

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL

Panamá, 16 de mayo de 2025

14.1204-DIT-109-2025

Licenciada

ITZY ROVIRA

Jefa del Departamento de Evaluación de
Estudios de Impacto Ambiental

MINISTERIO DE AMBIENTE

E. S. D.

Licenciada Rovira:

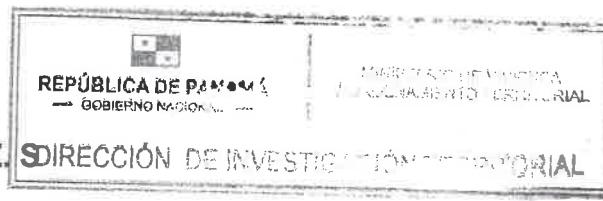


Damos respuesta a notas No. **DEIA-UAS-0055-2025** y la **DEIA-UAS-0056-2025**, adjuntando informes de los Estudio de Impacto Ambiental, de los siguientes Proyectos

1. "DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y FINANCIAMIENTO DE CALLES Y ALCANTARILLADO DE MACARACAS, PROVINCIA DE LOS SANTOS; ESPECIFICAMENTE "CONSTRUCCIÓN DEL PUENTE VEHICULAR SOBRE EL RÍO ESTRIBANÁ, VÍA EL ESTACÓN-LOS HIGOS, CORREGIMIENTO Y DISTRITO DE MACARACAS, PROVINCIA DE LOS SANTOS, expediente IIF-030-2025.
2. RESPUESTA A LA SOLICITUD DE INFORMACIÓN ACLARATORÍA "TIENDA DUTYFREE", expediente DEIA-I-F-004-2025.

Atentamente,

LICDA. ALESSANDRA TREUHERZ
Directora de Investigación Territorial



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, “**Tienda Dutyfree**”, a desarrollarse en el corregimiento de Guabito, distrito de Changuinola, Provincia de Bocas del Toro.

Expediente: DEIA-I-F-004-2025.

La primera información comprende seis (6) preguntas y sus respuestas, formuladas por otras unidades ambientales sectoriales; en especial por el Ministerio de Ambiente. La pregunta No. 2 corresponde a observación señalada en el informe enviado por el MIVIOT.

- El EsIA aporta en sus anexos nota dirigida a la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo, donde solicita asignación de uso de suelo: Deberá presentar la Resolución otorgada por el MIVIOT....

Respuesta: Cabe resaltar el hecho de que, hasta la fecha, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), no ha brindado ninguna actualización al trámite de la solicitud de asignación de uso de suelo entregado a dicha entidad el día 24 de diciembre de 2024, donde ha asignado el Número de Control 509; sin embargo, ha manifestado verbalmente que se requiere más tiempo para poder emitir respuesta/certificación formal y por escrito. Confiamos que el Ministerio de Ambiente comprenda que no está en manos del promotor la respuesta en el tiempo que en ocasiones señala la norma, y en este caso, todavía no se cuenta con la respuesta del MIVIOT a la solicitud realizada.

Se verifico en la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo y el mencionado proyecto sometió nota solicitando código de zona C2, el mismo no cumple con los requisitos que indica la norma de Comercio Urbano C2; se adjunta copia de nota 14-1800-OT-003-2025, de repuesta del MIVIOT.




RUBI GONZÁLEZ
Ingeniera Forestal
Unidad Ambiental Sectorial
14 de mayo de 2025.

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



República de Panamá
Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial
ORDENAMIENTO TERRITORIAL - REGIONAL CHIRQUI

David, 03 de enero de 2025

Nota: 14-1800-OT-003-2025

Arquitecto
Marvin James Velez
E. S. M.

Arq. Velez:

En relación a la solicitud ingresada con No. de Control 509 del 24 de diciembre de 2024 para un Asignación de Código de Zona C-2 para la finca No. 5123 código de ubicación 1103 ubicada en el corregimiento de Guabito, distrito de Changuinola, provincia de Bocas del Toro tenemos a bien comunicarle que, no podremos darle continuidad al trámite ingresado en nuestra Regional, ya que, la Finca No. 5123 a la que se le está solicitando la Asignación de Uso de Suelo, según la Certificación de Propiedad cuenta con 350.00 m² de superficie, y el código C-2 (Comercial Urbano) solicitado, especifica un área mínima de 600.00 m², por lo cual, es casi el doble según lo permitido en dicha norma.

Hacemos devolución del mismo y de continuar con el trámite, deberá buscar una solución a esto o ajustar el proyecto a otra norma.

Sin más que agregar,



Arq. Alice Marie Boutet

Depto. de Control y Orientación del Desarrollo
MIVIOT-CHIRQUI

cc. Archivo ab/AB

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE BOCAS DEL TORO

COMERCIO URBANO

Regula las actividades de comercio urbano y los usos complementarios

TIPO DE SUELO

CÓDIGO DE ZONA

SUELO URBANO

C2

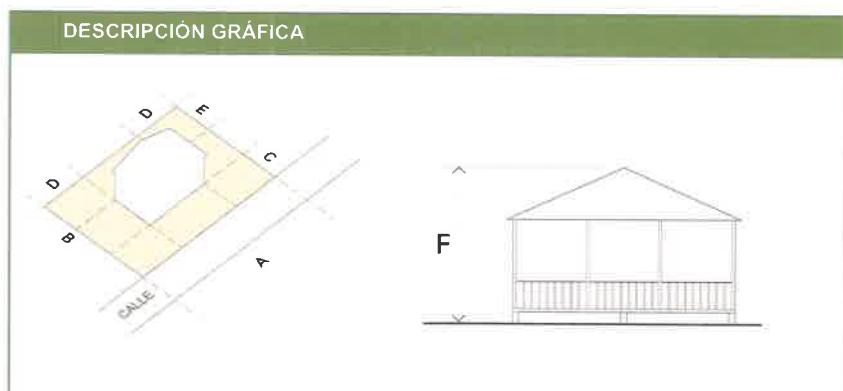
USOS PERMITIDOS	
ii)	5. Comercio urbano o central (2)
	6. Hoteles y apartahoteles
	7. Moteles
iii)	8. Hospedajes residenciales
	9. Pensiones, albergues y hoteles familiares
v)	12. Almacenamiento
	13. Pequeños y mini depósitos
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica (2)
viii)	19. Oficinas en general
ix)	20. Usos institucionales

LOTES	Residencial	Turístico
Área mínima:		600 m ²
Frente mínimo (A):		20 metros
Fondo mínimo (B):		Libre
Área de ocupación máxima:		70%
Área libre restante:		30%
Área verde mínima (% total del lote):		20%
# de pisos:		PB + 2 altos
Altura máxima (F):		14 metros
Densidad Neta (pers/ha):	600 pers/ha para hoteles, pensiones y hostales	

USOS PROHIBIDOS	
i)	1. Vivienda unifamiliar
	2. Vivienda bifamiliar
	3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar
iii)	10. Sitios de acampar, cabañas e infraestructura ecoturística
iv)	11. Uso industrial
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
ix)	21. Cementerios y crematorios
	22. Terminales para transporte terrestre
	23. Estacionamientos
x)	24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura
x)	25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería
	26. Parcelaciones forestales

RETIROS	
Frontal (C):	2.50 metros
Lateral (D):	2 metros
Posterior (E):	5 metros

ESTACIONAMIENTOS	
# de Estacionamientos para Autos:	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 cafeterías, restaurantes
# de Estacionamientos para Bicicleta:	1 por cada 100m ² de construcción



OBSERVACIONES	
(2) Las gasolineras, lava autos y talleres de mecánica deberán solicitar Visto Bueno de localización ante la Junta Municipal de Planificación.	
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.	