



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

RESOLUCIÓN No. 329 - 2020

(De 24 de Julio de 2020)

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 la arquitecta Yarelis Enith Serrano Zapata, solicitud de asignación de código de zona R-2 (Residencial de Mediana Densidad), del Plan Normativo de la ciudad de David, según Resolución No. 79-2016 de 29 de febrero de 2016, para el folio real 30317438, código de ubicación 4305, con una superficie de 4 hectáreas + 5,632 m<sup>2</sup> + 88 dm<sup>2</sup>, ubicada en el sector Mata del Francés, corregimiento de Alto de Boquete, distrito de Boquete, provincia de Chiriquí; propiedad es la sociedad CANYON PROPERTIES CORPORATION, cuyo apoderado legal es Carlos Enrique Troetsch Saval;

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 para dar fiel cumplimiento al proceso de participación ciudadana, establecido en la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, reglamentada mediante el Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo de 2007, por el cual se adicionó el Decreto Ejecutivo No. 371 de 15 de diciembre de 2009 y su modificación mediante el Decreto Ejecutivo No. 782 de 22 de diciembre de 2010, se publicó el aviso de convocatoria por tres (3) días consecutivos en un periódico de circulación nacional, los días 13, 14 y 15 de enero de 2020; y se llevó a cabo la reunión de consulta ciudadana realizada en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal de Boquete, el día 29 de enero de 2020, a las 2:00 p.m., dando como resultado el Informe de Consulta Ciudadana fechado de 29 de enero de 2020;

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 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 de Planificación del distrito de Boqueté, no remitió respuesta a esta solicitud dentro del tiempo estipulado de treinta (30) días calendario, de acuerdo al Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007 y al Capítulo V, artículo 11, punto 2, acápite c y d; donde vencido este plazo, le compete a la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo resolver de manera autónoma la solicitud por medio de una Resolución, aprobando o negando la solicitud;

Que la solicitud presentada es con la intención de construir una urbanización residencial denominada "Lotificación Molinos III", conformada por cuarenta y ocho (48) lotes, cuya área mínima será de 600 m<sup>2</sup> y 1,800 m<sup>2</sup>, como lo exige el código de zona R-2 (Residencial de Mediana Densidad) del Plan Normativo de la ciudad de David;

Que el acceso principal a este proyecto es por medio de una calle sin nombre, que cuenta con una servidumbre de 20.00 metros y el flujo vehicular actual es de baja intensidad, que se conecta con una calle primaria de alta intensidad (carretera principal hacia Boquete y David);

Que de acuerdo al estudio urbanístico realizado en un radio de 500 metros a la redonda del proyecto, la tendencia principal de desarrollo es residencial y dentro de este radio se encuentran diversos proyectos similares al propuesto, al igual que actividades como escuelas, abarroterías, parque municipal, iglesias, entre otros;

Que el proyecto de lotificación residencial deberá acogerse a las regulaciones y legislación vigente para proyectos de urbanizaciones en la República de Panamá (Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998);

Que el folio real 30317438, se ubica en un sector con un alto crecimiento poblacional en donde este tipo de proyectos es de gran beneficio para la comunidad;

Que mediante nota No. 013-GRCH-2020 del 22 de enero de 2020, el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, certifica que: "El IDAAN no tiene cobertura de los sistemas de acueducto y alcantarillado sanitario en este sector";

Que la infraestructura en el área donde se desarrollará el proyecto, cuenta con calle de acceso en buen estado, energía eléctrica y telefonía, para el suministro de agua se proponen tanque de reserva, para el sistema de aguas residuales se propone tanques sépticos individuales por lo que los lotes deberán contar con una superficie de 600 m<sup>2</sup> como mínimo;

Que mediante nota fechada 6 de marzo de 2020, la Autoridad del Tránsito y Transporte Terrestre, certifica: "el mismo cumple con la vialidad siempre y cuando tengan presente los siguientes puntos considerando: 1. Que el proyecto tendrá acceso que colinda con la ampliación de la Vía Boquete. 2. Que la categoría de la Vía Boquete es de multi-carriles y teniendo en cuenta posible ampliaciones a futuro deberá cumplir los siguientes puntos: Cabe destacar que el impacto mencionado que generará la nueva zonificación no afectará las vías existentes siempre y cuando se ajusten a las normas de diseños establecidas como acera frente a vías públicas, radios de giros adecuados y alineamientos. Deberá construir carril de aceleración y desaceleración para que cumpla con la vialidad de la vía apegándose a norma de diseño. Deberá tener en cuenta que por la jerarquía de la vía solo tendrá acceso de entrada y salida al proyecto por medio de carriles de aceleración y desaceleración. No se permitirá carriles de giro a la izquierda";

Que de proseguir el proyecto con una siguiente fase con fincas colindantes, se deberá solicitar la nueva asignación por medio de Esquema de Ordenamiento Territorial, incluyendo el desarrollo realizado en la finca 30317438 e integrar el mismo con la nueva propuesta vial, de usos de suelo y zonificación;

Que mediante el Informe Técnico No. 004-2020 de 6 de marzo de 2020, emitido por el Departamento de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de la Regional de Chiriquí, recomienda según inspección realizada y tomando en cuenta todas las referencias y condiciones del proyecto, que la solicitud de la arquitecta Yarielis Serrano, es factible, por lo que recomienda aprobar la asignación de código de zona R-2 (Residencial de Mediana Densidad), del Plan Normativo de la ciudad de David, según Resolución No. 79-2016 de 29 de febrero de 2016, para el folio real 30317438, código de ubicación 4305;

Que con fundamento a lo anteriormente expuesto,

#### RESUELVE:

**PRIMERO: APROBAR** la asignación de código de zona R-2 (Residencial de Mediana Densidad), del Plan Normativo de la ciudad de David, según Resolución No. 79-2016 de 29 de febrero de 2016, para el folio real 30317438, código de ubicación 4305, con una superficie de 4 hectáreas + 5,632 m<sup>2</sup> + 88 dm<sup>2</sup>, ubicada en el sector Mata del Francés, corregimiento de Alto de Boquete, distrito de Boquete, provincia de Chiriquí.

**SEGUNDO:** El uso residencial deberá acogerse a las regulaciones establecidas por el código de zona R-2 (Residencial de Mediana Densidad) del Plan Normativo de la ciudad de David, según Resolución No. 79-2016 de 29 de febrero de 2016.

**TERCERO:** Esta aprobación queda condicionada que de proseguir el proyecto con una siguiente fase con fincas colindantes, se deberá solicitar la nueva asignación por medio de Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), incluyendo el desarrollo realizado en la finca 30317438 e integrar el mismo con la nueva propuesta vial, de usos de suelo y zonificación.

**CUARTO:** Deberá cumplir con el Reglamento de Urbanizaciones, en cuanto a las etapas de aprobación de planos de la Urbanización (Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998).

**QUINTO:** Deberá ubicar el uso público de acuerdo a las especificaciones que establece el Reglamento Nacional de Urbanizaciones, en cuanto a la ubicación de áreas recreativas y parques (Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998), donde el artículo 41 señala lo siguiente: "La ubicación de las áreas de esparcimiento para la comunidad deberán estar ubicadas en el lugar más céntrico posible del proyecto con una configuración que permita un aprovechamiento más efectivo del área, de manera tal que los futuros residentes tengan seguridad y acceso directo al mismo".

**SEXTO:** La aprobación de acceso al proyecto ante el Municipio correspondiente, deberá contemplar la solución técnica de entrada y salida de la urbanización mediante un estudio de tráfico aprobado por la Autoridad del Tránsito y Transporte Terrestre y el Ministerio de Obras Públicas.

**SÉPTIMO:** Deberá someterse al proceso de revisión de planos y cumplir con los requisitos técnicos, ambientales, de salubridad y de seguridad exigidos por el Municipio correspondiente, Ministerio de Salud (MINSAL), Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), Ministerio del Ambiente (MIAMBIENTE), Autoridad del Tránsito y Transporte Terrestre (A.T.T.T.), Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC), Ministerio de Obras Públicas (MOP), la Oficina de Seguridad de los Bomberos, y otras instituciones que tengan competencia en este trámite.

**OCTAVO:** 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 para personas con capacidades especiales.

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

**DÉCIMO:** 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 PRIMERO:** 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 SEGUNDO:** La presente aprobación está sujeta a la veracidad de la documentación presentada en relación al memorial de la solicitud y a la ubicación de folio real 30317438.

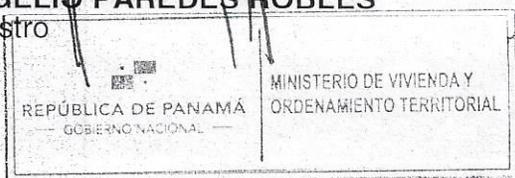
**DÉCIMO TERCERO:** Enviar copia de esta Resolución al Municipio correspondiente, para los trámites subsiguientes.

**DÉCIMO CUARTO:** 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 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. 393 de 16 de diciembre de 2014;  
Resolución No. 4-2009 de 20 de enero de 2009;  
Resolución No.79-2016 de 29 de febrero de 2016.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**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:

27/7/2020