



**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**DEPARTAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Ciudad de Panamá, Edificio Hatillo, Torre A, Piso 2  
Tel. 506-9869 / 9847 ■ [dpu@mupa.gob.pa](mailto:dpu@mupa.gob.pa)

Panamá, 23 de marzo de 2023  
**DPU-OT-184-2023**

Ingeniero  
**Tommaso Lombardi**  
E. S. M.

Ingeniero Lombardi:

En atención a su solicitud de Certificación de Uso de Suelo (CEUS), bajo el Control No.354-2023 de 17 de marzo de 2023, para la Finca N° 30904 localizada la calle 66 este, en el corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá; le informamos lo siguiente:

El Acuerdo Municipal No.94 de 4 de abril de 2018 que aprobó el POT, para el corregimiento de San Francisco fue declarado NULO el pasado 15 de noviembre de 2022 por la Corte Suprema de Justicia. Producto de este proceso, entra en vigor la normativa anterior a través de la Resolución Ministerial No.112-2003, hasta tanto esta Autoridad Urbanística Local establezca la nueva zonificación al citado corregimiento.

En virtud de lo anterior y de manera adjunta, encontrará los usos permitidos y la regulación de la zonificación vigente **RM2** (Residencial de Alta Densidad), en base a la documentación gráfica presentada.

Cabe destacar que la normativa anterior sobre dicha ubicación mantuvo como caracterización los parámetros de zona mixta, a lo que si hubiere en existencia el desarrollo de actividades de uso mixto, esta Dirección otorga la “No Objeción” de manera temporal durante el período de transición que indica el Acuerdo Municipal No. 61 de 30 de marzo de 2021, hasta tanto se establezca oficialmente la nueva zonificación a aplicar.

Atentamente,

  
**Dr. TOMÁS SOSA MORALES**  
Director

Adj.: Lo indicado

Control DPU-OT | CEUS 354-2023

TSM/IR/KDH/kdh



<b>RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD</b> Resolución No. 112-2003 de 22 de julio de 2003		<b>RM-2</b> San Francisco
<b>USOS PERMITIDOS:</b> Construcción, reconstrucción o modificación de edificios de apartamentos.		
Densidad neta máxima:	Hasta 1,200 personas por hectárea.	
Área mínima del lote:	800.00 m2.	
Frente mínimo de lote:	20.00 mts.	
Fondo mínimo de lote:	40.00 mts .	
Altura máxima:	Según densidad.	
Área de ocupación máxima:	100% del área de construcción por retiros, en planta baja.	
Retiro lateral:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1.50 m. en áreas de servicio.</li><li>• 2.50 m. en áreas habitables.</li><li>• Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino en planta baja + 4 altos.</li></ul>	
Retiro posterior:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino, en planta baja + cuatro altos.</li><li>• 5.00 m. en la torre.</li></ul> Aplicar las opciones de la Resolución No. 188-93.	
Línea de construcción:	La establecida ó 5.00 ML. mínimo para proyectos nuevos, a partir de la línea de propiedad.	
Estacionamientos:	Viviendas unifamiliares, bifamiliares, adosadas ó en hilera: 2 espacios por vivienda.  Apartamentos: <ul style="list-style-type: none"><li>• Hasta 50 m2 de construcción: 1 espacio.</li><li>• Hasta 125 m2 de construcción: 1 espacio y 10% visitas.</li><li>• Hasta 160 m2 de construcción: 1 espacio, 25% para visitas y 20% para la venta a los residentes del edificio.</li><li>• Hasta 200 m2 de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 20% para la venta a los residentes del edificio.</li><li>• Hasta 400 m2 de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta a los residentes del edificio.</li></ul> Más de 400 m2 de construcción: 3 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta a los residentes del edificio.	
Porcentaje de área libre del lote	40%	
Porcentaje de área verde:	35%	

