

DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL  
DEPARTAMENTO DE EVALUACIÓN DE ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Panamá, 04 de junio de 2025

DEIA-055-2025

Licenciada

ALESSANDRA TREUHERZ

Directora de Investigación Territorial

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial

E. S. D.

Respetada Licenciada Treuherz:

Actualmente se encuentra en fase de evaluación y análisis en la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental, el Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) Categoría I, "SOUL SCAPE-PANAMA", a desarrollarse en la Comunidad Aguacate, Corregimiento de Tierra Oscura, Distrito y provincia de Bocas del Toro, cuyo promotor es la sociedad NAPOLES ENTERPRISES, INC.

Al respecto, tenemos a bien informarle lo siguiente:

En el punto 4.6 Uso de suelo asignado o esquema de ordenamiento territorial (EOT) y plano de anteproyecto vigente, aprobado por la autoridad competente para el área propuesta a desarrollar. De no contar con el uso de suelo o EOT, ver artículo 8 que modifica el artículo 31, páginas 50 y 51 del EsIA, donde indican que "Conforme a la Certificación de Zonificación y Uso de Suelo, otorgada por el Departamento de Ingeniería Municipal del distrito de Bocas del Toro, según el Plan de Ordenamiento Territorial (PLOT), la propiedad y área donde se realizará el proyecto SOUL SCAPE – PANAMA, se encuentra dentro del Código (RR) RESIDENCIAL RURAL y cuyos parámetros para construir son de área mínima de 5,000 m<sup>2</sup>, frente mínimo 50 metros y fondo mínimo (libre), y Área de Ocupación Máxima 30%. Además, certifican que la comunidad de Aguacate, corregimiento de Tierra Oscura, se encuentra en un área Comercial y Turística. Ver Certificación de uso de suelo del Departamento de Ingeniería Municipal del distrito de Bocas del Toro en anexo 14.6. Por su parte, el promotor solicitó la ratificación de la zonificación y Uso de Suelo de la propiedad de 4 has + 6,779.33 m<sup>2</sup> con derechos posesorios y en proceso de titulación, ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT); donde dicha entidad ha asignado el No. de Control 022, que certifica dicho trámite. Ver copia de solicitud y número de control en anexo 14.6.1."

*[Firma manuscrita]*  
12/6/25



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Aunado a esto, por medio de **Nota Aclaratoria DEIA-DEEIA-AC-0036-2703-2025**, se solicitó al promotor en la pregunta 3, lo siguiente “*Presentar Certificación de Uso de Suelo de la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo - Regional de Chiriquí del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.*” A lo que el promotor indicó que “...solicitó ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), la certificación de Uso de Suelo para la Finca No. S/N (derecho posesorio), Código de Ubicación No. S/N, ubicada en el corregimiento de Tierra Oscura, distrito de Bocas del Toro, provincia de Bocas del Toro; donde según la Nota No. 14-1800-OT-075-2025 de respuesta a dicha solicitud, otorga la Certificación de zonificación, que según el Plan de Ordenamiento Territorial (PLOT) del distrito de Bocas del Toro, la finca o propiedad en mención cuenta con un código UAGRC (ÁREA DE APROVECHAMIENTO FORESTAL). Adjunto a esta aclaración (Anexo 3), se incluye la Nota No. 14-1800-OT-075-2025 (notariada) que certifica la zonificación del área del proyecto.”

Dada la respuesta del promotor por medio de la nota **DEIA-DEEIA-UAS-0051-3004-2025**, se le remitió la respuesta del promotor al **Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT)**, no obstante, el **MIVIOT**, remitió su respuesta por medio de **NOTA 14.1204-104-2025**, donde indican lo siguiente “*Según el Resumen ejecutivo del Plan Local de Ordenamiento Territorial (PLOT), Distrito de Bocas Del Toro, indica que Suelo Rural: Áreas Agrícolas y Silvopastoriles-UAGRC, UAGRB y UAGRC: abarcan los terrenos de carácter rural con vocación para la producción agropecuaria, incluyendo actividades agrícolas, ganaderas y forestales. No se considera conveniente la transformación urbanística de estas áreas dentro de las circunstancias actuales y previsibles en el horizonte temporal del programa.*”

En virtud de lo antes dicho, y según lo estipulado en el artículo 53 del Decreto Ejecutivo 1 de 1 de marzo de 2023, el Ministerio de Ambiente, podrá solicitar información a instituciones y organizaciones para obtener antecedentes en relación con la acción propuesta y posibles impactos ambientales incluidos en el Estudio de Impacto Ambiental, a fin de contar con el criterio técnico que fortalezca el proceso de Evaluación De Impacto Ambiental.

Por tal motivo solicitamos que emita sus consideraciones, dentro de su área de competencia, de acuerdo al Permiso de construcción con fecha del 25 de marzo de 2024, emitido por parte del Municipio de Bocas del Toro y la validez de este permiso en cuanto al uso de suelo asignado para el proyecto en base a lo establecido en el acuerdo No. 022 del 26 de junio de 2024, por el cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Bocas del Toro (PLOT).

Tal como dispone el mismo artículo 54 en su párrafo segundo, del Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de marzo de 2023, agradecemos enviar sus comentarios a más tardar quince (15) días hábiles después de haberlo recibido.



DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Cabe señalar que el Estudio de Impacto Ambiental en mención; así como la información correspondiente al expediente administrativo que contiene la respuesta de la primera información aclaratoria del EsIA, se encuentran contenidos en la Plataforma PREFASIA en la siguiente página web <http://prefasia.miambiente.gob.pa/consultas/> (Ingresar Número de Expediente, Año y Mes de Tramitación y hacer click en Consultar).

Nº de expediente: **DEIA-I-F-005-2025.**

Fecha de Tramitación (AÑO): **2025.**

Fecha de Tramitación (MES): **ENERO.**

Adjunto:

- Copia del permiso de construcción emitido por la Alcaldía de Bocas del Toro.

Sin otro particular nos suscribimos.

Atentamente,



**GRACIELA PALACIOS S.**

Directora de Evaluación de Impacto Ambiental

GPS/TR/ca/yyy



CC: H.A. Wilbur Martínez Dixon - Alcalde del distrito de Bocas del Toro.

CC: Director Gary Amberths F. – Director Nacional de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT).



TO, ELIZABETH M. PEREZ CENTENO, Notaria Primera del Circuito  
de Bocas Del Toro, con cédula de identidad personal No. 1-27-497.

CERTIFICO:

Que este documento es copia autenticada de su original.

Bocas del Toro 18/12/2024

Testigos

Testigos

Licda. Elizabeth M. Pérez Centeno  
Notaria Pública Primera

MUNICIPIO DE  
BOCAS DEL TORO



Nº 34-03-2024



**República de Panamá**  
**Alcaldía del Distrito de Bocas del Toro**

**PERMISO DE CONSTRUCCION**

CON FECHA DEL 25 DE MARZO DEL 2024

EL Departamento de Ingeniería Municipal del Distrito de Bocas del Toro, Otorga el presente  
permiso a :

**NAPOLIS ENTERPRISES , Inc.**

**PARA:**

**LA CONSTRUCCION DE EDIFICIO Y PISCINA**

El Lugar de la construcción se localiza en : Aguacate  
Corregimiento de Tierra Oscura y Distrito de Bocas del Toro  
Constructor: Nápoles Enterprises , Inc .

**Profesional Residente**  
**Karla Ducasa**

**INGENIERIA MUNICIPAL**



El Promotor acepta que este permiso no lo exime de cumplir con las demás obligaciones exigidas por ley, entre otras la prohibición de construir sobre la servidumbre y la obstrucción de libre tránsito por la playa. Terminada la obra debe presentarse al Departamento de Ingeniería Municipal a solicitar la inspección final para obtener el Permiso de Ocupación.

Al momento de iniciar la construcción deberá haber cumplido con las demás instituciones ambientales que reglamentan la construcción, de no ser así, esto será motivo de suspensión hasta que se cumple con los demás reglamentos y normas.