

DIRECCIÓN NACIONAL DE VENTANILLA UNICA

Panamá, 07 de marzo de 2024

Nota N° 14.1302-221-2024

Arquitecta  
**EUNICE KREITZ**  
E.        S.        M.

Arquitecta Kreitz:

En atención al trámite de Revisión (re-ingreso) de los planos de Anteproyecto de la Urbanización “**HMS LUXURY VILLAS**”, ubicada en el Corregimiento de Rio Hato, Distrito de Antón y Provincia de Coclé, dirigido a esta Dirección mediante correo electrónico con N° de Control **66774**, tenemos a bien decirle lo siguiente:

El proyecto cumple con el concepto de los bienes comunes privativos, descritos en la Ley 284 del 14 de febrero 2022, artículo 1, citado a continuación:

*“Se crea el Régimen de Propiedad Horizontal como un tipo especial de propiedad, con independencia funcional, en donde coexisten bienes privados con bienes comunes, con salida apropiada a la vía pública.”*

Considerando que el mismo se acoge al régimen de Propiedad Horizontal fundamentado en dicha ley, deberá cumplir con lo estipulado en el artículo 38 numeral 1<sup>a</sup> de la citada ley:

*“...La aprobación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, mediante resolución, de que el proyecto a desarrollarse sea apto para incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal, para lo cual deberán aportarse los planos previamente aprobados por las autoridades municipales competentes y el Reglamento de Copropiedad del proyecto...”*

Para la revisión en el Municipio deberá cumplir con las siguientes observaciones:

1. Deberá colocar en la lotificación, el nombre de la servidumbre vial que brinda acceso al proyecto.
2. Deberá delimitar y presentar de manera clara, las servidumbres viales, que forman parte del proyecto y colocar sus nombres.
3. Deberá cumplir con los puntos “e” y “f” del Artículo 19 del Decreto Ejecutivo N. 150 de 16 de junio de 2020, con respecto a las dimensiones de los lotes de esquina y el chaflán. Ver Anexo 1

Atentamente,

[A] NOMBRE PIERCE Firmado digitalmente por [A]  
MENCHACA SHIRLEY NOMBRE PIERCE MENCHACA  
SHIRLEY MARIE - ID 8-775-2276  
MARIEL - ID  
8-775-2276  
05'00'

**Arq. Julieta De León**  
Jefa del Departamento de Revisión  
y Registro de Planos.

MCR/JDL(mb)  
Control: 66774  
Correo electrónico

[F] NOMBRE Firmado digitalmente  
RODRIGUEZ por [F] NOMBRE  
CHEA MARY RODRIGUEZ CHEA  
MARY CARMEN - ID  
CARMEN - ID  
8-304-172  
8-304-172  
Fecha: 2024.03.07 15:07:26  
15:53:53 -05'00'

**Ing. Mary Carmen Rodríguez Chea**  
Directora Nacional de Ventanilla Única

  
REPÚBLICA DE PANAMÁ  
GOBIERNO NACIONAL  
MINISTERIO DE VIVIENDA  
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN NACIONAL DE VENTANILLA ÚNICA  
VENTANILLA ÚNICA DIGITAL

Registro de Modificaciones  
No. Fecha Concepto

NORTE

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
VICEREGIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN NACIONAL DE VENTANILLA ÚNICA  
OFICINA CENTRAL  
VENTANILLA ÚNICA DIGITAL

EL PROYECTO CUMPLE CON EL CONCEPTO DE LOS BIENES COMUNES PRIVATIVOS, DESCRITO EN LA LEY 284 DEL 14 DE FEBRERO DE 2022.  
ANTES DE LA APROBACIÓN, SE CREA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMO TIPO ESPECIAL DE PROPIEDAD, CON INDEPENDENCIA FUNCIONAL, EN DONDE DERECHOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DERECHOS DE USO Y DERECHOS DE SALIDA APROPIADA A LA VÍA PÚBLICA DEBERÁ CUMPLIR CON EL ESTIPULADO CON EL ARTÍCULO 38 NÚMERO 14 DE LA CITADA LEY.

07-03-2024

Funcionario MINVIT-VENTANILLA ÚNICA Fecha

[A] NOMBRE PIERCE  
Firmado digitalmente por [A]  
MENCHACA SHIRLEY  
SHIRLEY MARIEL - ID  
8-775-2276  
Fecha: 2024/03/07 15:04:56  
03/07

[F] NOMBRE RODRIGUEZ CHEA  
Firmado digitalmente por [F]  
RODRIGUEZ CHEA MARY CARMEN - ID  
8-775-172  
Fecha: 2024/03/07 15:55:08  
03/07

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN NACIONAL DE VENTANILLA ÚNICA  
VENTANILLA ÚNICA DIGITAL

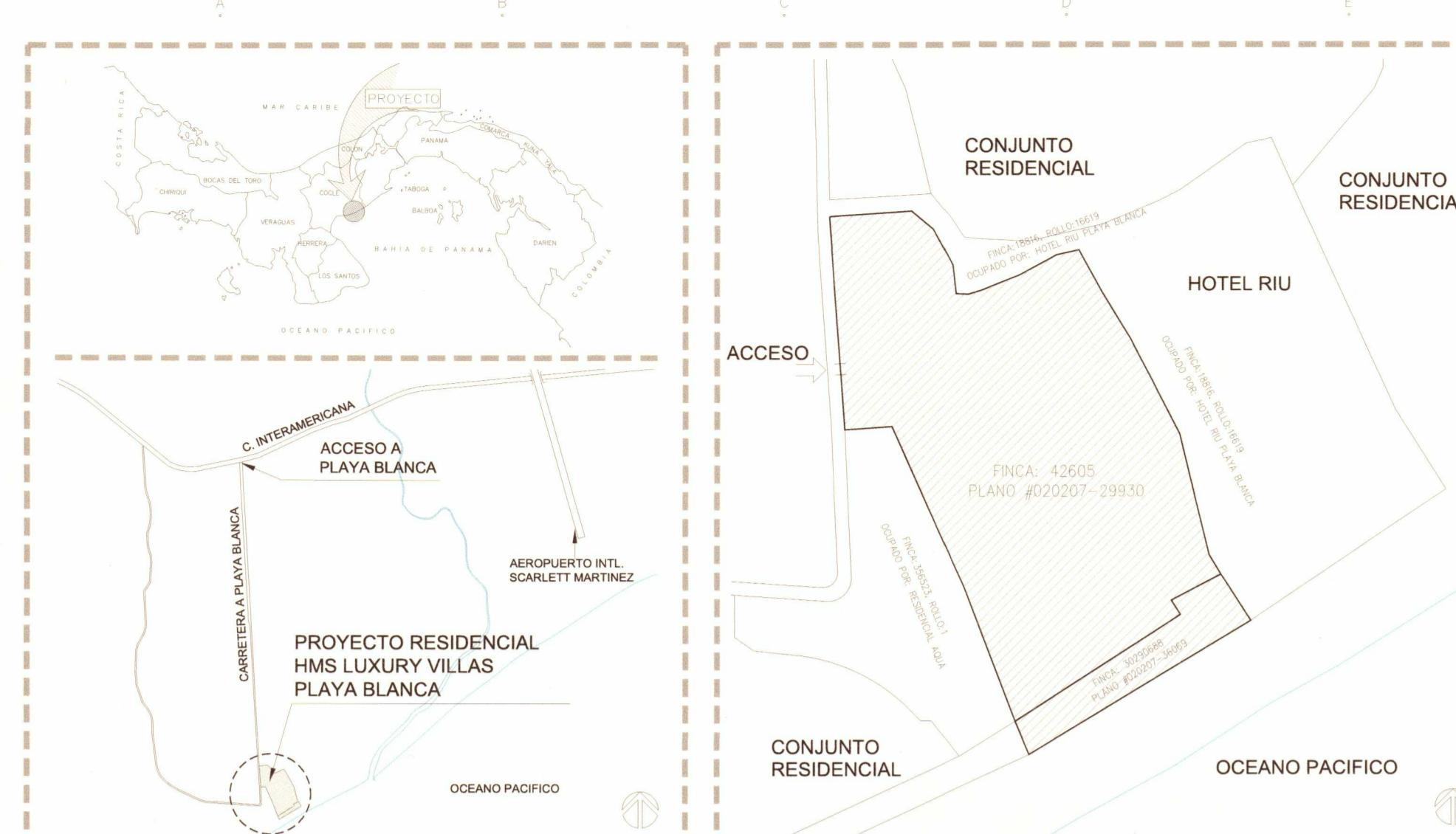
EUNICE KREITZ FLO  
ARQUITECTA  
LICENCIA N° 82-001-013  
FIRMA  
Ley 15 del 26 de enero de 1959  
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura

LUIS MENA JIMENEZ  
Nº Pasaporte: PA1427041  
APODERADO HMS PLAYA BLANCA RESORT S.A.  
DIRECTOR DE OBRAS Y CONSTRUCCIÓN  
FIRMA

UBICACIÓN  
PROVINCIA: CÓCLE  
DISTRITO: ANTON  
CORREGIMIENTO: RÍO HATO  
CONTENIDO

## PLANO GENERAL Y LOCALIZACIÓN

Aprobada en Fecha:  
S.R.  
Escala:  
Unidad: A.F.D. Eje  
Revista: V.M. Anteproyecto URBANIZACIÓN  
Aprobó: S.R. No. Proyecto 22110  
Archivó: S.R. AF-2024-03-07-HUA-1-CAN-  
Aprobó Cliente: Clave: Rev.  
Fecha de emisión: 29/02/2024



### 1 LOCALIZACION

ESC 1:50.000

CUADRO DE SUPERFICIES GENERALES			
USO	m <sup>2</sup>	Ha.	%
LOTES RESIDENCIALES 2 a 13	49,957.33	4.99	51.00%
LOTE 1 - EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO (CASA CLUB)	5,387.65	0.54	5.50%
LOTE 14 - EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO (BEACH CLUB)	939.75	0.09	0.96%
VALIDAD Y ESTACIONAMIENTO	14,644.16	1.46	14.95%
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS COMUNES	27,024.07	2.70	27.59%
<b>ÁREA TOTAL DE POLIGONO</b>	<b>97,952.96</b>	<b>9.79</b>	<b>100%</b>

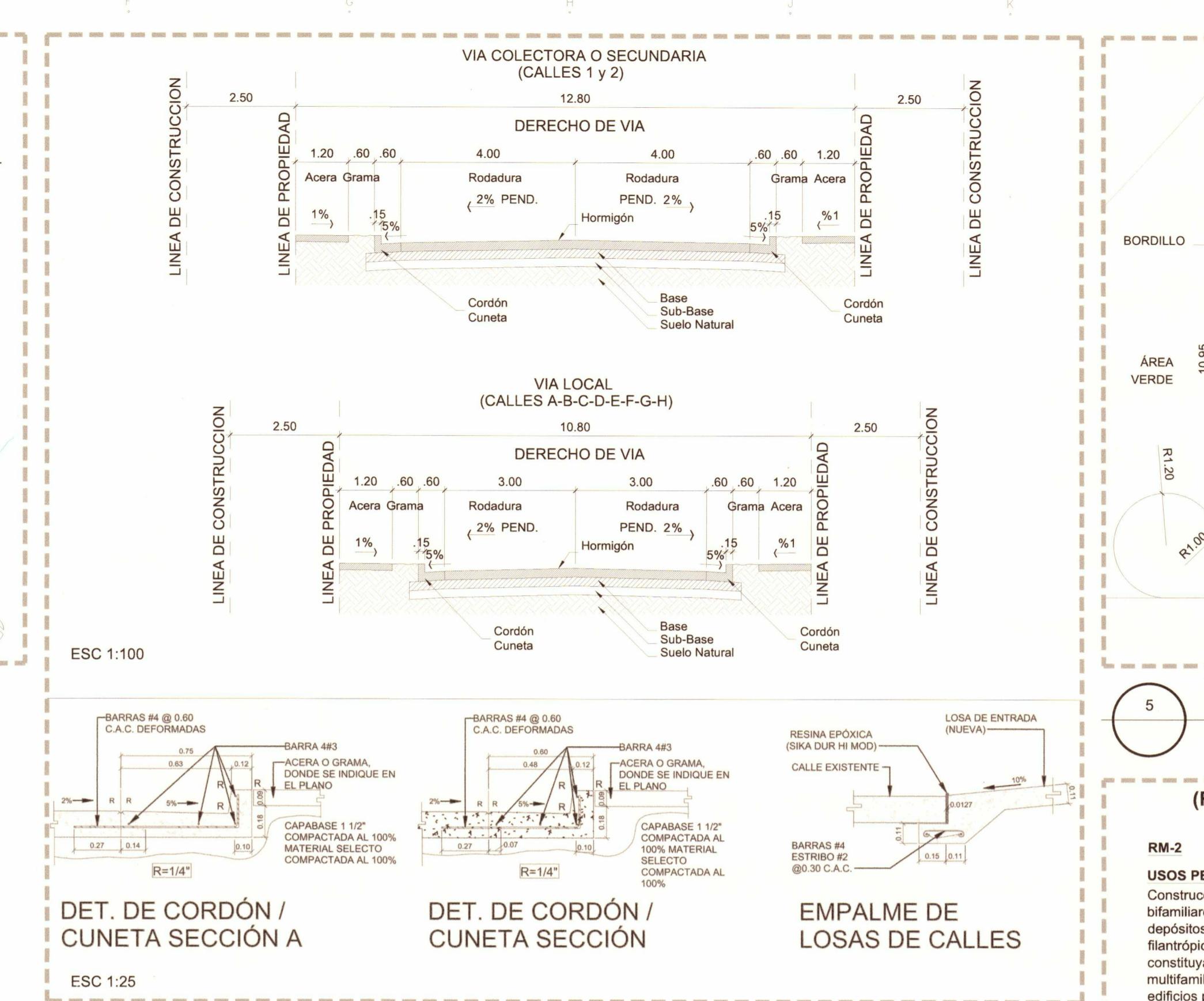
### 3 DESGLOSE DE ÁREAS

S/ESC



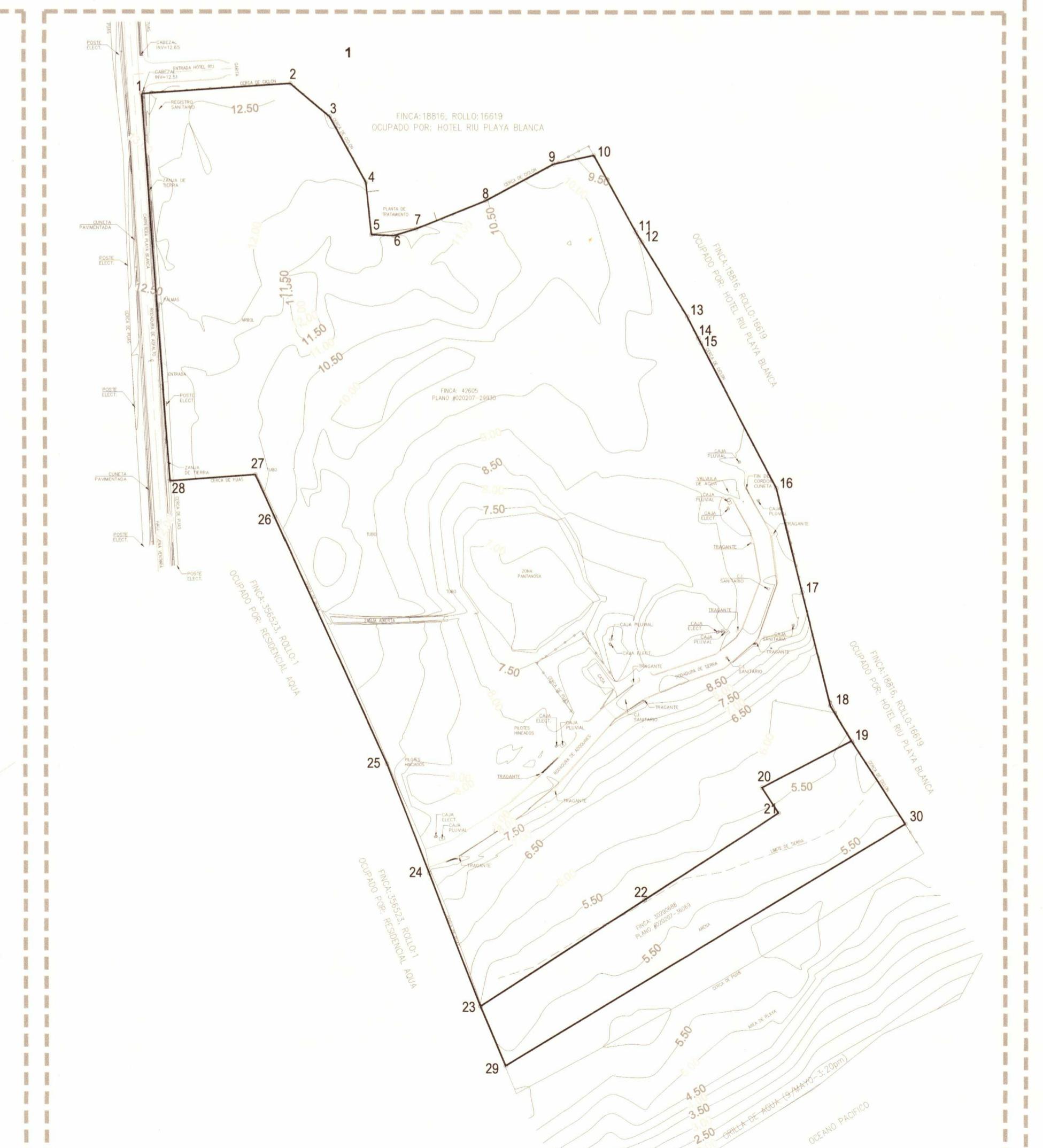
### 6 PLANTA CONJUNTO NIVEL PLANTA BAJA

ESC 1:2000



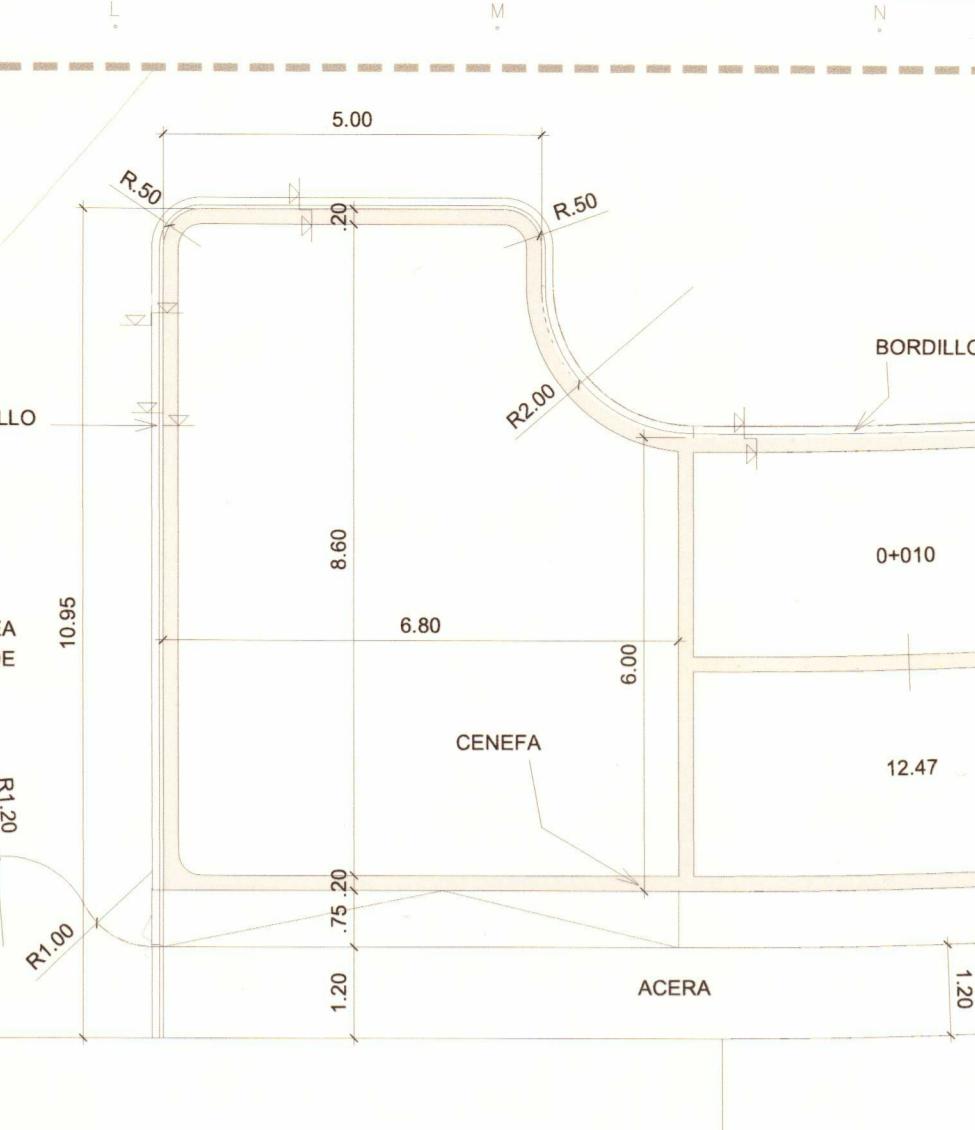
### 4 SECCIONES Y DETALLES DE CALLES

S/ESC



### 7 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

ESC 1:2000



### 5 RETORNO CALLE SIN SALIDA

ESC 1:100

### (RM-2-C2) RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD

#### RM-2

#### USOS PERMITIDOS:

Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares, casas en hilera y sus usos complementarios (ejemplos: bodegas, pequeños depósitos, casetas, piscinas) edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales, oficinas, siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona. Se permite locales comerciales en la planta baja de los edificios para el expendio de artículos de consumo general.

Densidad Neta: 1000 personas/Ha.

Área Mínima de Lote: 800.

Frente Mínimo de Lote: 20 m lineales

Fondo Mínimo de Lote: 40m lineales

Altura Máxima: Según densidad y restricciones establecidas por Aeronáutica Civil (aeropuertos)

Área de ocupación máxima: Área de construcción por retiros (en planta baja)

Área Libre: La que resulte al aplicar los retiros

Línea de Construcción: La establecida a 5.00m mínimo a partir de la línea de propiedad.

Retiro Lateral: En planta baja y cuatro altos: adosada con pared ciega acabada hacia vecino. En torre: 1.50Ml. En áreas de servicio: 2.50 Ml. en áreas habitables.

Retiro posterior: a) En planta baja y cuatro altos: adosada con pared ciega acabada hacia el vecino. b) En torre: 5ML. c) Adosada con pared ciega acabada hacia el vecino cuando colinda con RM3, C2 o industrial.

Estacionamiento: Hasta 125 m2:

Hasta 160 m2: 1.00/vivienda

Hasta 200 m2: 1.25/vivienda

Hasta 300 m2: 2.00/vivienda

Hasta 400 m2: 2.50/vivienda

Hasta 500 m2: 3.00/vivienda

Más de 500 m2: 3.50/vivienda

Los niveles de estacionamiento en área cerrada tendrán ventilación, ya sea horizontal o vertical a través de pozos o rejillas en los pisos.

NOTA: Todas las áreas habitables requieren ventilación hacia un patio interior con un área mínima de 6 m2.

FUNDAMENTO LEGAL: RESOLUCIÓN 77-19 DEL 4 DE FEBRERO DE 2019.

#### C-2

#### Denominación:

COMERCIAL DE INTENSIDAD ALTA O CENTRAL

#### Usos Permitidos:

Instalaciones comerciales y de servicios en general, relacionadas a las actividades mercantiles y profesionales del centro urbano. La actividad comercial incluirá el manejo, almacenamiento y distribución de mercancías.

En esta zona se permitirá además el uso residencial multifamiliar de alta densidad (RM-1 y RM-2), así como los usos complementarios a la actividad de habitar, ya sea en forma combinada o independiente.}

Área Mínima de Lote: 800 m2

Frente Mínimo de Lote: 20 m lineales

Fondo Mínimo de Lote: 40m lineales

Altura Máxima: Será determinada por el código de zona predominante en el sector. Se aplican restricciones establecidas por Aeronáutica Civil (aeropuertos)

Área de ocupación máxima: 100% del área construrable por retiros (en planta baja)

Área libre mínima: La que resulte al aplicar los retiros

Línea de Construcción: La establecida a 5.00m mínimo a partir de la línea de propiedad.

Retiro lateral: 2.50m con aberturas

Retiro Posterior: Ninguno en planta baja, cuatro y cinco altos con pared ciega, acabada hacia el vecino. Cuando colinda con residencial de Alta Densidad RM1 Y RM2, respectivamente, cuando colinda con residencial de baja y mediana densidad, aplicar las opciones ilustradas 5.00 m.

#### Estacionamientos:

un (1) espacio por cada 150 m2 en depósitos.

un (1) espacio por cada 60 m2 de uso comercial u oficina.

#### Especificaciones Generales:

- La dimensión mínima para los espacios de estacionamiento será de 2.50 m x 5.00 m.

- Todas las actividades de carga, descarga, almacenamiento, mercadería o maniobra, deberán realizarse dentro de los límites de la propiedad.

- Los edificios comerciales, deberán contar con un alero corrido o elemento estructural, el cual estará a una altura libre máxima de 3.60 mts, medida desde el nivel superior de la acera y con una cobertura del 75% de la acera, sin que necesariamente sea mayor de 2.50 mts, previendo una distancia libre de 0.25 cm., mínimo, medida desde el cordón de la acera.

- El área de lote privará el frente y el fondo mínimo del lote

FUNDAMENTO LEGAL: RESOLUCIÓN 77-19 DEL 4 DE FEBRERO DE 2019

### 8 NORMATIVA USO

S/ESC



### 9 DATOS DEL POLIGONO

S/ESC

ESTE PROYECTO SE ACOGERÁ A LA LEY N° 284  
SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ

#### UBICACION DEL PROYECTO

FINCA 1 42605

Cód. de ubicación: 2107

Folio Real 42605 (F)

Superficie 8 Ha 9317 m<sup>2</sup> 92 dm<sup>2</sup>

Normativa RM2-C2

#### DATOS DE LA FINCA:42605

ESTACION DISTANCIA RUMBOS NORTE ESTE

1-2 73.58 N86° 04' 21"E 923206 684 593292.038

2-3 25.28 S49° 55' 10"E 923211 720 593365.445

3-4 37.01 S28° 48' 53"E 923195 443 593384.788

4-5 25.86 S6° 08' 50"E 923163 015 593402.626

5-6 10.94 S87° 31' 53"E 923137 304 593405.395

6-7 11.53 N73° 25' 52"E 923136 833 593416.325

7-8 37.04 N68° 01' 31"E 923140 121 593427.376

8-9 38.05 N61° 35' 55"E 923153 981 593461.725

9-10 20.47 N77° 29' 19"E 923172 079 593495.195

10-11 43.16 S28° 38' 04"E 923176 514 593515.179

11-12 5.76 S31° 14' 20"E 923138 632 593535.862

12-13 42.91 S31° 14' 20"E 923133 707 593538.849

13-14 12.16 S26° 47' 04"E 923097 019 593561.103

14-15 2.67 S27° 23' 56"E 923086 164 593566.583

15-16 80.91 S27° 23' 56"E 923083 793 593567.811

16-17 52.88 S13° 47' 31"E 923011 959 593605.045

17-18 57.88 S13° 47' 31"E 922960 604 593617.651

Registro de Modificaciones

No.	Fecha	Concepto
1	07/03/2024	Este proyecto se acogerá a la Ley N° 284 sobre el Régimen de Propiedad Horizontal de la República de Panamá
2	07/03/2024	NOTAS
3	07/03/2024	MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DIRECCIÓN NACIONAL DE VENTANILLA ÚNICA OFICINA CENTRAL VENTANILLA ÚNICA DIGITAL
4	07/03/2024	El PROYECTO CUMPLE CON EL CONCEPTO DE LOS BIENES COMUNES PRIVATIVOS ESTABLECIDO EN LA LEY N° 284 DEL 14 DE FEBRERO DE 2022, ARTÍCULO 1 CITADO A CONTINUACIÓN: "SE CREA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, COMO TIPO ESPECÍFICO DE PROPIEDAD, PARA LOS BIENES COMUNES EN LOS QUE COEXISTEN BIENES PRIVADOS CON BIENES COMUNES CON SALIDA APROPIADA A LA VÍA PÚBLICA. DEBERÁ CUMPLIR CON LO ESTIPULADO CON EL ARTÍCULO 38 NOMBRELA 38 DE LA DICTADA LEY".
5	07/03/2024	Firma digitalizada por [A] NOMBRE PIERCE MENCHACA SHIRLEY MARIEL - ID 8-775-2276 Fecha: 2024/03/07 15:06:43 - 05/00
6	07/03/2024	[F] NOMBRE RODRIGUEZ CHEA MARY CARMEN - ID 8-304-172 Fecha: 2024/03/07 15:54:34 - 05/00
7	07/03/2024	REPARTO: EUNICE KREITZ FLORES ARQUITECTA LICENCIA N° 82-001-013 Firma:  Fecha:  Ley 15 del 28 de enero de 1959 Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura
8	07/03/2024	PROPIETARIO: ALVARO ANDRES NARANJO VALENCIA N° cédula: N-21-551 SECRETARIO HMS PLAYA BLanca RESORT, S.A.
9	07/03/2024	LUIS MENA JIMENEZ N° Pasaporte: PA1427041 APODERADO HMS PLAYA BLanca RESORT, S.A.
10	07/03/2024	DIRECTOR DE OBRAS Y CONSTRUCCIÓN
11	07/03/2024	FIRMA
12	07/03/2024	UBICACIÓN
13	07/03/2024	PROVINCIA COCLE   DISTRITO ANTON   CORREGIMIENTO RÍO HATO
14	07/03/2024	CONTENDE:
15	07/03/2024	<b>CUADRO DE SUPERFICIES DE PARCELAS</b>
16	07/03/2024	Aprobado en fecha: S.R. Escala: 1:1000 0 10 25 50 80m Dibujo A.F.D. Etapa Revise V.M. No. Proyecto Aprobó S.R. Archivo No. AR-002 - CUADRO DE PARCELAS Rev. Aprobó Cliente Clave: Fecha de emisión 29/02/2024

