

## **DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO ORIGINAL, OBRA O ACTIVIDAD**

El proyecto tiene como objetivo general llevar a la realidad un complejo que combinará el uso residencial y comercial cuya propuesta urbanística cónsona con el medio ambiente, las características propias del globo de terreno e implementando una arquitectura contemporánea, contará con áreas residenciales de alta densidad comercial, parque recreativo vecinal, equipamiento de servicio básico vecinal, que servirán a residentes y vecinos del proyecto, áreas de parques y equipamiento comunitario, aportando al desarrollo del corregimiento de Rufina Alfaro. Toda la construcción se diseñará tomando en cuenta el Reglamento Estructural de Panamá 2004 (REP-2014).

El área de desarrollo del proyecto está formada por la Finca con Código de ubicación 8A06, Folio Real N° 30204055 con una superficie inicial de 5 Ha + 8,074m<sup>2</sup> + 53 dm<sup>2</sup>, resto libre de la finca de 3 Ha + 6128m<sup>2</sup> + 74.8 dm<sup>2</sup> y la Finca con Código de ubicación 8A06, Folio Real N° 30244238 con una superficie inicial de 5,793m<sup>2</sup> + 63 dm<sup>2</sup>, resto libre de la finca de 5,793m<sup>2</sup> + 63 dm<sup>2</sup>.

De esta superficie total se utilizarán 3.05 Ha para el desarrollo del proyecto (30547.001m<sup>2</sup>). Se ubica en el Corregimiento de Rufina Alfaro, Distrito de San Miguelito y Provincia de Panamá.

Se desarrollarán como parte del proyecto Terrazas de Villa Lucre seis (6) edificios de uso residencial y uno (1) de uso comercial con 3 niveles y 15 locales por nivel aproximadamente, la Torre 1, Torre 2 y Torre 3 contará con 12 losas de ocho (8) apartamentos por losa; mientras que la Torre 4, Torre 5 y Torre 6 contarán con 24 losas de ocho (8) apartamentos por losa, dando un total de 864 unidades habitacionales o apartamentos, de igual forma cada torre contará con una plaza de estacionamientos de tres (3) niveles de semi-sótanos, amplia área verde y de esparcimiento, incluyendo las vías de acceso y una garita de seguridad.

Figura No.1 Modelo a desarrollar

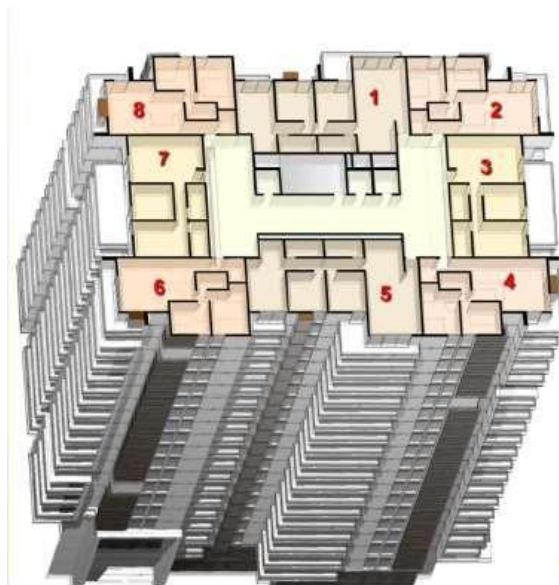


### Desglose de la distribución de apartamentos por planta.

Cantidad de Apartamentos	Área (m <sup>2</sup> )	Habitaciones	Baños
4	58	1-2	2
2	67	2	2
2	87	3	2

**Tabla No.1- Distribución de apartamentos por planta**

Los seis edificios residenciales cuentan con la misma distribución de apartamentos en cada losa. En cuanto a las aguas residuales, se está destinando espacios para el desarrollo de la planta de tratamiento en las partes más baja de la finca para poder coleccionar más fácilmente las aguas servidas.



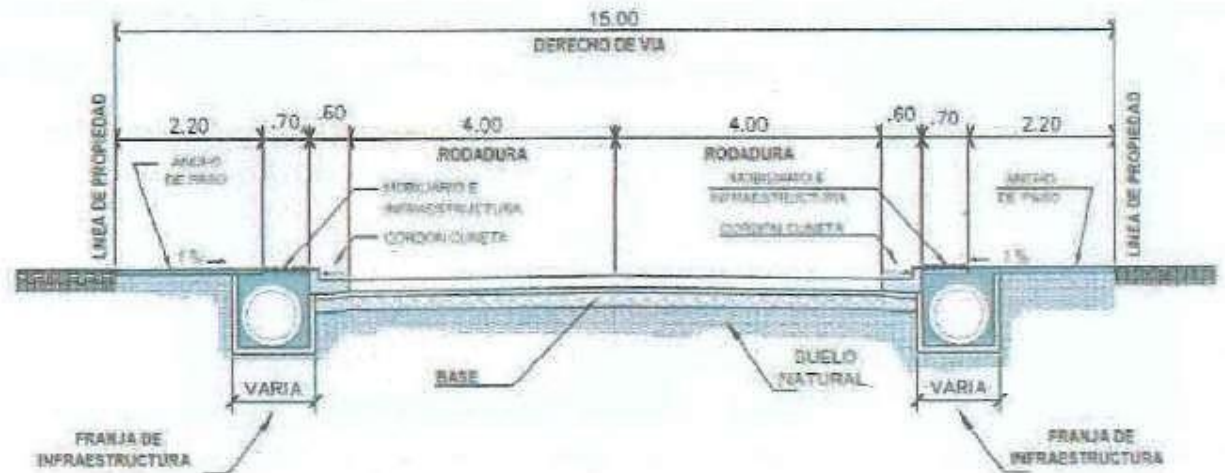
**Figura No. 2- Distribución de unidades habitacionales por losa.**

### Calles:

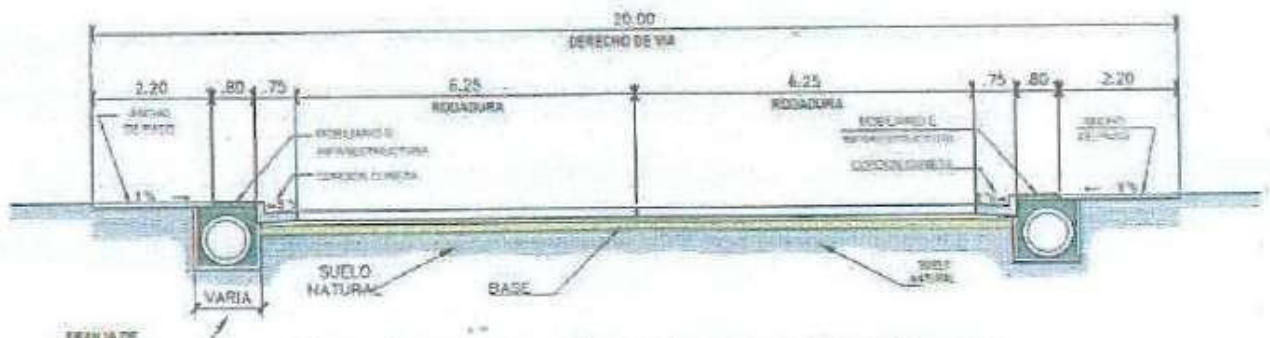
El proyecto tiene contemplado un sistema vial interno que garantice la movilidad de todos su futuros habitantes para esto se dispondrá una vía colectora con una sección típica de calle de 20.00 metros de ancho, la cual irá interconectando las calles internas del complejo las cuales tendrán una servidumbre de 15.00 metros. Ambas serán de hormigón con su respectivo

cordón de cunetas, área de grama acera, cumpliendo siempre en calidades y medidas con las especificaciones de diseño del ministerio de obras públicas.

**Figura No. 3 Diagrama de las Calles a Construir.**



**Sección de Calle Secundaria, servidumbre de 15.00 metros**



**Sección de Calle Colectora, servidumbre de 20.00 metros**

**Figura No. 3 Distribución de uso de áreas otorgado por MIVIOT.**

	<b>Zona</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
<b>RM2-C2</b>	<b>ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD COMERCIAL</b>	<b>9,530.71</b>	<b>16.41</b>
<b>RM2</b>	<b>ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD</b>	<b>22,172.96</b>	<b>38.18</b>
<b>RBS</b>	<b>RESIDENCIAL BÁSICO DE BAJA DENSIDAD</b>	<b>3,242.41</b>	<b>5.88</b>
<b>Pnd</b>	<b>ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE</b>	<b>7,088.07</b>	<b>12.21</b>
<b>Prv</b>	<b>PARQUE RECREATIVO VECINAL</b>	<b>4,981.31</b>	<b>8.58</b>
<b>Pv</b>	<b>PARQUE VECINAL</b>	<b>275.19</b>	<b>0.47</b>
<b>Esv</b>	<b>ESV EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BÁSICO VECINAL</b>	<b>1,673.96</b>	<b>2.88</b>
	<b>ÁREA DE CALLES PROPUESTAS</b>	<b>6,208.89</b>	<b>10.69</b>
	<b>SERVIDUMBRE DEL RÍO</b>	<b>2,900.89</b>	<b>5.00</b>
	<b>ÁREA TOTAL DEL PROYECTO</b>	<b>58,074.53</b>	<b>100</b>

## **Objetivo del proyecto, obra o actividad y su justificación.**

### **Objetivo.**

Desarrollar un complejo conformado por edificios de uso residencial y uno de uso comercial, ofreciendo espacios de buena calidad, con la distribución y diseños compatibles con la topografía, materiales de buena calidad, buen acabado, a precios accesibles, con amplias áreas verdes y de esparcimiento de uso público adecuadas, estacionamientos, planta de tratamiento de aguas servidas, facilidades de servicios integrados dentro del sitio y beneficiará el área de influencia.

### **Justificación.**

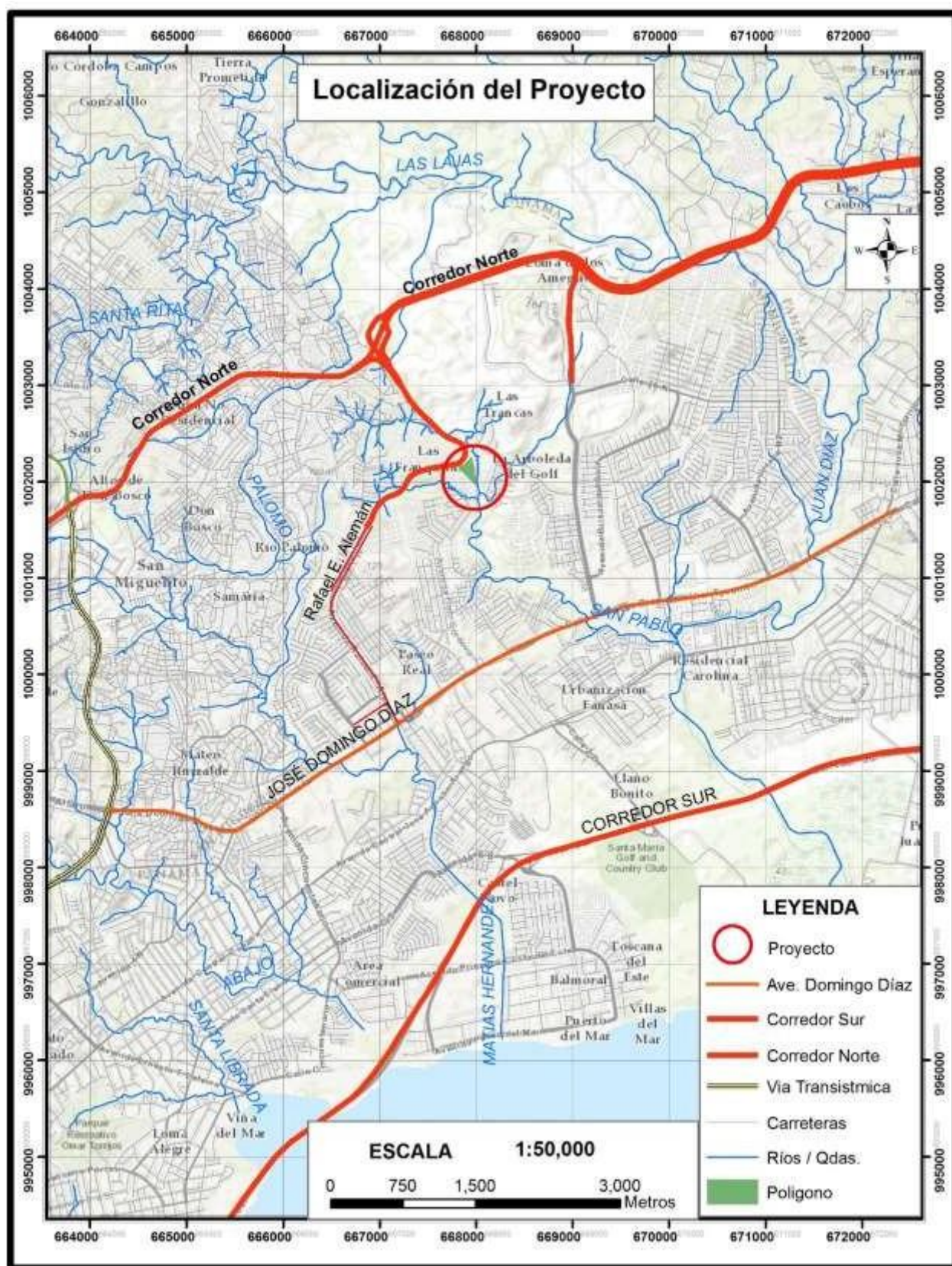
Los estudios de mercado indican que existe una importante demanda de unidades habitacionales en este sector de la periferia de la ciudad de Panamá, determinado como área de expansión del crecimiento hacia el este de la Ciudad de Panamá, lo cual se potencia con la próxima construcción de la línea dos del Metro de Panamá.

El promotor del proyecto es propietario del lote de terreno con las características apropiadas para el desarrollo del proyecto.

### **Ubicación geográfica del proyecto incluyendo mapa en escala 1:50,000 y coordenadas UTM o geográficas del polígono del proyecto.**

El proyecto se localiza sobre la vía Rafael Alemán, corregimiento de Rufina Alfaro, Distrito de San Miguelito y Provincia de Panamá.





**Coordenadas UTM (WGS-84) de los vértices del polígono del proyecto a desarrollar.**

<b>PUNTO</b>	<b>ESTE</b>	<b>NORTE</b>
<b>7</b>	668021.328	1001942.485
<b>9-1</b>	667848.45	1002146.89
<b>M-0</b>	667963.271	1002002.254
<b>M-1</b>	667962.460	1002010.690
<b>M-2</b>	667919.630	1002053.727
<b>M-3</b>	667852.140	1002142.065
<b>10</b>	667903.537	1002199.947
<b>11</b>	667926.291	1002281.952
<b>12</b>	667937.405	1002267.303
<b>12-1</b>	667943.055	1002280.428
<b>12-2</b>	667954.966	1002265.067
<b>12-3</b>	667959.241	1002261.958
<b>12-4</b>	667967.475	1002258.848
<b>12-5</b>	667984.356	1002247.956
<b>12-6</b>	667986.373	1002240.989
<b>12-7</b>	668009.502	1002203.129
<b>12-8</b>	668012.712	1002195.395
<b>12-9</b>	668012.972	1002185.215
<b>12-10</b>	668016.441	1002168.811
<b>12-11</b>	668008.919	1002139.325



<b>PUNTO</b>	<b>ESTE</b>	<b>NORTE</b>
<b>12-12</b>	668012.023	1002127.217
<b>12-13</b>	668016.660	1002119.236
<b>12-14</b>	668020.236	1002104.742
<b>12-15</b>	668017.884	1002082.023
<b>12-16</b>	668018.480	1002044.613
<b>12-17</b>	668016.491	1002033.969
<b>12-18</b>	668017.340	1002018.609
<b>12-19</b>	668019.756	1002012.626
<b>12-20</b>	668025.961	1002005.440
<b>12-21</b>	668031.196	1002000.833
<b>12-22</b>	668040.273	1001992.037

**Fuente: Memoria del proyecto, levantamiento de campo**



**Figura No. 4 Polígono del Proyecto – Imagen Satelital**

## **DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN A REALIZAR**

Actualmente el proyecto Terrazas de Villa Lucre cuenta con dos únicos propietarios. Estos son:

- Promotor actual principal: INMOBILIARIA PANAMÁ BELLA S.A.
  - FOLIO: 155639405
- Promotor secundario: TERRAZAS DE VILLA LUCRE 1 S.A.
  - FOLIO: 155660466

De estos se realizará solamente el cambio del promotor principal por razones de compra venta del terreno.

- Promotor actual principal: INMOBILIARIA PANAMÁ BELLA S.A.
  - FOLIO: 155639405

- Nuevo promotor principal: LUCRETRES S.A.
  - FOLIO: 155677539