

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL

CA

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:

| | |
|---|---------------------------|
|  REPÚBLICA DE PANAMÁ GOBIERNO NACIONAL | MINISTERIO DE AMBIENTE |
| DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL | |
| RECIBIDO | |
| Por: <u>Saunders</u> | |
| Fecha: <u>07/04/2025</u> | |
| Hora: <u>10:37 am</u> | |

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

1. “ **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 Gm
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 treientos 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 este 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
Ingeniera Forestal
Unidad Ambiental Sectorial.
03 de abril de 2025

V°B°: 
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

SUELO 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 |

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 |
| | 23. Estacionamientos |
| x) | 24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura |
| | 25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería |
| | 26. Parcelaciones forestales |

LOTE

| | Residencial | Turístico |
|---------------------------------------|--|-----------|
| Área mínima: | 800 m ² | |
| 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 | |

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. Alojamiento turístico: 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

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.

