



ANTEPROYECTO N°:	RLA-1390
FECHA:	26/06/2023
REF N°:	CONS-23549
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

EL (LA) ARQUITECTO (A): GILBERTO JOSE GUARDIA NOVEY		EN REPRESENTACIÓN DE: IDEAL LIVING CORP.	
CORREO ELECTRÓNICO: contabilidad@femurstudio.com		TELÉFONO: 3902501	
LOTE N°: 108	UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA: calle 6ta	URBANIZACIÓN: SANTA MARIA GOLF & COUNTRY CLUB	CORREGIMIENTO JUAN DIAZ

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

ANÁLISIS	CUMPLE	REQUERIDO	PROUESTO
1. CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN	Cumple	RM2 Según plano aprobado Nota N °14.1302-742 de 2014 (MIVIOT)	EDIFICIO DE APARTAMENTOS
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	Cumple	Calle 6ta. Sur S=17.60m	S=17.60m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	C=2.50m a partir de la L.P.	C=7.50m a partir de la L.P.
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN	Cumple	1000P/Ha ó 304 personas	49 personas
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	Cumple	*Adosamiento con pared ciega en Planta Baja y 4 altos *1.50m en Área de Servicio *2.50m en Área habitable	*A 7.50m de la L.P.
6. RETIRO LATERAL DERECHO	Cumple	*Adosamiento con pared ciega en Planta Baja y 4 altos *1.50m en Área de Servicio *2.50m en Área habitable	*A 7.50m de la L.P.
7. RETIRO POSTERIOR	Cumple	*Adosamiento con pared ciega en Planta Baja y 4 altos *En la Torre: 5.00m	*10.00m
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	Según altura	Planta Baja y 8 altos (Incluye nivel -100)
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	Cumple	62 espacios (incluye 6 espacios para visitas)	64 espacios (incluye 1 espacio para personas con discapacidad)
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	Cumple	100%	31.88%
11. AREA LIBRE MINIMA	Cumple	La que resulte por retiro	68.12%
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	No Aplica		
13. ANCHO DE ACERA	Cumple	1.80m	1.80m
14. TENDEDERO/SISTEMA DE SECADO	Cumple	Si	Indica (Sist. de Secado)
15. TINAQUERA EN LUGAR DE FACIL ACCESO PARA SU RECOLECCIÓN	Cumple	Si	Indica
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		
17. PLANO DE URBANIZACIONES	No Aplica		

ANTEPROYECTO N°:	RLA-1390
FECHA:	26/06/2023
REF N°:	CONS-23549
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

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 OBJECIÓN" (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. AERONÁUTICA 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 PROPOSERSE 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 PERÍODO 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 FUERE 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 REGLA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES".

ANALISTA:
Omar Ortega

REQUISITOS TÉCNICOS



RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

ANTEPROYECTO N°:	RLA-1390
FECHA:	26/06/2023
REF N°:	CONS-23549
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

1. ESTE ANÁLISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA EDIFICIO DE APARTAMENTOS, DE PLANTA BAJA Y 8 ALTOS (INCLUYE NIVEL -150), CON LA SIGUIENTE CONFIGURACIÓN: NIVEL -100: ESTACIONAMIENTOS, DEPÓSITOS, CUARTO DE GENERADOR; NIVEL 000: ACCESO, ESTACIONAMIENTOS, VESTÍBULO, GARITA DE SEGURIDAD, OFICINA ADMINISTRATIVA, GIMNASIO, TERRAZA, PISCINA, ÁREA DE TINAQUERA; NIVEL 100 AL 700: 14 UNIDADES DE APARTAMENTOS DE 3 RECÁMARAS CADA UNO CON SALA FAMILIAR (2 UNIDADES POR PISO).

2. 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.

3. 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".

2. ESTE ANTEPROYECTO CUENTA CON VISTO BUENO MEDIANTE SELLO REFRENDADO POR EL COMITÉ DE DISEÑO DE SANTA MARÍA, CON FECHA 6 DE JUNIO DE 2023.



Firmado por: [F] NOMBRE BARAHONA MUÑOZ
ADELAIDA MARÍA - ID 8-717-302
Cargo: Director de Obras y Construcciones
Fecha: 2023.06.26 09:42
Huella Digital:
0301FAF67A4BC60F77C185DB015DA9D2D0C
C25B7



Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá

Dirección Nacional de Seguridad, Prevención e Investigación de Incendios

Panamá, 15 de mayo de 2023

ANTEPROYECTO No. 133-23.

Arquitecto.

GILBERTO J. GUARDIA N.

Presente. -

Arquitecto GILBERTO J. GUARDIA N.:

Tengo a bien informarle sobre la revisión del Anteproyecto No. 133-23, Proyecto de desarrollo de la parcela de uso residencial/comercial, Proyecto EDIFICIO DE APARTAMENTOS CALA, Propiedad de IDEAL LIVING CORP., ubicado en la Urbanización Santa María Golf & Country Club, en el Corregimiento de Juan Díaz, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, en el lote SM Parcela MD-1-08 Correspondiente a la Finca No. 30138979. Costo del Proyecto B/.10,000,000.00.

Descripción del Proyecto:

Se trata de la construcción de edificio de apartamentos con dos (2) escaleras cerradas por nivel, tres (3) ascensores por nivel, Sistema de Pararrayos, Sistema de Alarma y Detección de Incendio y Sistema Húmedo Contra Incendios y Rociadores, que cuentan con:

- Niv. -100: generador eléctrico, cuarto eléctrico, tanque de agua de SHCI, cuarto de basura, depósitos y estacionamientos.
- Niv. 000: estacionamientos, cuarto de bombas SHCI, punto de trasiego para generador eléctrico, transformador eléctrico, tanque de gas soterrado de 250gls, tinaquera, garita, depósitos, oficina, vestíbulo, servicios sanitarios, gimnasio, terraza y piscina.
- Niv. 100 @ 700: 2 apartamentos y cuarto de basura, por nivel.
- Niv. 800: azotea, cuartos de máquinas y cuarto de bombas.
- Niv. 900: tanques de agua.

Notas:

- Si cualquier elemento es pasado por alto durante el proceso de Revisión de Anteproyecto y esto se detecta durante el proceso de revisión de planos o durante la inspección de ocupación, esto DEBE ser corregido por el usuario o contribuyente para cumplir con las normas vigentes en la República de Panamá al momento de la presentación del Anteproyecto.
- Es obligación del usuario presentar la documentación completa y estar paz y salvo (no tener ninguna multa) con el BCBRP, de lo contrario no será aceptada la documentación.
- Los arquitectos e ingenieros que presentan un plano constructivo serán responsables de la veracidad de la información suministrada, incluyendo el debido cumplimiento de las Reglamentaciones vigentes en la República de Panamá al momento de la presentación de la solicitud.
- Al presentar su plano para revisión deberá presentar este anteproyecto.
- Es responsabilidad de los arquitectos e ingenieros que presentan un plano constructivo cumplir con las normas de la National Fire Protection Association (NFPA) adoptadas según se establece en las reglamentaciones de la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura de la República de Panamá vigentes al momento de la presentación de la solicitud.
- De proponer otra actividad distinta a lo revisando en este análisis de anteproyecto, el mismo será anulado.
- Este anteproyecto es válido por un período de tres (3) años a partir de la fecha de expedición del mismo.

Observación Importante: Una vez se presente el plano final para su revisión y registro deberá realizar el pago respectivo de B/. 3,000.00.

Atentamente,



Teniente Coronel Alexander Casasola

Director Encargado de la Dirección Nacional de

Seguridad, Prevención e Investigación de Incendios

Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá.

Alexander Casasola

