



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

RESOLUCIÓN No. 604 - 20 21

(De 20 de Agosto de 2021)

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,

CONSIDERANDO:

Que la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo, recibió del arquitecto Ángel Gabriel Tello, solicitud de cambio de código de zona o uso de suelo R-1 (Residencial de Baja Densidad) al código de zona o uso de suelo RBS (Residencial Bono Solidario), según establecido mediante Decreto Ejecutivo No. 306 de 31 de julio de 2020, reglamentado por la Resolución No.366-2020 de 5 de agosto de 2020 y la Resolución No.430-2020 de 25 de agosto de 2020; para el folio real 18116, con código de ubicación 6001, con una superficie de 4 hectáreas + 6,158 m<sup>2</sup> + 59 dm<sup>2</sup>, y para el folio real 11439, con código de ubicación 6001, con una superficie de 1 hectárea + 1,837 m<sup>2</sup> + 60 dm<sup>2</sup>, dando una superficie total de 5 hectáreas + 7,996 m<sup>2</sup> + 19 dm<sup>2</sup>; ubicados en la calle vía a Las Playitas, sector Las Playitas, corregimiento de Chitré (actualmente corregimiento de Llano Bonito), distrito de Chitré, provincia de Herrera, propiedad de la sociedad LIUCAN, S.A., cuyo representante legal es Ricardo Liu Lau;

Que de conformidad al numeral 1º, artículo 2º 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, localizaciones, 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 en razón del Decreto Ejecutivo No. 472 de 13 de marzo de 2020 que establece el estado de Emergencia por pandemia COVID-19 y en razón del Decreto Ejecutivo No.961 de 18 de agosto de 2020, que reglamenta las sanciones aplicadas por la autoridad sanitaria, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial decide acogerse a la modalidad de consulta pública establecida en la Ley 6 del 2006 y el Decreto Ejecutivo 782 de 22 de diciembre de 2010, el cual modificó el artículo 21 del Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007, que le da la potestad al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de escoger la modalidad de participación ciudadana aplicable y la única excepción es en cuanto a solicitudes de proyectos estatales (ver numeral 1 del artículo 1 del Decreto Ejecutivo 782 de 22 de diciembre de 2010);

Que para dar fiel cumplimiento del proceso de participación ciudadana adoptando la modalidad de consulta pública, establecido en la Ley 6 de 1 de febrero del 2006, reglamentada por el Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo del 2007, modificada mediante el Decreto Ejecutivo No. 782 del 22 de diciembre del 2010, se fijó el aviso de convocatoria el día 28 de junio de 2021 por un término de diez (10) días consecutivos en los estrados de la institución, y se destijó el día 13 de julio de 2021, a las 9:00 a.m. con el objeto de poner a disposición del público en general información base sobre un tema específico y se solicitan opiniones, propuestas o sugerencias de los ciudadanos y/o organizaciones sociales (ver numeral 1 del artículo 25 de la Ley 6 de 22 de enero de 2002 Ley de Transparencia);

Que la Junta de Planificación Municipal de Chitré, se encuentra inactiva; por lo tanto, dentro del expediente no hay opinión técnica referente a la solicitud;

Que de acuerdo al artículo 11, capítulo V, del Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo de 2007, en su último párrafo indica que "de no contar un distrito con Junta de Planificación Municipal, la Dirección de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Dirección de Control y Orientación del Desarrollo del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial) emitirá un informe técnico, y posteriormente elaborará una Resolución para aprobar o negar la solicitud";

Que la Junta Comunal de Llano Bonito remitió nota fechada el 27 de julio de 2021, donde el Honorable Representante del corregimiento de Llano Bonito indica: "Por este medio la Junta Comunal de Llano Bonito, certifica que el aviso de Consulta Pública, respecto al cambio o asignación de uso de suelo de R-1 (Residencial Baja Densidad) a RBS (Residencial Bono Solidario), sobre la finca (s) identificada (s), bajo el folio real No.18116, que cuenta con una superficie de 4 hectáreas + 6,308 m<sup>2</sup>, ubicada en la calle vía a La Playitas, sector La Playitas, corregimiento de Llano Bonito, distrito de Chitré, provincia de Herrera, que fuera realizado por el Arq. Ángel Gabriel Tello, permaneció en los tableros de esta Junta Comunal, durante diez días hábiles, en los cuales ningún habitante de nuestro corregimiento se manifestó en contra, y todo se declararon a favor de este proceso";

Que la solicitud presentada por el arquitecto Ángel Tello, obedece a la intención de desarrollar un proyecto habitacional privado denominado "Residencial Villa Victoria" que consiste en la construcción de ciento veintiún (121) viviendas unifamiliares, con una altura de planta baja; el cual será una alternativa de desarrollo urbano para personas de bajos recursos, y contará con áreas de uso público y facilidades comunitarias;

Que existe un déficit habitacional en la República de Panamá, que requiere de este tipo de proyectos de interés social dirigidos a satisfacer las necesidades habitacionales para la clase de bajos ingresos, dentro del programa de Bono Solidario de Vivienda mediante el código de RBS (Residencial de Bono Solidario), y por otro lado permitan propiciar la inversión privada a soluciones habitacionales de interés social, tanto para viviendas unifamiliares, bifamiliares, adosadas, casas en hilera y apartamentos;

Que el proyecto residencial deberá acogerse a las regulaciones y legislación vigente para proyectos de urbanizaciones en la República de Panamá (Decreto Ejecutivo No.150 de 16 de junio de 2020);

Que el acceso principal a este proyecto es por la calle Sur, que cuenta con una servidumbre de 12.80 metros, y por la calle camino de acceso a otras fincas, que cuenta con una servidumbre de 15.00 metros, según plano catastral No.60102-33325;

Que el promotor del proyecto deberá garantizar el abastecimiento de agua potable y el tratamiento y disposición de las aguas servidas y desechos sólidos del proyecto, de manera que cumpla con toda la infraestructura necesaria para la dotación de todos los servicios básicos, sin perjuicio del entorno residencial.

Que mediante el Informe Técnico No.23-2021 fechado de 14 de julio 2021, emitido por el Departamento de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de la Regional de Herrera, recomienda según inspección realizada y tomando en cuenta todas las referencias y condiciones del proyecto, que la solicitud del arquitecto Ángel Tello, es factible, por lo que se recomienda aprobar el cambio de código de zona o uso de suelo R-1 (Residencial de Baja Densidad) al código de zona o uso de suelo RBS (Residencial Bono Solidario), según establecido mediante Decreto Ejecutivo No. 306 de 31 de julio de 2020, reglamentado por la Resolución No.366-2020 de 5 de agosto de 2020 y la Resolución No.430-2020 de 25 de agosto de 2020; para el folio real 18116, y para el folio real 11439, ambas con código de ubicación 6001;

Que con fundamento a lo anteriormente expuesto.

#### R E S U E L V E:

**PRIMERO: APROBAR** el cambio de código de zona o uso de suelo R-1 (Residencial de Baja Densidad) al código de zona o uso de suelo RBS (Residencial Bono Solidario), según establecido mediante Decreto Ejecutivo No. 306 de 31 de julio de 2020, reglamentado por la Resolución No.366-2020 de 5 de agosto de 2020 y la Resolución No.430-2020 de 25 de agosto de 2020; para el folio real 18116, con código de ubicación 6001, con una superficie de 4 hectáreas + 6,158 m<sup>2</sup> + 59 dm<sup>2</sup>, y para el folio real 11439, con código de ubicación 6001, con una superficie de 1 hectárea + 1,837 m<sup>2</sup> + 60 dm<sup>2</sup>, dando una superficie total de 5 hectáreas + 7,996 m<sup>2</sup> + 19 dm<sup>2</sup>; ubicados en la calle vía a Las Playitas, sector Las Playitas, corregimiento de Chitré (actualmente corregimiento de Llano Bonito), distrito de Chitré, provincia de Herrera.

**SEGUNDO:** El uso residencial deberá acogerse a las regulaciones establecidas por el código de zona RBS (Residencial Bono Solidario), según establecido mediante Decreto Ejecutivo No. 306 de 31 de julio de 2020, reglamentado por la Resolución No.366-2020 de 5 de agosto de 2020 y la Resolución No.430-2020 de 25 de agosto de 2020.

**TERCERO:** Deberá cumplir con el Reglamento de Urbanizaciones, en cuanto a las etapas de aprobación de planos de la urbanización Decreto Ejecutivo No.150 de 16 de junio de 2020.

**CUARTO:** El promotor se compromete a contemplar soluciones técnicas a problemas del abastecimiento de agua potable, sistema sanitario y drenajes pluviales que pueda producir el proyecto sin afectación a la zona colindante y su entorno.

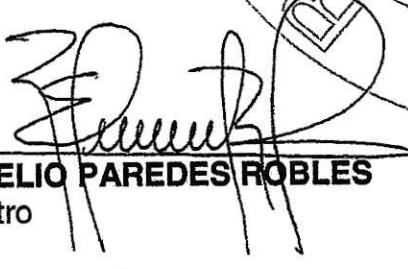
**QUINTO:** Se deberá actualizar la ubicación del folio real 18116, y 11439, ambas con código de ubicación 6001 para los trámites subsiguientes.

**SEXTO:** La presente aprobación está sujeta a la veracidad de la documentación presentada en relación con el memorial de la solicitud y a la ubicación del folio real 18116, y para el folio real 11439, ambas con código de ubicación 6001.

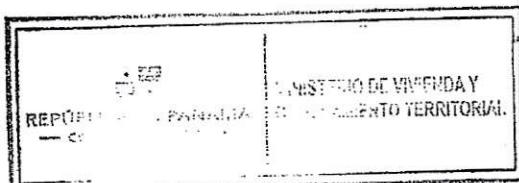
**SÉPTIMO:** Contra esta Resolución cabe el Recurso de Reconsideración ante el Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial, dentro del término de cinco (5) días hábiles contados a partir de su notificación.

**FUNDAMENTO LEGAL:** Ley 38 de 31 de julio de 2000;  
Ley 6 de 1 de febrero de 2006;  
Ley 64 de 23 de octubre de 2009;  
Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007;  
Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de diciembre de 2010;  
Decreto Ejecutivo No. 150 de 16 de junio de 2020;  
Decreto Ejecutivo No. 306 de 31 de julio de 2020;  
Resolución No. No.366-2020 de 5 de agosto de 2020;  
Resolución No.430-2020 de 25 de agosto de 2020.

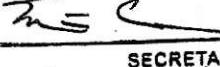
**COMUNÍQUESE Y CUMPLASE,**

  
ROGELIO PAREDES ROBLES  
Ministro

  
ARQ. JOSÉ A. BATISTA G.  
Viceministro de Ordenamiento Territorial



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

  
SECRETARÍA GENERAL  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
FECHA: 23/8/2021

Panamá, 27 de octubre 2021

Ingeniera  
Mary Carmen Rodríguez  
Directora Nacional de Ventanilla Única  
Ministerio de Vivienda  
Panamá  
E. S. D.

Estimada Ingeniera:

Nos dirigimos a usted para dejar constancia formal de la solicitud, para la revisión del anteproyecto del **Residencial Villa Lucia**, tipo R-BS (Residencial Bono Solidario), a desarrollarse en los Folios Reales 18116 y 11439, Código de Ubicación 6001 ubicado en el corregimiento Llano Bonito, distrito Chitré, provincia Herrera, en el cual tiene un área de 5 ha + 7,996.19 m<sup>2</sup>, cuyo promotor es la empresa Luican, S.A. y representante legal Sr. Ricardo Liu Lau, cedula de identidad personal 3-714-1556. Sin más agregar y agradecimiento de antemano su atención.

Agradecido por su atención,

Atentamente



ARCELIO J. FLORES R.

(ARQUITECTO)

LICENCIA No. 2015-001-067

Tel.: 6652-8343



LIUCAN, S.A.

RICARDO LIU LAU

CEDULA.: 3-714-1556

REPRESENTANTE LEGAL