii)	8. Hospedajes residenciales
	9. Pensiones, albergues y hoteles familiares
v)	13. Pequeños y mini depósitos
viii)	19. Oficinas en general
ix)	20. Usos institucionales

LOTES	Residencial	Turístico
Área mínima:	800 m2	
Frente mínimo (A):	20 metros	
Fondo mínimo (B):	Libre	
Área de ocupación máxima:	60%	
Área libre restante:	40%	
Área verde mínima (% total del lote):	20%	
# de pisos:	PB + 2 altos	
Altura máxima (F):	14 metros	
Densidad Neta (pers/ha):	90 pers/ha para vivienda 500 pers/ha para hoteles, pensiones y hostales	

USOS PROHIBIDOS	
i)	3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar
	7. Moteles
iii)	10. Sitios de acampar, cabañas e infraestructura ecoturística
iv)	11. Uso industrial
v)	12. Almacenamiento
	14. Superficies de producción y/o transformación de energía
vi)	15. Instalaciones y rellenos sanitarios
	16. Plantas potabilizadoras e infraestructuras
	17. Plantas de tratamiento de aguas
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica
	21. Cementerios y crematorios
ix)	22. Terminales para transporte terrestre
	23. Estacionamientos
x)	24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura
	25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería
	26. Parcelaciones forestales

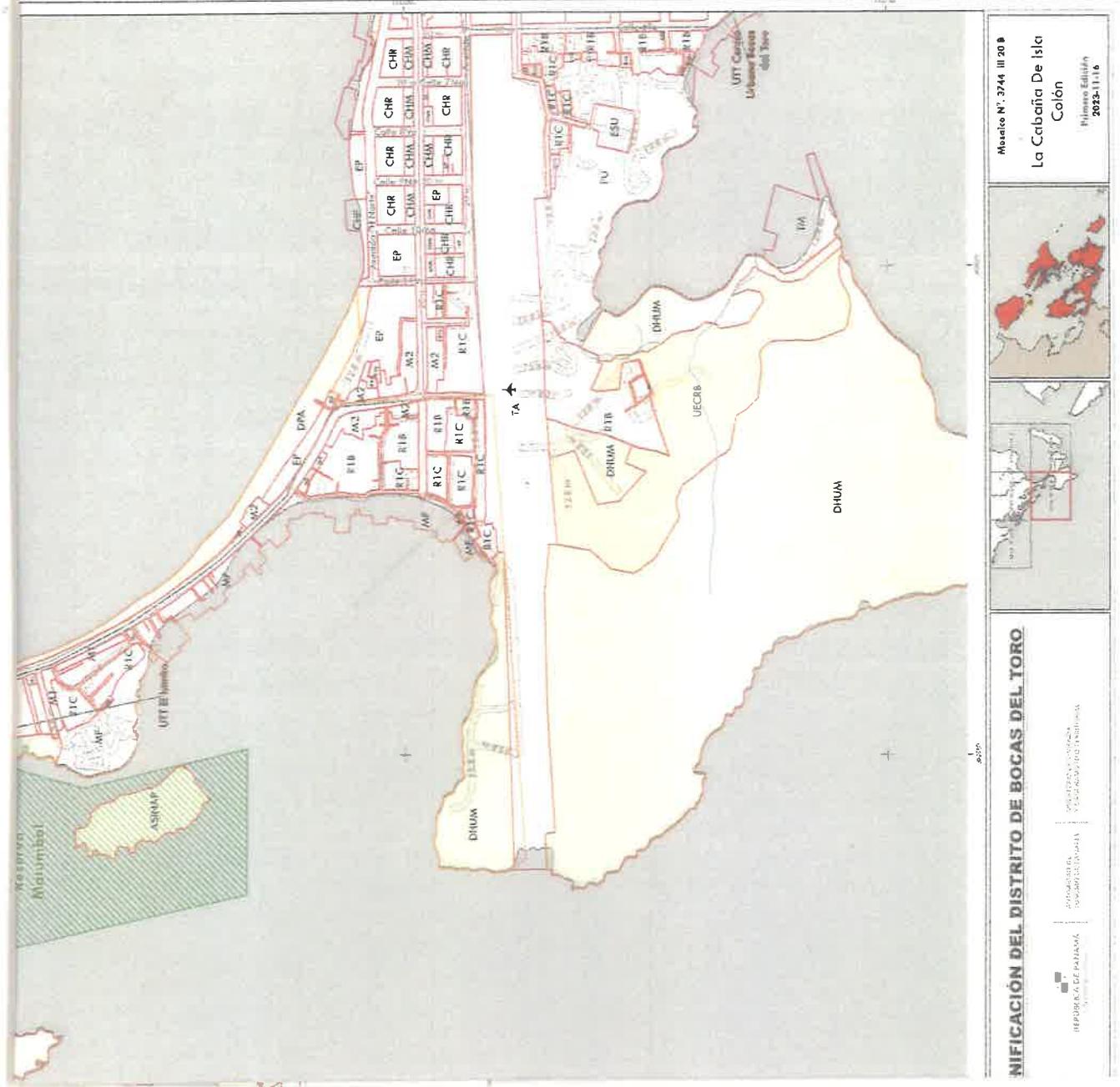
RETIROS	
Frontal (C):	5 metros
Lateral (D):	3 metros
Posterior (E):	5 metros

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 Bicicletas:	1 por cada 50m ² de construcción



OBSERVACIONES

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.



NOTIFICACIÓN DEL DISTRITO DE BOCAS DEL TORO