



ANTEPROYECTO N°:	RLA-1236
FECHA:	29/03/2023
REF N°:	CONS-22864
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

EL (LA) ARQUITECTO (A): JOSEPH GAZAL MICHAAN		EN REPRESENTACIÓN DE: ILARSLAN SILVERA YUSUF	
CORREO ELECTRÓNICO: jgazal@cgo.com.pa		TELÉFONO: 265-5906	
LOTE N°: 2	UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA: Calle No. 1	URBANIZACIÓN: JUAN DIAZ	CORREGIMIENTO JUAN DIAZ

SOLICITA A ESTA DIRECCIÓN, SE LE INDIQUEN LOS REQUISITOS TÉCNICOS A CUMPLIR CON EL PRESENTE ANTEPROYECTO

ANÁLISIS	CUMPLE	REQUERIDO	PROUESTO
1. CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN	Cumple	MP-C2	3 TORRES DE APARTAMENTOS Y LOCALES COMERCIALES
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	Cumple	1. Cl. Plaza Tocumen S= 15.00m / 2. Calle Cecilio Castillero S= 15.00m (Cert. N °165-2022 del 07/11/2022 - MIVIOT)	1. S= 15.00m / 2. S= 15.00m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	1. C=10.00m / 2. C=10.00m (Cert. N °165-2022 del 07/11/2022 - MIVIOT)	1. C=10.00m / 2. C=10.00m
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN	Cumple	1,500 P/Ha o 1,311 personas	594 personas
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	Cumple	Con pared ciega: ninguno en planta baja + 5 altos/ Área habitable: 2.50m /Con pared ciega: 1.50m	A 36.18m de la L.P. (Torre 3).
6. RETIRO LATERAL DERECHO	Cumple	Con pared ciega: ninguno en planta baja + 5 altos/ Área habitable: 2.50m /Con pared ciega: 1.50m	A 18.74m de la L.P. (Torre 1).
7. RETIRO POSTERIOR	No Aplica	No aplica (lote de esquina)	No aplica (lote de esquina)
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	Comercial: Planta baja + 5 altos / Residencial: según densidad	Planta baja + 9 altos (incluye semi-sótano)
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	Cumple	4 espacios (incluyendo 1 para personas con discapacidad + área de carga y descarga) + 240 espacios (opcionales)	155 espacios (incluyendo 1 para personas con discapacidad)
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	Cumple	100% del área del lote de terreno, una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo con la colindancia	7.97%
11. AREA LIBRE MINIMA	Cumple	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo con la colindancia	92.03%

ANTEPROYECTO N°:	RLA-1236
FECHA:	29/03/2023
REF N°:	CONS-22864
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	No Cumple	20% del área libre del lote = 1,609 m ²	No indica
13. ANCHO DE ACERA	Cumple	2.50m	5.50m
14. TENDEDERO/SISTEMA DE SECADO	Cumple	Requiere	Indica
15. TINAQUERA EN LUGAR DE FACIL ACCESO PARA SU RECOLECCIÓN	Cumple	Requiere	Indica
16. RAMPA VEHICULAR	No Aplica		
16A. ANCHO MÍNIMO (6.00m DOS SENTIDOS DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16B. ANCHO MÍNIMO (4.00m UN SOLO SENTIDO DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16C. PORCENTAJE DE LA PENDIENTE	No Aplica		
16D. DENTRO DE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	No Aplica		
17. PLANO DE URBANIZACIONES	No Aplica		
17A. SELLO DE CONSTRUCCIÓN (MIVIOT)	No Aplica		
18. ELEVACIONES Y SECCIONES ENMARCADAS DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA PROPIEDAD	Cumple	4 elevaciones / 2 secciones mínimo	4 elevaciones / 2 secciones
19. EDIFICACIONES INSCRITAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	No Aplica		
19A. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	No Aplica		
19B. NOTA DE LA ADMINISTRACIÓN	No Aplica		
19C. APROBACIÓN DEL 66.6% DE LOS COPROPIETARIOS	No Aplica		
19D. AUTORIZACIÓN DEL ARQ. DISEÑADOR SI REMODELA FACHADA ANTES DE LOS CINCO AÑOS DE LA OCUPACIÓN	No Aplica		
20. NOTA DE "NO OBJECIÓN" (EVALUACIÓN DE LA SECRETARÍA DEL METRO, LÍNEA 1 Y 2)	No Aplica		
21. NOTA DE LA ACP (ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS)	No Aplica		
22. APROBACIÓN DNPH/INAC (RESOLUCIÓN Y PLANOS)	No Aplica		
23. MOP (SERVIDUMBRES PLUVIALES)	No Aplica		
24. TALLER AUTOMOTRIZ (VISTO BUENO JUNTA COMUNAL)	No Aplica		
25. AERONÁUTICA CIVIL (VISTO BUENO)	No Aplica		
26. CERT. DE USO DE SUELO (SI ESTÁ DENTRO DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS LINEAS DEL METRO)	No Aplica		
27. AUTORIZACIÓN DE COMITÉ DE DISEÑO DE STA. MARÍA BUSSINESS DISTRICT	No Aplica		
28. AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ (SERVIDUMBRE RIBERAS DE PLAYA)	No Aplica		
29. SERVIDUMBRES VARIAS: IDAAN, ELÉCTRICA	No Aplica		

NOTA:

1. LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS DEBEN PROPONERSE DENTRO DE LA LÍNEA DE PROPIEDAD, NO PERMITIÉNDOSE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS MISMOS, CON RETROCESO DIRECTO A LA VÍA.
2. PROVEER LOS DISEÑOS DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PARA EL USO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD, SEGÚN, LA LEY N° 42 DE 27 DE AGOSTO DE 1999.
3. PARA LA REVISIÓN Y REGISTRO DE UN ANTEPROYECTO, DEBERÁ CUMPLIR CON LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTES, ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DEMÁS NORMAS INSTITUCIONALES RELACIONADAS A LA REVISIÓN DE PLANOS Y ANTEPROYECTOS.
4. ESTA SOLICITUD ES VÁLIDA POR TRES AÑOS. ESTE PERÍODO PODRÁ EXTENDERSE UNA SOLA VEZ, POR UN AÑO ADICIONAL, MEDIANTE EL RECURSO DE REVÁLIDA EN CASO DE HABER SUFRIDO EL ANTEPROYECTO ALGUNA MODIFICACIÓN. EN CASO DE UNA SEGUNDA SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN, LA MISMA SERÁ REVISADA COMO SI FUERE TOTALMENTE NUEVA.
5. EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO, ASÍ COMO, LA FUNCIONALIDAD DE LOS MISMOS ES RESPONSABILIDAD EXPRESA DEL ARQUITECTO DISEÑADOR. ESTA REVISIÓN DE ANTEPROYECTO TIENE COMO OBJETIVO HACER CUMPLIR LAS REGULACIONES PREDIALES DE LA NORMA DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTE ASIGNADA A UN PREDIO, ACUERDOS MUNICIPALES Y DEMÁS NORMATIVAS INSTITUCIONALES QUE TIENEN INJERENCIA EN LA REVISIÓN DE UN ANTEPROYECTO. FUNDAMENTO LEGAL: LEY N° 64 DE 10 DE OCTUBRE DE 2012 "SOBRE DERECHO DE AUTOR Y DERECHOS CONEXOS", ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 "POR EL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE LOS PROCESOS DE REVISIÓN Y REGISTRO DE DOCUMENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y OBTENCIÓN DE LOS PERMISOS PARA NUEVAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, ADICIONES, DEMOLICIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA DENTRO DE DISTRITO DE PANAMÁ, Y SE SUBROGA EL ACUERDO N°193 DE 21 DE DICIEMBRE DE 2015", LEY 6 DE 1 DE FEBRERO DE 2006 "QUE REGLA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES".



RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

ANALISTA:
Erika Shields

ANTEPROYECTO N°:	RLA-1236
FECHA:	29/03/2023
REF N°:	CONS-22864
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

REQUISITOS TÉCNICOS

1. ESTE ANALISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA 3 TORRES DE APARTAMENTOS Y LOCALES COMERCIALES DE PLANTA BAJA Y 9 ALTOS. DISTRIBUIDAS DE LA SIGUIENTE MANERA: ESTACIONAMIENTOS, 3 LOCALES COMERCIALES CON SERVICIO SANITARIO, SALA DE EVENTOS, GIMNASIO, CANCHA MULTIOSOS, 2 TANQUES DE AGUA Y SHCI, TRANSFORMADOR, 2 CUARTOS DE BOMBAS DE SHCI, CUARTO Y GENERADOR ELECTRICO EN EL NIVEL -050; ESTACIONAMIENTOS, GARITA DE SEGURIDAD CON BAÑO, AREAS VERDES Y DE JUEGOS, TRANSFORMADOR, CUARTO Y GENERADOR ELECTRICO, TANQUE DE GAS SOTERRADO, 2 APARTAMENTOS DE 1 RECAMARA Y 6 APARTAMENTOS 2 RECAMARAS POR TORRE, EN EL NIVEL 000; 8 APARTAMENTOS DE 2 RECAMARAS POR PISO, EN LOS NIVELES DEL 100 AL 900, POR TORRE. HACIENDO UN TOTAL DE 240 APARTAMENTOS.
2. PARA LA PRESENTACION DE SUS PLANOS CONSTRUCTIVOS RECUERDE LO SIGUIENTE:
A) SU PROYECTO SE ENCUENTRA UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE DON BOSCO. DEBE CORREGIR LO INDICADO EN SUS PLANOS Y EN EL SISTEMA. A SU VEZ, DEBE SOLICITAR LA CORRECCION DEL CERTIFICADO DE PROPIEDAD Y LA REVISION DE BOMBEROS.
B) INDIQUE LA SUPERFICIE (EN METROS CUADRADOS) DEL AREA VERDE PROPUESTA EN EL NIVEL 000.
3. SU PROYECTO REQUIERE DE UN E.I.A. APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE PARA LA PRESENTACION DE SUS PLANOS CONSTRUCTIVOS.
4. CONSULTE CON LAS ENTIDADES ESTATALES DURANTE EL PROCESO DE REVISION Y REGISTRO DE SUS PLANOS.

OBSERVACIÓN:

ESTE PROYECTO SE DESARROLLARA SOBRE LA FINCA N°257646 PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD YAREAH, S.A. RECUERDE QUE EL NOMBRE QUE DEBE INDICAR COMO PROPIETARIO EN EL SISTEMA ES EL QUE APARECE EN EL CERTIFICADO DE PROPIEDAD EMITIDO POR EL REGISTRO PUBLICO DE PANAMA.

