



RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

EL (LA) ARQUITECTO (A): HUMBERTO ENRIQUE ECHEVERRIA CORREA		EN REPRESENTACIÓN DE: FRANCISCO ROLANDO CHENG LEON	
CORREO ELECTRÓNICO: humberto@echeverriaasoc.net		TELÉFONO: 2251289	
LOTE N°: 14,15,16	UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA: Calle Arturo D. Motta	URBANIZACIÓN: EL CANGREJO	CORREGIMIENTO BELLA VISTA

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	1-ZM7 *Certif. N°. 793-2023 de 22 de junio de 2023 (DPU-OT)	DOS TORRES DE APARTAMENTOS
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	Cumple	Calle Arturo D. Motta S=15.00m	S=15.00m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	C=10.00m	C=10.50m
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN	Cumple	2000P/Ha ó 600 personas	467 personas
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	Cumple	*(PB+2): muro ciego si se adosado a la L.P. ó 3.00m para muros con aberturas *Demás pisos: 3.00m	*Adosado a la L.P. con pared ciega en PB y 2 altos *Niv. 300 y 400: A 3.00m de la L.P. *Niv. 500 al 2100: A 3.00m de la L.P.
6. RETIRO LATERAL DERECHO	Cumple	*(PB+2): muro ciego si se adosado a la L.P. ó 3.00m para muros con aberturas *Demás pisos: 3.00m	*Adosado a la L.P. con pared ciega en PB y 2 altos *Niv. 300 y 400: A 3.00m de la L.P. *Niv. 500 al 2100: A 3.00m de la L.P.
7. RETIRO POSTERIOR	Cumple	*(PB+2): muro ciego si se adosado a la L.P. ó 3.00m para muros con aberturas *Demás pisos: 3.00m	*Adosado a la L.P. con pared ciega en PB y 2 altos *Niv. 600 al 2100: A 3.00m de la L.P. *Nota N° DPU-OT-101-2024 de 11 de marzo de 2024 (DPU-OT)
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	20 Pisos	21 Pisos ó Planta Baja y 20 altos (incluye nivel -100) *Nota N° DPU-OT-101-2024 de 11 de marzo de 2024 (DPU-OT)
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	Cumple	119 espacios	492 espacios
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	Cumple	80%	66.11%
11. AREA LIBRE MINIMA	No Aplica		
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	Cumple	Área Social: 3570.00m ²	A.S.: 4324.85m ²
13. ANCHO DE ACERA	Cumple	5.00m	2.20m (existente) *Nota N° DPU-OT-089-2024 de 29 de febrero de 2024 (DPU-OT)
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		



RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

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	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 PROPOSICIONARSE 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

ANTEPROYECTO N°:	RLA-1704/3
FECHA:	22/04/2024
REF N°:	CONS-25087
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

1. ESTE ANÁLISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA DOS TORRES DE APARTAMENTOS, DE PLANTA BAJA Y 21 ALTOS, CON LA SIGUIENTE CONFIGURACIÓN: NIVEL -100: TANQUES DE AGUA SOTERRADOS; NIVEL 000: ACCESO, ÁREA SOCIAL, ESPACIOS DE TRABAJO, LOBBYS, ÁREA DE JUEGOS, OFICINA ADMINISTRATIVA, ÁREA DE PLANTA ELÉCTRICA, CUARTO ELÉCTRICO, SERVICIOS SANITARIOS, DEPÓSITOS; NIVEL 100 AL 450: ESTACIONAMIENTOS, DEPÓSITOS; NIVEL 500: 8 UNIDADES DE APARTAMENTOS, ÁREA SOCIAL CON TERRAZA, PISCINA, PET SPA, LOUNGE, CUARTO DE JUEGOS, DEPÓSITOS; NIVEL 600 AL 2000: 238 UNIDADES DE APARTAMENTOS; NIVEL 2100: ÁREA SOCIAL CON CUARTO DE CUARTO DE MEDITACIÓN, ÁREA DE BARBACOA, FOODIE ROOM, ÁREA DE COCINA, SERVICIOS SANITARIOS, PARA CADA TORRE.

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 SE DESARROLLA SOBRE LAS FINCAS 27522, 27526 y 20938, UBICADAS EN EL CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA, PROPIEDAD DE PAPRIKA PROPERTIES CORP.

2. ESTE ANTEPROYECTO CUENTA CON NOTA N° DPU-OT-039-2024 DE 26 DE ENERO DE 2024, EMITIDA POR LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PANAMÁ, EN LA CUAL SE EXPRESA QUE: "...LA CALLE ARTURO D. MOTTA (ANTIGUA CALLE F), PRESENTA CARACTERÍSTICAS Y SEMEJANZAS DE UNA VÍA INTERMEDIA DE TIPO 2, EN VIRTUD DEL VOLUMEN Y FLUIDEZ VEHICULAR."

3. ESTE ANTEPROYECTO CUENTA CON NOTA N° DPU-OT-089-2024 DE 29 DE FEBRERO DE 2024, EMITIDA POR LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PANAMÁ, EN LA CUAL SE EXPRESA QUE: "...LA DPU-OT, NO TIENE OBJECIÓN, EN ANALIZAR CASOS PARTICULARES Y SEÑALAR REGULACIONES PREDIALES DE ACUERDO A SITUACIONES ESPECÍFICAS EN LOS DIFERENTES CORREGIMIENTOS."

4. ESTE ANTEPROYECTO CUENTA CON NOTA N° DPU-OT-101-2024 DE 11 DE MARZO DE 2024, EMITIDA POR LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PANAMÁ, EN LA CUAL SE EXPRESA QUE: "EN DICHA REUNIÓN, LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN EMITIERON SU OPINIÓN TÉCNICA DE APROBANDO LAS EXCEPCIONES A LA NORMA CITADA, BASADOS EN QUE EN EL SECTOR EXISTEN EDIFICACIONES SIMILARES QUE MANTIENEN ADOSAMIENTOS DE HASTA 4 ALTOS EN EL RETIRO POSTERIOR. POR LO TANTO, LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, NO TIENE OBJECIÓN, PARA PERMITIR CONTINUAR CON EL TRÁMITE, EN VIRTUD DE LA OPINIÓN TÉCNICA EMITIDA POR LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN MUNICIPAL."

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".

