

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE CONTROL Y ORIENTACIÓN DEL DESARROLLO



RESOLUCIÓN No. 4-19 -2017

(De 27 de Octubre de 2017)

**EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,**

**CONSIDERANDO:**

Que la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo, recibió de el arquitecto Orlando Bowen, solicitud de cambio de código de zona R-E (Residencial de Mediana Densidad Especial), al código de zona RM-3 / C-2 (Residencial de Alta Densidad / Comercial de Intensidad Alta o Central), para la finca 30174380, con código de ubicación 8A06, lote globo A, con una superficie de 6,100m<sup>2</sup>, ubicada en esquina con la avenida Manuel F. Zárate y el boulevard principal de Brisas del Golf, corregimiento de Rufina Alfaro, distrito de San Miguelito, provincia de Panamá; propiedad de la sociedad BRISAS SUR STRIP MALL, S.A., cuyo representante es Nader Muhammad;

Que de conformidad al numeral 19, artículo 2, de la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, le corresponde al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, levantar, regular y dirigir los planos reguladores, lotificaciones, zonificaciones, urbanizaciones, mapas oficiales, líneas de construcción y todos los demás asuntos que requiera la planificación de las ciudades, con la cooperación de los Municipios y otras entidades públicas;

Que con medio de dar fiel cumplimiento del proceso de participación ciudadana, establecida en la Ley 6 de 1 de febrero del 2006, reglamentada por el Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo del 2007, y su modificación mediante el Decreto Ejecutivo No. 782 del 22 de diciembre del 2010, se publicó el aviso de convocatoria por tres (3) días consecutivos en un periódico de circulación nacional, los días 9, 10 y 11 de agosto del 2016, y se llevó a cabo la reunión de consulta ciudadana realizada en la Junta Comunal de Rufina Alfaro, el día 26 de agosto del 2016, a las 10:00 am, dando como resultado el Informe de Consulta Ciudadana fechado el 26 de agosto del 2016;

Que la Junta de Planificación Municipal de San Miguelito considera: "que en reunión efectuada el día de hoy 9 de octubre del presente año, se presentó a la Junta de Planificación Municipal el trámite solicitado en la nota No.14-100-0482-2017, número de control 839-16, finca No. 30174380, asignación RM-3/C-2, ubicado en Ave. Manuel F. Zarate, corregimiento Rufina Alfaro, propiedad de Brisas Sur Strip Mall, S.A., razón por la cual los miembros de la Junta de Planificación no tienen objeción en aprobar dicha solicitud";

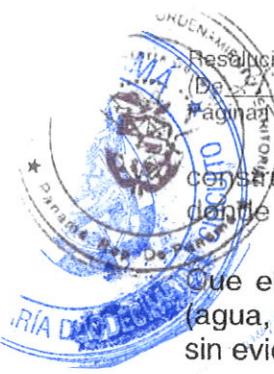
Que la solicitud presentada por el arquitecto Orlando Bowen obedece a la intención de desarrollar un proyecto residencial – comercial, que consiste en la construcción de dos (2) torres de planta baja con locales comerciales y veinte cinco (25) niveles de apartamentos;

Que el acceso principal a este proyecto es por medio de la avenida Manuel F. Zarate, que cuenta con una servidumbre de 40.00 metros y el flujo vehicular actual es constante de mediana a alta intensidad;

Que la finca en mención se encuentra en esquina y colinda en su lateral derecho con el Boulevard Brisas del Golf; en su lateral izquierdo, colinda con una estación de gasolina; en el posterior, colinda con un lote baldío; y en su parte frontal, colinda con la Avenida Manuel F. Zarate;

Que en las áreas circundantes al terreno predomina en su totalidad el uso de suelo comercial y residencial de mediana densidad; además, se desarrollan actividades institucionales y edificaciones educativas filantrópicas;

Que este sector está experimentando cambios de gran magnitud, sobre todo en los últimos años, ya que se han desarrollado muchas actividades comerciales,



Resolución No. 471-2017  
(De 27 de Octubre de 2017)  
Página No. 2

constucciones de oficinas y residencias de alta densidad, lo cual influye en el sector donde se desarrollará el proyecto;

Que el área donde se pretende desarrollar el proyecto, cuenta con la infraestructura (agua, luz, alcantarillado, telefonía y telecomunicación) para el desarrollo residencial, sin evidente afectación al área;

Que la parcela donde se desarrollará el proyecto está ubicada en un área con una accesibilidad desde cualquier parte de la ciudad de Panamá, ya que cuenta con la presencia de vías primarias como lo son: avenida José Domingo Díaz, avenida José Agustín Arango y el Corredor Norte muy cercano, y futuramente la Línea 2 del Metro de Panamá; la cual incentiva el desarrollo de actividades mixtas (residencial – comercial) dentro del sector;

Que mediante nota No. DTSV-790.16 del 31 de mayo de 2016, la Autoridad del Tránsito y Transporte Terrestre, certifica: "que el informe reúne todos los elementos y criterios requeridos por la Dirección. Razón por el cual lo acogemos y aprobamos el mismo";

Que mediante nota No. 166-Cert-DNING, fechada del 23 de junio de 2016, el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, certifica que: "para el sistema de acueducto, contamos con una línea de acueducto de 24" diámetro H.D., que pasa por la avenida José Domingo Díaz. Tendrá que presentar una prueba de presión de esta línea para determinar su capacidad. Para el sistema de alcantarillado, no contamos con sistema de alcantarillado en el área del proyecto";

Que mediante el Informe Técnico No. 49-17 del 12 de octubre del 2017 de la Dirección de Control y Ordenamiento del Desarrollo, se recomienda aprobar con la condición de restricción en altura, del cambio de código de zona R-E (Residencial Especial) al código de zona RM-3 / C-2 (Residencial de Alta Densidad / Comercial de Intensidad Alta o Central), para la finca 30174380, con código de ubicación 8A06, lote Globo A;

Que con fundamento a lo anteriormente expuesto,

#### RESUELVE:

**PRIMERO: APROBAR** el cambio de código de zona cambio de código de zona R-E (Residencial de Mediana Densidad Especial), al código de zona RM-3 / C-2 (Residencial de Alta Densidad / Comercial de Intensidad Alta o Central), para la finca 30174380, con código de ubicación 8A06, lote globo A, con una superficie de 6,100 m<sup>2</sup>, ubicada en esquina con la avenida Manuel F. Zárate y el boulevard principal del sector Brisas del Golf, corregimiento de Rufina Alfaro, distrito de San Miguelito, provincia de Panamá; propiedad de la Sociedad BRISAS SUR STRIP MALL, S.A.

**SEGUNDO:** El uso residencial deberá acogerse a las regulaciones establecidas por el código de zona RM-3 / C-2 (Residencial de Alta Densidad / Comercial de Intensidad Alta o Central).

**TERCERO:** Esta aprobación queda condicionada a la construcción de planta baja + un (1) alto para la actividad comercial y dos (2) torres para residencias, ambas actividades deberán contar con una altura máxima de planta baja y diecinueve (19) niveles.

**CUARTO:** Esta aprobación está condicionada a que el acceso y salida del proyecto comercial será únicamente por la avenida Manuel F. Zárate.

**QUINTO:** De utilizar la salida por el Boulevard Brisas del Golf, la aprobación del proyecto ante el Municipio de San Miguelito deberá contemplar la solución técnica de salida mediante un estudio de tráfico aprobado por la A.T.T.T. y el MOP.

**SEXTO:** Deberá someterse a todo el proceso de revisión de planos y cumplir con los requisitos técnicos, ambientales y de seguridad dispuestos en las leyes y normas vigentes que regulan la materia, tanto de la Dirección Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial como, del Municipio correspondiente.



Resolución No. 479 - 2017  
Decreto de  
Página N° 3 de 2017)

**SEPTIMO:** Deberá resolver la ubicación de los estacionamientos dentro de la propiedad, cumplir con los estacionamientos que por norma se señala para este tipo de desarrollo y no podrá utilizar la servidumbre vial para estacionamientos de discapacitados.

**OCTAVO:** No se permitirá colocar o instalar sobre la acera, ningún elemento o aparato (transformadores eléctricos, tinaquera u otro) que obstruya la libre circulación peatonal.

**NOVENO:** No se permitirá que la actividad a desarrollar constituya un perjuicio al entorno, causando ruidos, congestionamiento vehicular, ni tampoco aquello que atente contra el ornato propio de un centro urbano, contra la moral y las buenas costumbres.

**DÉCIMO:** El proyecto deberá contemplar soluciones técnicas a problemas del abastecimiento de agua potable, sistema sanitario y drenajes pluviales que pueden producirse en la zona.

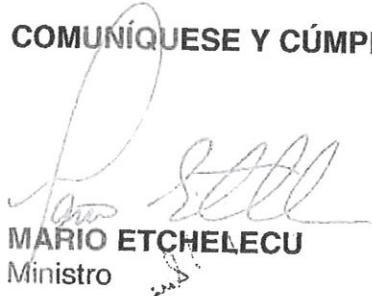
**DÉCIMO PRIMERO:** La presente aprobación está sujeta a la veracidad de la documentación presentada en relación al memorial de la solicitud y a la ubicación de la finca 30174380.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Enviar copia de esta Resolución al Municipio correspondiente, para los trámites subsiguientes.

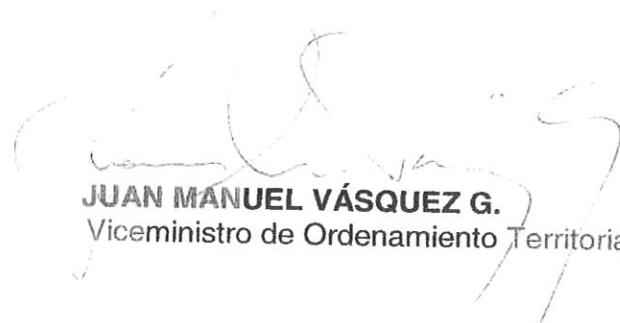
**DÉCIMO TERCERO:** Contra esta Resolución cabe el Recurso de Reconsideración ante el Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial, dentro de un período de cinco (5) días hábiles posterior a su notificación.

**FUNDAMENTO LEGAL:** Ley 38 de 31 de julio de 2000;  
Ley 6 de 1 de febrero de 2006;  
Ley 61 de 23 de octubre de 2009;  
Decreto Ejecutivo No.36 de 31 de agosto de 1998;  
Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo de 2007;  
Decreto Ejecutivo No. 782 de 22 de diciembre de 2010;  
Decreto Ejecutivo No. 225 de 12 de octubre de 2015;  
Resolución No. 4-2009 de 20 de enero de 2009.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
MARIO ETCHELECU

Ministro

  
JUAN MANUEL VÁSQUEZ G.

Viceministro de Ordenamiento Territorial

RE. NORMA MARLENIS VELASCO C., Notaria Pública Duodecima  
del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad N° 8-250-338,

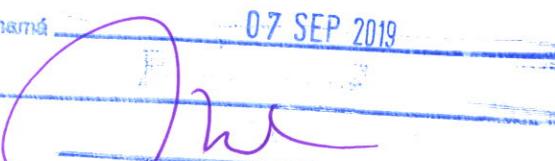
ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
SUBSECRETARIA GENERAL  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1-11-2017

LE CERTIFICO:  
Que he cotejado detenidamente y minuciosamente esta copia fechada  
fotostática con su original y la he encontrado en todo conforme.

Panamá

07 SEP 2019

  
Lidia NORMA MARLENIS VELASCO C.  
Notaria Pública Duodecima

