

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

EL (LA) ARQUITECTO (A): JERONIMO IBARRA GONZALEZ		EN REPRESENTACIÓN DE: EINAR ALBERTO GONZALEZ BATISTA, SO HOLDING INC	
CORREO ELECTRÓNICO: jeronimoibarra@yahoo.com.mx	TELÉFONO: 64998585	PROPIETARIO DE LA FINCA (S) N°: finca 13314; 29180; 29186	
LOTE N°: LOTE 1	UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA: calle 54 este	URBANIZACIÓN: BELLA VISTA	CORREGIMIENTO BELLA VISTA

SOLICITA A ESTA DIRECCIÓN, SE LE INDIQUEN LOS REQUISITOS TÉCNICOS A CUMPLIR CON EL PRESENTE ANTEPROYECTO

ANÁLISIS	CUMPLE	REQUERIDO	PROPUESTO
1. CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN	Cumple	1ZM8 *Certif. N° 897-2024 de 5 de julio de 2024 (DPU-OT) *Certif. N° 898-2024 de 5 de julio de 2024 (DPU-OT) *Certif. N° 899-2024 de 5 de julio de 2024 (DPU-OT)	EDIFICIO DE APARTAMENTOS, APARTAHOTEL Y LOCALES COMERCIALES
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	Cumple	1.Calle 50 S=25.00m 2.Calle 54 Este S=15.00m	1.S=25.00m 2.S=15.00m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	1.C=25.00m 2.C=10.00m	1.C=25.00m 2.C=10.00m
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN	Cumple	2000 P/Ha ó 640 personas	588 personas
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	Cumple	*Muro ciego si se adosa a la L.P. en planta baja + 3 altos *3.00m para muros con aberturas *Demás pisos: 3.00m	*Adosado a la L.P. con pared ciega en Planta Baja 3 altos *Nivel 600 al 3400: A 3.50m de la L.P.
6. RETIRO LATERAL DERECHO	Cumple	*Muro ciego si se adosa a la L.P. en planta baja + 3 altos *3.00m para muros con aberturas *Demás pisos: 3.00m	*Adosado a la L.P. con pared ciega en Planta Baja y 3 altos *Nivel 400 al 3600: A 3.50m de la L.P.
7. RETIRO POSTERIOR	No Aplica		
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	40 pisos	Planta Baja + 35 altos (incluye nivel - 100)
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	Cumple		173 espacios (Incluye 2 espacios para personas con discapacidad)
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	No Aplica		
11. AREA LIBRE MINIMA	No Aplica		
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	No Aplica		
13. ANCHO DE ACERA	No Aplica		
14. TENDEDERO/SISTEMA DE SECADO	No Aplica		
15. TINAQUERA EN LUGAR DE FACIL ACCESO PARA SU RECOLECCIÓN	No Aplica		
16. RAMPA VEHICULAR	No Aplica		
16A. ANCHO MÍNIMO (6.00m DOS SENTIDOS DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16B. ANCHO MÍNIMO (4.00m UN SOLO SENTIDO DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16C. PORCENTAJE DE LA PENDIENTE	No Aplica		
16D. DENTRO DE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	No Aplica		

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

17. PLANO DE URBANIZACIONES	No Aplica		
17A. SELLO DE CONSTRUCCIÓN (MIVIOT)	No Aplica		
18. ELEVACIONES Y SECCIONES ENMARCADAS DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA PROPIEDAD	No Aplica		
19. EDIFICACIONES INSCRITAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	No Aplica		
19A. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	No Aplica		
19B. NOTA DE LA ADMINISTRACIÓN	No Aplica		
19C. APROBACIÓN DEL 66.6% DE LOS COPROPIETARIOS	No Aplica		
19D. AUTORIZACIÓN DEL ARQ. DISEÑADOR SI REMODELA FACHADA ANTES DE LOS CINCO AÑOS DE LA OCUPACIÓN	No Aplica		
20. NOTA DE "NO OBJECCIÓN" (EVALUACIÓN DE LA SECRETARÍA DEL METRO, LÍNEA 1 Y 2)	No Aplica		
21. NOTA DE LA ACP (ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS)	No Aplica		
22. APROBACIÓN DNPH/INAC (RESOLUCIÓN Y PLANOS)	No Aplica		
23. MOP (SERVIDUMBRES PLUVIALES)	No Aplica		
24. TALLER AUTOMOTRIZ (VISTO BUENO JUNTA COMUNAL)	No Aplica		
25. AERONAUTICA CIVIL (VISTO BUENO)	No Aplica		
26. CERT. DE USO DE SUELO (SI ESTÁ DENTRO DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS LÍNEAS DEL METRO)	No Aplica		
27. AUTORIZACIÓN DE COMITÉ DE DISEÑO DE STA. MARÍA BUSSINESS DISTRICT	No Aplica		
28. AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ (SERVIDUMBRE RIBERAS DE PLAYA)	No Aplica		
29. SERVIDUMBRES VARIAS: IDAAN, ELÉCTRICA	No Aplica		

**NOTA:**

1. LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS DEBEN PROPONERSE DENTRO DE LA LÍNEA DE PROPIEDAD, NO PERMITIÉNDOSE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS MISMOS, CON RETROCESO DIRECTO A LA VÍA.

2. PROVEER LOS DISEÑOS DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PARA EL USO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD, SEGÚN, LA LEY N° 42 DE 27 DE AGOSTO DE 1999.

3. PARA LA REVISIÓN Y REGISTRO DE UN ANTEPROYECTO, DEBERÁ CUMPLIR CON LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTES, ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DEMÁS NORMAS INSTITUCIONALES RELACIONADAS A LA REVISIÓN DE PLANOS Y ANTEPROYECTOS.

4. ESTA SOLICITUD ES VÁLIDA POR TRES AÑOS. ESTE PERIODO PODRÁ EXTENDERSE UNA SOLA VEZ, POR UN AÑO ADICIONAL, MEDIANTE EL RECURSO DE REVÁLIDA EN CASO DE HABER SUFRIDO EL ANTEPROYECTO ALGUNA MODIFICACIÓN. EN CASO DE UNA SEGUNDA SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN, LA MISMA SERÁ REVISADA COMO SI FUESE TOTALMENTE NUEVA.

5. EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO, ASÍ COMO, LA FUNCIONALIDAD DE LOS MISMOS ES RESPONSABILIDAD EXPRESA DEL ARQUITECTO DISEÑADOR. ESTA REVISIÓN DE ANTEPROYECTO TIENE COMO OBJETIVO HACER CUMPLIR LAS REGULACIONES PREDIALES DE LA NORMA DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTE ASIGNADA A UN PREDIO, ACUERDOS MUNICIPALES Y DEMÁS NORMATIVAS INSTITUCIONALES QUE TIENEN INJERENCIA EN LA REVISIÓN DE UN ANTEPROYECTO.

FUNDAMENTO LEGAL: LEY N° 64 DE 10 DE OCTUBRE DE 2012 “SOBRE DERECHO DE AUTOR Y DERECHOS CONEXOS”, ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 “POR EL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE LOS PROCESOS DE REVISIÓN Y REGISTRO DE DOCUMENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y OBTENCIÓN DE LOS PERMISOS PARA NUEVAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, ADICIONES, DEMOLICIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA DENTRO DE DISTRITO DE PANAMÁ, Y SE SUBROGA EL ACUERDO N°193 DE 21 DE DICIEMBRE DE 2015”, LEY 6 DE 1 DE FEBRERO DE 2006 “QUE REGLAMENTA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES”.

ANALISTA:  
Omar Ortega

REQUISITOS TÉCNICOS

ANTEPROYECTO N°:	RLA-2215
FECHA:	13/01/2025
REF N°:	CONS-28152
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

1. ESTE ANÁLISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA EDIFICIO DE APARTAMENTOS Y APARTAHOTEL, DE PLANTA BAJA Y 35 ALTOS (INCLUYE NIVEL -100), CON LA SIGUIENTE CONFIGURACIÓN: NIVEL -100: ESTACIONAMIENTOS; NIVEL 000: ACCESO, VESTÍBULO, 7 LOCALES COMERCIALES CON SERVICIOS SANITARIOS, ADMINISTRACIÓN, CUARTOS TÉCNICOS, ÁREA DE TINAQUERA; NIVEL 100 AL 300: ESTACIONAMIENTOS, DEPÓSITOS; NIVEL 400: AREA SOCIAL CON PISCINA, TERRAZA ABIERTA, GIMNASIO, LOCAL COMERCIAL, ÁREA DE COWORKING; NIVEL 500 AL 1400: 140 UNIDADES DE APARTAMENTOS DE UNA RECÁMARA (14 UNIDADES POR PISO); NIVEL 1500 AL 3200: 252 HABITACIONES DE APARTAHOTEL (14 UNIDADES POR PISO); NIVEL 3300: LOCAL COMERCIAL, GIMNASIO, ÁREA DE SPA, 6 SALONES MULTIUSOS; NIVEL 3400: LOCAL COMERCIAL; NIVEL 3500: LOCAL COMERCIAL, TERRAZAS ABIERTAS.
2. PARA EL INGRESO DE PLANOS, PRESENTE CATEGORIZACIÓN DE VÍA, EMITIDA POR LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PANAMÁ.
3. SU PROYECTO REQUIERE DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE. PARA EL INGRESO DE PLANOS, DEBERÁ PRESENTAR LA RESOLUCIÓN QUE LO APRUEBA.
4. SU PROYECTO SERÁ EVALUADO POR LAS ENTIDADES ESTATALES DURANTE EL PROCESO DE REVISIÓN Y REGISTRO DE PLANOS.
- OBSERVACIONES:
1. RECUERDE CUMPLIR CON LO ESTIPULADO EN LA LEY N°42 DE 27 DE AGOSTO DE 1999: “POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE LA EQUIPARACIÓN DE OPORTUNIDADES PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD”.

