

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

EL (LA) ARQUITECTO (A): GUSTAVO ADOLFO ARANGO SMITH		EN REPRESENTACIÓN DE: SFERA PROPERTIES CORP.	
CORREO ELECTRÓNICO: info@arangoarq.com	TELÉFONO: 3002336	PROPIETARIO DE LA FINCA (S) N°: 230403 (F), 230420 (F), 230425 (F)	
LOTE N°: A-9, A-10, A-11	UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA: Calle General Juan D. Peron y Calle Bahía	URBANIZACIÓN: AMADOR	CORREGIMIENTO ANCÓN

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

ANÁLISIS	CUMPLE	REQUERIDO	PROPUESTO
1. CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN	Cumple	1TU3 MCU3	APARTAHOTEL Y LOCALES COMERCIALES
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	Cumple	1. Transversal “C” S= 25.00m / 2. Cl. Bahía S= 17.00m / 3. Calzada Costanera S= 15.00m	1. ½ S= 12.50m / 2. ½ S= 8.50m / 3. ½ S= 7.50m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	1. L.C.= 5.00m de la L.P. / 2. L.C.= 7.50m de la L.P. / 3. L.C.= 7.50m de la L.P.	1. L.C.= 7.50m / 2. L.C.= 7.50m / 3. L.C.= 7.50m
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN	Cumple	Hasta 350 habitaciones de un solo ambiente por hectárea	196 habitaciones
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	No Aplica	No aplica (colinda con 3 servidumbres viales)	No aplica (colinda con 3 servidumbres viales)
6. RETIRO LATERAL DERECHO	Cumple	3.00m	A 3.00m de la L.P.
7. RETIRO POSTERIOR	No Aplica	No aplica (colinda con 3 servidumbres viales)	No aplica (colinda con 3 servidumbres viales)
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	57.00m (según Nota N°14.1102-101-2024 del 24/01/2024 - MIVIOT)	H= 44.75m
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	Cumple	47 espacios (incluyendo 1 para personas con discapacidad + 2 carga y descarga)	141 espacios (incluyendo 6 para personas con discapacidad)
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	Cumple	50%	34.31%
11. AREA LIBRE MINIMA	Cumple	50%	65.69%
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	No Aplica		
13. ANCHO DE ACERA	Cumple	2.20m	2.21m
14. TENEDERO/SISTEMA DE SECADO	No Aplica		
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		

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

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 OBJECCIÓN" (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. AERONAUTICA CIVIL (VISTO BUENO)	Cumple	Requiere	"No Objeción" según memorando ACC-MEMO-2024-353 de 18/01/2024 / Nota de 23/01/2024.
26. CERT. DE USO DE SUELO (SI ESTÁ DENTRO DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS LÍNEAS 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 PERIODO 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 FUESE 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 REGLAMENTA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES”.

ANALISTA:

Erika Shields

REQUISITOS TÉCNICOS

ANTEPROYECTO N°:	RLA-1750/1
FECHA:	24/01/2024
REF N°:	CONS-25305
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

- 1. ESTE ANALISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA APARTAHOTEL Y LOCALES COMERCIALES DE 3 SOTANOS, PLANTA BAJA Y 15 ALTOS. DISTRIBUIDO DE LA SIGUIENTE MANERA: ESTACIONAMIENTOS, PLANTA DE TRATAMIENTO Y TANQUE DE AGUA SHCI EN EL NIVEL -300; ESTACIONAMIENTOS EN LOS NIVELES -200 Y -100; 2 LOBBYS, ADMINISTRACION, 3 LOCALES COMERCIALES CON BAÑO, CUARTO Y GENERADOR ELECTRICO Y 2 DEPOSITOS EN EL NIVEL 000; 14 HABITACIONES POR PISO, EN LOS NIVELES DEL 100 AL 1400. HACIENDO UN TOTAL DE 196 HABITACIONES.
- 2. PARA LA PRESENTACION DE SUS PLANOS CONSTRUCTIVOS RECUERDE INDICAR Y DIMENSIONAR CORRECTAMENTE LA SERVIDUMBRE VIAL Y LINEA DE CONSTRUCCION DE LA CALZADA COSTANERA COLINDANTE CON SU LOTE.
- 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.

- OBSERVACION:
- 1. ESTE PROYECTO SE DESARROLLARA SOBRE LAS FINCAS N°230403, 230420 Y 230425 PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD CRISALIDA INTERNACIONAL, 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.
  - 2. ESTE PROYECTO CUENTA CON LA “NO OBJECION” DE PARTE DE LA AUTORIDAD DE AERONAUTICA CIVIL SEGÚN MEMORANDO ACC-MEMO-2024-353 DE 18 DE ENERO DE 2024 Y NOTA DE 23 DE ENERO DE 2024.
  - 3. ESTA PROPUESTA CUENTA LA NOTA N°14.1102-101-2024 DEL 24 DE ENERO DE 2024 EMITIDO POR EL MIVIOT

