



ANTEPROYECTO N°:	RLA-1676/2
FECHA:	21/12/2023
REF N°:	CONS-24959
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

**RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO**

EL (LA) ARQUITECTO (A):  IGNACIO MALLOL AZCARRAGA		EN REPRESENTACIÓN DE:  INVERSIONES PLAZA DE 5 DE MAYO, S.A. MIGUEL SANTOS GUTIERREZ RODRIGUEZ,	
CORREO ELECTRÓNICO: fcheng@mallolarquitectos.com		TELÉFONO: CEP-2363123	
LOTE N°: A4	UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA: 3 de noviembre	URBANIZACIÓN: CALIDONIA	CORREGIMIENTO CALIDONIA

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	REMODELACION Y ADICIÓN A EDIFICIO EXISTENTE (THE HIVE)
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	Cumple	1.Ave. Justo Arosemena S=25.00m 2.Calle 23 Este S=30.00m	1.S=25.00m 2.S=30.00m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	1.C=15.00m 2.C=17.50m	1.C=15.00m 2.C=17.50m
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN	Cumple	1500P/Ha ó 149 personas	92 personas
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	Cumple	*Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino *2.10m con aberturas *1.50m sin aberturas	*Adosado a la L.P. con pared ciega en Planta Baja y 2 altos (existente) *Nivel 300 al 400: A 5.80m de la L.P.
6. RETIRO LATERAL DERECHO	Cumple	*Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino *2.10m con aberturas *1.50m sin aberturas	*Adosado a la L.P. con pared ciega en Planta Baja y 1 altos (existente) *Nivel 200 al 400: A 5.80m de la L.P.
7. RETIRO POSTERIOR	No Aplica	No aplica	No aplica (Lote de esquina)
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	Según Densidad	Planta Baja y 4 altos (Incluye Nivel -100 y Mezzanine)
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	No Aplica		
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	Cumple	100%	57.94%
11. AREA LIBRE MINIMA	Cumple	La que resulte por retiro	42.06%
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	No Aplica		
13. ANCHO DE ACERA	No Aplica		
14. TENDEDERO/SISTEMA DE SECADO	Cumple	Si	Indica (Sist. de Secado)
15. TINAQUERA EN LUGAR DE FACIL ACCESO PARA SU RECOLECCIÓN	Cumple	Si	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		



ANTEPROYECTO N°:	RLA-1676/2
FECHA:	21/12/2023
REF N°:	CONS-24959
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

## RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

18. ELEVACIONES Y SECCIONES ENMARCADAS DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA PROPIEDAD	No Aplica		
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. AERONAUTICA CIVIL (VISTO BUENO)	No Aplica		
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 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".

**ANALISTA:**  
Omar Ortega

## REQUISITOS TÉCNICOS



ALCALDÍA  
DE PANAMÁ



## RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

ANTEPROYECTO N°:	RLA-1676/2
FECHA:	21/12/2023
REF N°:	CONS-24959
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

1. ESTE ANÁLISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA CORRECCIÓN EN LA DESCRIPCION DEL ANTEPROYECTO PREVIAMENTE ACEPTADO CON FECHA 14 DE DICIEMBRE DE 2023, PARA LA REMODELACIÓN Y ADICIÓN A EDIFICIO EXISTENTE, DE PLANTA BAJA Y 4 ALTOS (INCLUYE NIVEL -100), CON LA SIGUIENTE CONFIGURACIÓN: NIVEL -100: DEPÓSITO, TANQUE DE RESERVA DE AGUA, ÁREA DE LAVANDERÍA, ÁREA DE COMPUTADORAS; NIVEL 000: ACCESO, LOBBY, CINCO LOCALES COMERCIALES, SERVICIOS SANITARIOS, ESPACIOS DE TRABAJO, CUARTO ELÉCTRICO, ÁREA DE TINAQUERA, CUARTO DE EQUIPOS; NIVEL 050: 8 UNIDADES DE APARTAMENTOS DE DOS RECÁMARAS; NIVEL 100 AL 400: 32 UNIDADES DE APARTAMENTOS.

2. SU PROYECTO REQUIERE DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE. PARA INGRESO DE PLANOS, DEBERÁ PRESENTAR LA RESOLUCIÓN QUE LO APRUEBA.

3. SU PROYECTO SERÁ EVALUADO POR LAS ENTIDADES ESTATALES DURANTE EL PROCESO DE REVISIÓN Y REGISTRO DE PLANOS.

### OBSERVACIONES:

1. ESTE ANTEPROYECTO GUARDA RELACIÓN CON LA SOLICITUD DE ANTEPROYECTO N° RLA-70/2 ACEPTADO CON FECHA 4 DE ABRIL DE 2023.

2. ESTE ANTEPROYECTO CUENTA CON NOTA DE NO OBJECIÓN N° MPSA-PRO-398-2020 DE 29 DE OCTUBRE DE 2020, EMITIDA POR EL METRO DE PANAMÁ.

3. ESTE ANTEPROYECTO CUENTA CON NOTA N° 14.1003-378-2021 DE 5 DE MAYO DE 2021, EN LA CUAL SE LE INDICA QUE EL LOTE "...NO TIENE LEGALMENTE ESTABLECIDA UNA SERVIDUMBRE, YA QUE LA MISMA SE PROYECTÓ COMO UNA FUTURA VÍA, QUE NUNCA SE LLEGÓ A CONSTRUIR O A PLANIFICAR ADECUADAMENTE PARA PROLONGARSE E INTERCONECTARSE CON LA AVENIDA B, POR LO TANTO, NO SE PUEDE CONSIDERAR COMO UN LOTE O ACCESO AL RESTO LIBRE DE LA FINCA, POR LO CUAL NO SE LE APLICARÍA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN".

4. ESTE ANTEPROYECTO CUENTA CON NOTA N° MC-DNPC-PCIN-N-No. 257-2023 DE 22 DE MARZO DE 2023, EMITIDA POR LA DIRECCIÓN NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL, EN LA CUAL SE EXPRESA QUE "EL PROYECTO FUE EVALUADO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE ARQUEOLOGÍA Y MONUMENTOS HISTÓRICOS (CONAMOH) EN LA REUNIÓN ORDINARIA No. 04 del 17 de marzo de 2023, EN LA QUE CONSIDERARON APROBAR EL PROYECTO SIEMPRE QUE NO SE CONSTRUYAN ELEMENTOS ADICIONALES EN EL NIVEL DE LA AZOTEA NI SE COLOQUEN VALLAS, ESTO CON EL FIN DE SALVAGUARDAR EL PAISAJE URBANO HISTÓRICO".

5. RECUERDE CUMPLIR CON LO ESTIPULADO EN LA LEY N° 42 DE 27 DE AGOSTO DE 1999: "POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE LA EQUIPARACIÓN DE OPORTUNIDADES PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD".

