

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL

Panamá, 7 de mayo de 2025

14.120.0-103 -2025

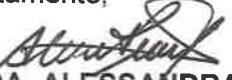
Licenciada
ITZY ROVIRA
Jefa del Departamento de Evaluación de
Estudios de Impacto Ambiental
MINISTERIO DE AMBIENTE
E. S. D.

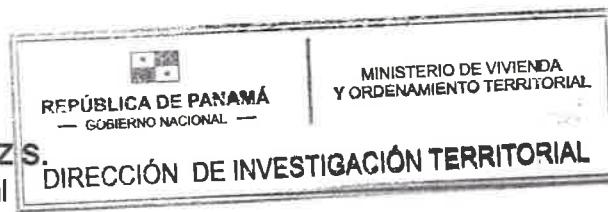
Licenciada Rovira:

Damos respuesta a notas No. **DEIA-UAS-0046-2025**, adjuntando informe del Estudio de Impacto Ambiental Categoría, del siguiente Proyecto:

1. "HAWK'S NEST, expediente DEIA-IF-036B-2023.

Atentamente,


LICDA. ALESSANDRA TREUHERZ S.
Directora de Investigación Territorial



ATS/bev



RECEIVED
Por: *Alexm*
Fecha: *7/5/2025*
Hora: *1:03 pm*

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:**

Hawk's Nest.

Expediente: IF-036B-23.

2. **Localización del Proyecto:**

El proyecto está localizado en Isla Solarte, corregimiento de Bastimentos, Distrito y Provincia de Bocas del Toro. La superficie total de construcción es de 382.00 m², sobre fondo de mar solicitada en concesión al Estado

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

Misty Mountain Hop, S.A.

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

Abel Batista IRC 097-08.

5. **Objetivo Directo del Proyecto:**

El proyecto consiste en la construcción de cuatro (4) cabañas de una solo planta sobre postes de PVC de al menos de 8" rellenos de concreto y un pasillo de madera sobre fondo de mar.

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

Establecimiento de bodegas para depósito de materiales, construcción e instalación de pilotes, del pasillo de madera/atracadero, cimiento, ebanistería, replanteo, electricidad (paneles solares), plomería, acabados en (baños), pintura, estructura de techo, limpieza de toda el área de trabajo.

El promotor tiene calculado un costo de B/. 225,000.00 (doscientos veinticinco dólares).

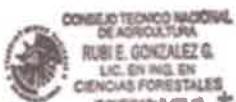
B. OBSERVACIONES

- El proyecto es de índole turístico a llevarse a cabo sobre fondo de mar donde el MIVIOT no tiene competencia en la concesión fondo marino, ni en las actividades de: relleno, construcción de cualquier infraestructura sobre lecho marino.
- El promotor debe obtener la concesión de parte de autoridades competentes (MEF o AMP), ya que las áreas de ribera de mar y fondo de mar es propiedad del Estado que se otorga en concesión.

C. COMENTARIOS EN BASE A LA COMPETENCIA DEL MIVIOT

Según el Resumen Ejecutivo del Plan Local de Ordenamiento Territorial (PLOT), Distrito del Bocas del Toro, indica que las Unidades Territoriales Turísticas Ambientales, “En estas áreas se prevé una actividad Turística que no incluya edificaciones y que considere actividades como el senderismo, aguas termales, observación de la naturaleza, etc. de bajo impacto, y actividades compatibles con la capacidad de carga y la conservación de los ecosistemas”. Se verificó la ubicación del proyecto y el área en cuestión se ubica dentro de los Usos UTT Ambientales o de uso extensivo.

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



Rubi Gonzalez
RUBI GONZALEZ
Ingeniera Forestal
Unidad Ambiental Sectorial.
06 de mayo de 2025

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

UNIDADES TERRITORIALES TURÍSTICAS

Como parte de la visión Para el desarrollo de un turismo sostenible en el distrito de Bocas del Toro, se han delimitado un conjunto de Unidades Territoriales Turísticas (**UTT**) entendidas como áreas identificadas por su vocación o potencial para el desarrollo de actividades turísticas. Los pasos que se siguieron para la identificación y delimitación de las UTT fueron i) identificación preliminar por parte del equipo consultor; ii) Validación en un taller con la población local y iii) Revisión y consolidación de las UTT; etapas que son descriptas en mayor detalle en el documento de Prospectiva. Se identificaron cuatro tipos de Unidades Territoriales Turísticas de acuerdo con las actividades y vocación de desarrollo:

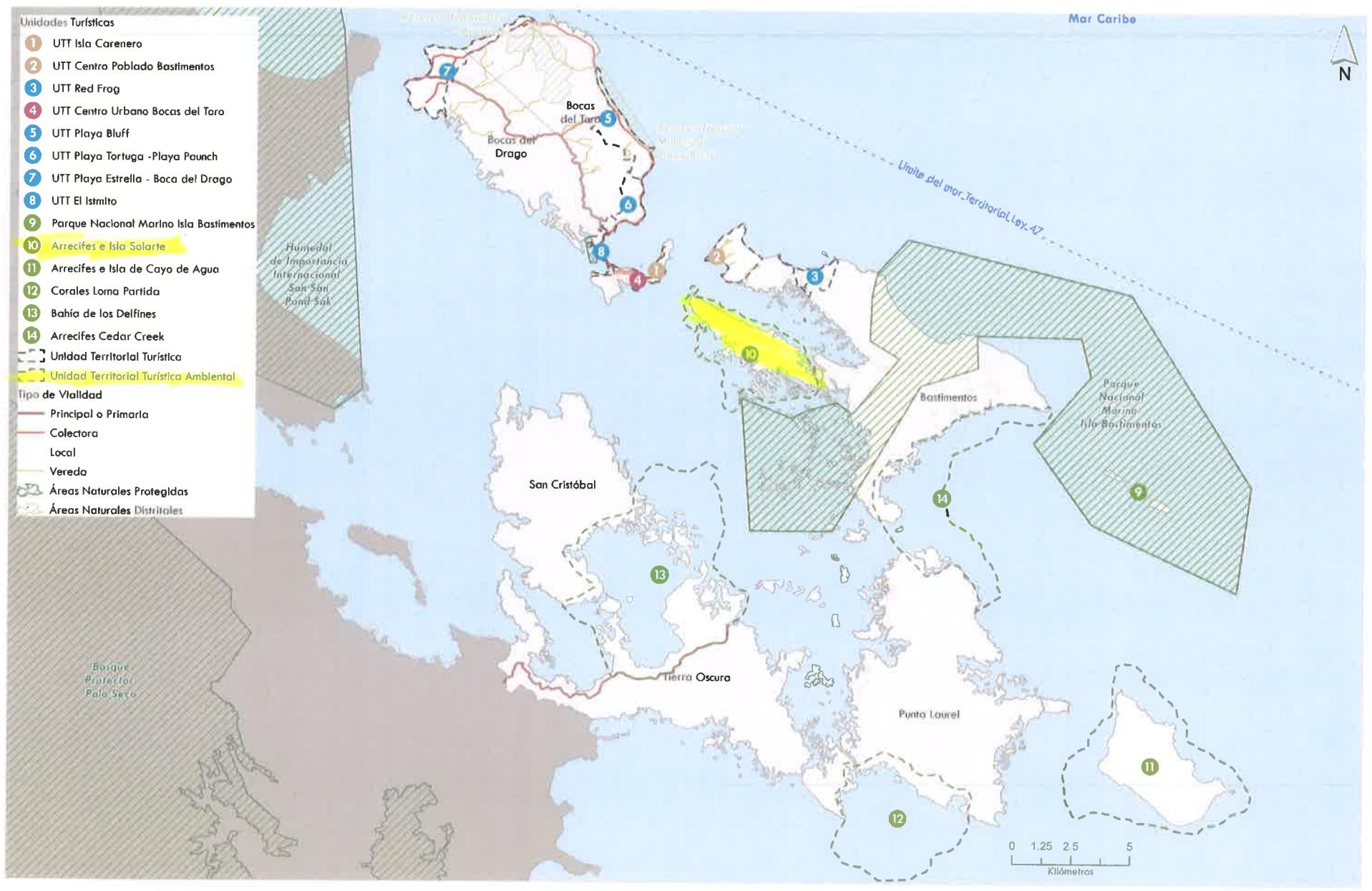


Fotografía # 18

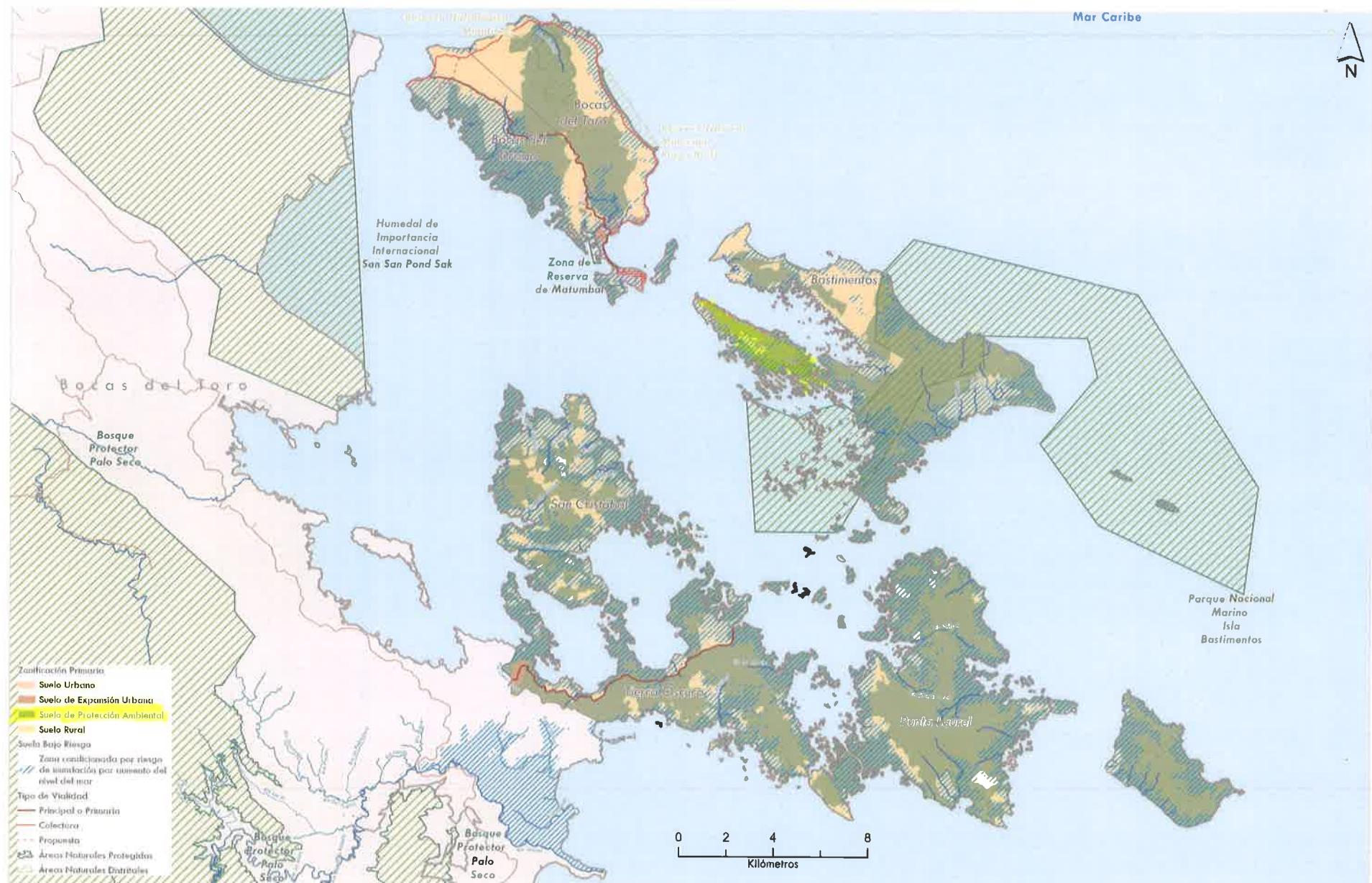
TIPO	DESCRIPCIÓN	PROPIEDAD DE ZONIFICACIÓN
UTT de uso intensivo	zonas de turismo vivencial correspondiente a la cabecera municipal con una concentración importante de la planta turística como hoteles, restaurantes, cafeterías y bares, comercio, etc.	En las áreas urbanas identificadas como UTT se favoreció la asignación de usos mixtos y comerciales (barrial, urbano, turístico) con el ánimo de consolidar la oferta de servicios en estas áreas. Igualmente, se identificaron Bienes de Interés Cultural (BIC) para la preservación de sitio arqueológicos o bien edificaciones representativas de la arquitectura del distrito. En algunos casos se han previsto regulaciones complementarias para aquellos predios que están ubicados al interior de una UTT por ejemplo, diferentes densidades de uso o los requerimientos de estacionamientos. Esto con el fin de facilitar y promover el desarrollo turístico sostenible en dichas áreas. Las normativas de usos de suelo aplicables se indican en las matrices y fichas regulatorias.
UTT de usos sumamente intensivo	Áreas de agroturismo y turismo rural; considerando el desarrollo turístico de fincas cafetaleras, hortofrutícolas, y ganaderas. Encaminadas a la promoción del turismo de una manera con el desarrollo de las explotaciones, con una oferta de alojamiento restauración de bajo impacto, donde se incluyan estancias y hoteles rurales, y una oferta complementaria de paseos a caballo, bicicletas y senderismo, entre otras.	Las UTT fueron utilizadas como un insumo para la definición del suelo agroturístico y áreas de turismo rural en el Suelo Rural. También se favoreció la consolidación de los Núcleos Rurales existentes como puntos de referencia para la provisión de servicios comerciales y turísticos.
UTT de playa	Áreas costeras de uso recreativo que pueden integrar zonas con diferentes características como playas, ensenadas, playas rocosas, acantilados, esteros, etc. En Consecuencia, se prevé un desarrollo sostenible en el que se definan áreas para servicios turísticos de alojamiento y restauración, zonas de conservación ambiental y áreas para infraestructuras y servicios turísticos complementarios (surf, pesca, buceo, etc. en función de las particularidades identificadas)	Dado que en estas áreas confluyen un fuerte interés de desarrollo inmobiliario con la necesidad de definir estrategias de conservación ambiental, se recomienda la formulación de Planes Parciales para un desarrollo urbano sostenible. Entretanto, se han identificado áreas de turismo rural o suelo de desarrollo prioritario y diferido que permitan atender la demanda identificada; igualmente se han asignado usos de protección ambiental para garantizar la conservación de manglares, esteros, deltas, etc.
UTT Ambientales o de uso extensivo	Áreas de ecoturismo vinculadas a zonas ambientales de alto valor ecológico, en la mayoría de los casos asociadas con Áreas Protegidas. En estas áreas se prevé una actividad turística que no incluya edificaciones y que considere actividades como el senderismo, aguas termales, observación de la naturaleza, etc. de bajo impacto, y actividades compatibles con la capacidad de carga y la conservación de los ecosistemas.	Los usos de suelo propuestos en estas UTT son de Protección Ambiental a fin de garantizar la conservación de los atributos naturales y paisajísticos por los que son frecuentados y reconocidos por locales y visitantes. Este suelo se regula a partir de las matrices de usos permitidos, prohibidos y complementarios. No se permiten obras de urbanización, establecimientos comerciales o vivienda, pero sí senderos e instalaciones complementarias como miradores, áreas de descanso al aire libre, espacios de interpretación de la naturaleza, etc.

*Servicios de consultoría para la elaboración de Plan de Ordenamiento Territorial y Estudios de Escenarios de Cambio Climático de Pedasi, Bocas del Toro, Boquete, Tierras Altas, Soná y Taboga, de la República de Panamá"

UNIDADES TERRITORIALES TURÍSTICAS



Mapa # 12



Suelo de Protección Ambiental

Mapa #2
Zonificación Primaria - Distrito de Bocas del Toro |