

**CERTIFICACION DE USO DE SUELO No.1474-2024**

**DATOS DE LA PROPIEDAD**

**Distrito:** Panamá

**Corregimiento:** San Felipe

**Ubicación:** Calle 3ra Este y Calle 4ta Este, Avenida B

**Folio Real:** 2537

**Código de Ubicación:**

**Superficie del Lote:**

**INFORMACION DEL PROPIETARIO**

**Nombre del Interesado:** ISTHMIAN INVESTMENT CORPORATION

**Mosaico:** 6-C, MIVIOT

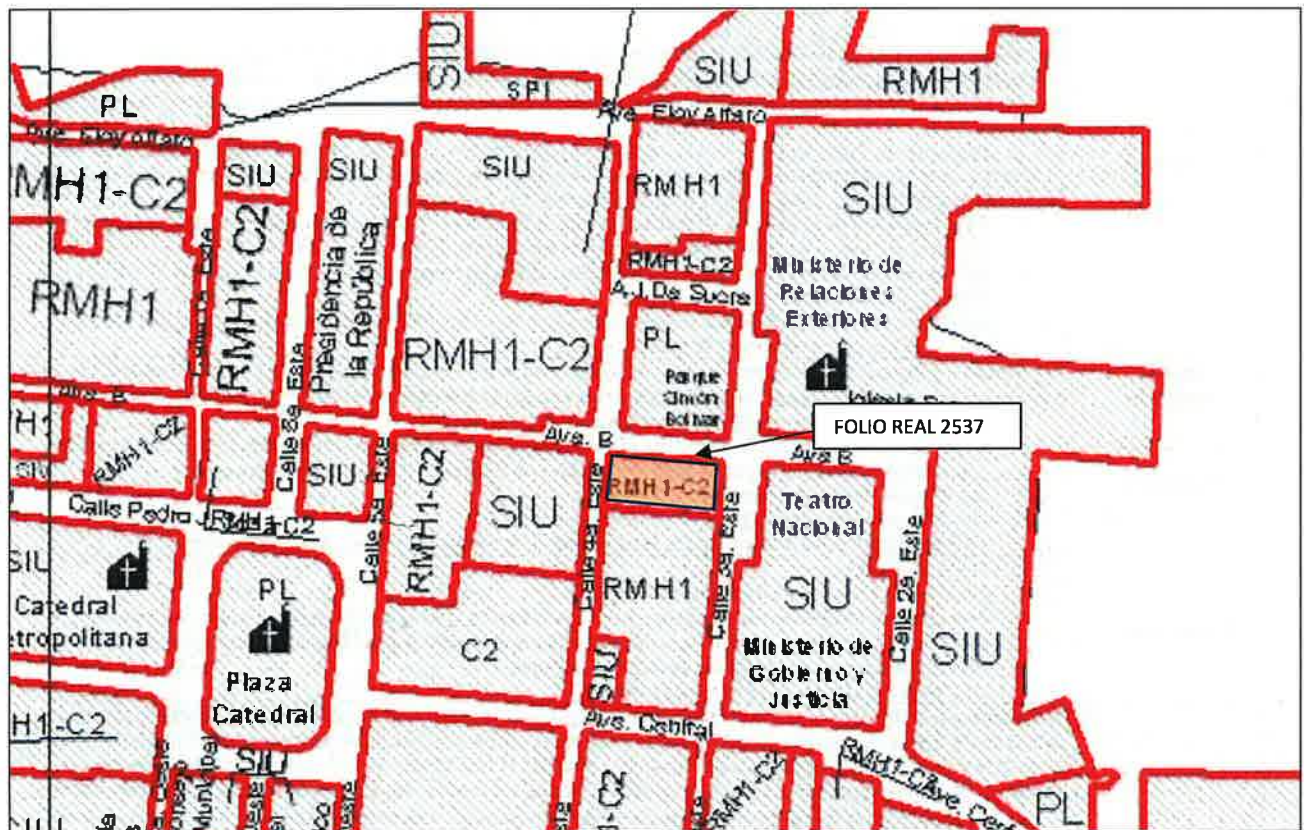
**Fecha:** 10 de diciembre de 2024

**Elaborado por:** Hernán Pérez

*H. Pérez*

**LA DIRECCION DE PLANIFICACION URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CERTIFICA  
QUE EL USO DE SUELO QUE APLICA PARA ESTA SOLICITUD ES:**

**RMH1-C2(ZONA RESIDENCIAL HISTORICO DE ALTA DENSIDAD/ZONA COMERCIAL DE ALTA  
INTENSIDAD**



**Base Legal:**

Resolución N.º 127 -2003 de 25 de agosto de 2003

  
**Arq. David Tapia**  
**Director de Planificación Urbana**



Anexo de Regulación Predial

<b>ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR HISTORICO DE ALTA DENSIDAD</b> Fundamento legal Resolución No.127.2003 de 25 de agosto de 2003 Decreto Ley No.9 de 27 de agosto de 1997.	
<b>Usos Permitidos:</b> a) Construcción, reconstrucción, restauración y reparación de edificios destinados a viviendas unifamiliares y multifamiliares y sus usos complementarios como oficinas de profesionales residentes. b) Se permitirán usos institucionales como edificios docentes, religiosos, culturales, gubernamentales, filantrópicos y asistenciales, siempre que dichos usos no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona. c) También se permitirá el uso comercial vecinal (C1), siempre y cuando se desarrolle en planta baja y no perjudique el carácter de la zona residencial del sector.	
<b>Densidad neta</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Hasta 400 pers. /ha. En inmuebles que cuenten con planta baja y un (1) nivel alto.</li><li>Hasta 600 pers. /ha. En aquellos inmuebles que cuenten con planta baja y dos (2) niveles altos.</li><li>Hasta 800 pers. /ha. En aquellos inmuebles que cuenten con planta baja y tres (3) niveles altos o más.</li><li>No deberá existir más de dos niveles de diferencia entre una construcción nueva y sus colindantes.</li><li>En edificaciones de Primer Orden y Segundo Orden, se mantendrá la altura original del edificio.</li></ul>
<b>Altura máxima</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>En edificaciones de Tercer Orden, no se permitirá añadir pisos adicionales hacia el frente de la edificación.</li><li>En edificaciones de Cuarto Orden, se permitirá planta baja y tres altos.</li><li>En edificaciones nuevas, la altura estará determinada por pisos contemporáneos, con una altura libre de entrepisos entre tres (3.00) y cuatros (4.00) metros, salvo en edificaciones con entrepisos, cuya altura máxima permitida será de dieciséis (16.00) metros.</li></ul>
<b>Área de ocupación</b>	En edificaciones existente, las áreas de ocupación estarán sujetas a la categoría de orden de conservación asignada al edificio y a la existencia del área libre o patio original, o bien a la factibilidad de su recuperación. Para construcciones nuevas y lotes baldíos <ul style="list-style-type: none"><li>a. En lotes cuya área sea inferior a los (100.00) m2, se permitirá la construcción en el 100% del área del lote, siempre y cuando se establezca en planos y se garantice la ventilación adecuada de todos los espacios habitables.</li><li>b. En lotes con áreas comprendidas entre 101.00 y 500.00 m2, se permitirá una ocupación de 90% del área del lote.</li><li>c. En lotes con área superior a 501.00m2 se permitirá un área de ocupación del 80% del área del lote.</li></ul>
<b>Área libre</b>	Se consideran áreas libres dentro del lote, los patios interiores y los retiros requeridos para ventilación e iluminación adecuada de todos los ambientes; el porcentaje de área libre respecto al área de lote será la diferencia entre esta y el porcentaje de ocupación establecido para cada caso. Los conductos de ventilación no se considerarán como área libre y sus superficies no serán computables al total del área libre. <u>En edificación del Primer Orden y de Segundo Orden,</u> se establece como condición la recuperación integral de las áreas de los patios interiores y cualquier otra área libre, cuya tipología obedezca a la época original de la edificación, o sea parte importante de su evolución en el tiempo. <u>Para las edificaciones de Tercer Orden,</u> el tamaño del patio proyectado o previsto no será inferior al existente. Se exceptúan las edificaciones donde existan vestigios del patio, en cuyo caso se aplicará la norma para edificaciones del Cuarto Orden. <u>Para las edificaciones de Cuarto Orden y terrenos baldíos,</u> se establecen los siguientes criterios: <ul style="list-style-type: none"><li>a. En lotes cuya área sea inferior a los 100.00m2, no se exigirán áreas libres o patios interiores, siempre y cuando se garantice y establezca en planos, la ventilación adecuada en todos los espacios habitables.</li><li>b. En lotes con áreas comprendidas entre 101.00 y 500.00m2, el área libre mínima será de 10% del área del lote. El lado menor del patio o área libre no será inferior a 2.50metros.</li><li>c. En lotes con área superior a 501.00m2, el área libre corresponderá a un mínimo del 20% del área del lote y el lado menor del patio o área libre, no será inferior a 4.00 metros.</li></ul>
<b>Línea de construcción</b>	Se mantendrá o recuperará la línea del paramento de fachada existente o determinada por las demás construcciones sobre la calle, prohibiéndose en consecuencia, cualquier saliente o remetimiento, a excepción de los balcones de los niveles superiores.
<b>Retiro lateral</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>1. Se mantendrá o recuperarán los adosamientos laterales de la fachada frontal. Se permitirán aberturas de paredes medianeras, previa autorización del propietario del inmueble colindante, solo en el caso de que se demuestre que hay evidencia de que la abertura existía en el inmueble original y fue sellada en tiempo posterior.</li><li>2. Con aberturas, el retiro no será inferior a 1.20 metros.</li><li>3. Los edificios existentes mantendrán sus retiros laterales actuales.</li><li>4. No se permitirán bloques de vidrio, paneles de vidrio u otros cerramientos equivalentes en pared medianera.</li></ul>
<b>Retiro posterior</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>1. Con pared ciegas, ninguno.</li><li>2. Con aberturas, el retiro posterior no será inferior a 3.00m</li><li>3. Se permitirán aberturas de paredes medianeras, previa autorización del propietario del inmueble colindante, solo en el caso de que se demuestre que hay evidencia de que la abertura existía en el inmueble original y fue sellada en tiempo posterior</li><li>4. Los edificios existentes mantendrán sus retiros posteriores actuales</li><li>5. No se permitirán bloques de vidrio en pared medianera</li></ul>
<b>Estacionamientos</b>	El número de estacionamientos exigido según el uso de suelo asignado al lote se regirá por la normativa general establecida para cada clasificación de orden de conservación. En todos los casos se aceptarán y preferirán los estacionamientos subterráneos, siempre y cuando las condiciones del subsuelo lo permitan. Se debe tener especial cuidado en las edificaciones de Primer y Segundo Orden, para que la construcción de estos estacionamientos subterráneos no altere la fisonomía de la edificación, particularmente en el acceso a las rampas. <ul style="list-style-type: none"><li>En edificaciones de Primer Orden y de Segundo Orden, solo se permitirán estacionamientos, en planta baja, siempre y cuando los vanos y las estructuras existentes así lo permitirán y que su existencia pase desapercibida al exterior.</li><li>En edificaciones de Tercer Orden se permitirá la utilización parcial de las plantas del edificio para estacionamientos, siempre y cuando los vanos y las estructuras existentes así lo permitan.</li><li>En edificaciones de Cuarto Orden, se permitirán (mediante los instrumentos jurídicos y de incentivos pertinentes) su conversión total y cambio de uso para adaptar las mismas a edificios de estacionamientos, pudiéndose variar sus alturas internas y sus fachadas, pero manteniendo las restricciones para las alturas máxima permitidas establecidas en la presente Resolución.</li><li>Las edificaciones de Primer y Segundo Orden no podrán ser utilizadas ni total, ni parcialmente como edificios de estacionamientos.</li></ul>



Zona Comercial de Alta Intensidad		C2
Fundamento Legal		
Resolución No. 127-2003 de 25 de agosto de 2003.		
Decreto Ley No. 9 de 27 de agosto de 1997.		
USOS PERMITIDOS:		
<ul style="list-style-type: none"><li>Construcción, reconstrucción, restauración y reparación de edificios destinados a instalaciones comerciales y profesionales (venta al por mayor y al por menor de artículos de vestir, muebles, artículos para el hogar, artículos eléctricos, artículos electrónicos, viveres y telas, restaurantes, agencias de viajes, lavanderías, aseguradoras, galerías de arte, servicios de telecomunicaciones, inmobiliarias, clínicas de salud, librerías, agencias de correos, agencias de seguridad, cines, teatros, ferreterías, sucursales de bancos, discotecas, gimnasios, clubes deportivos, clubes culturales, papelerías, financieras, hoteles, apartoteles, edificios de alquiler de estacionamientos, depósitos, talleres de reparación de aparatos eléctricos y oficinas administrativas, sala de estética), siempre y cuando no perjudiquen el carácter Patrimonial del Área.</li><li>Además, se permitirá el uso comercial vecinal (C1).</li></ul>		
Altura máxima	<ul style="list-style-type: none"><li>No deberá existir más de dos niveles de diferencia entre una construcción nueva y sus colindantes.</li><li>En edificaciones de Primer Orden y Segundo Orden, se mantendrá la altura original del edificio.</li><li>En edificaciones de Tercer Orden, no se permitirá añadir pisos adicionales hacia el frente de la edificación.</li><li>En edificaciones de Cuarto Orden, se permitirá planta baja y tres altos.</li><li>En edificaciones nuevas, la altura estará determinada por pisos contemporáneos, con una altura libre de entrepiso entre tres (3.00) y cuatro (4.00) metros, salvo en edificaciones con entrepisos, cuya altura máxima permitida será de dieciséis (16.00) metros.</li></ul>	
Área de ocupación	<p><u>En edificaciones existentes</u>, las áreas de ocupación estarán sujetas a la categoría de orden de conservación asignada al edificio y a la existencia del área libre o patio original, o bien a la factibilidad de su recuperación.</p> <p>Para construcciones nuevas y lotes baldíos</p> <ol style="list-style-type: none"><li>En lotes cuya área sea inferior a los cien (100.00) m<sup>2</sup>, se permitirá la construcción en el 100% del área del lote, siempre y cuando se establezca en planos y se garantice la ventilación adecuada de todos los espacios habitables.</li><li>En lotes con áreas comprendidas entre 101.00 y 500.00 m<sup>2</sup>, se permitirá una ocupación del 90% del área del lote.</li><li>En lotes con área superior a 501.00 m<sup>2</sup> se permitirá un área de ocupación del 80% del área del lote.</li></ol>	
Área libre	<p>Se consideran áreas libres dentro del lote, los patios interiores y los retiros requeridos para ventilación e iluminación adecuada de todos los ambientes; el porcentaje de área libre respecto al área del lote será la diferencia entre ésta y el porcentaje de ocupación establecido para cada caso.</p> <p>Los conductos de ventilación no se considerarán como área libre y sus superficies no serán computables al total del área libre.</p> <p>En edificación de Primer Orden y de Segundo Orden, se establece como condición la recuperación integral de las áreas de los patios interiores y cualquier otra área libre, cuya tipología obedezca a la época original de la edificación, o sea parte importante de su evolución en el tiempo.</p> <p><u>Para las edificaciones de Tercer Orden</u>, el tamaño del patio proyectado o previsto no será inferior al existente. Se exceptúan las edificaciones donde no existan vestigios del patio, en cuyo caso se aplicará la norma para edificaciones de Cuarto Orden.</p> <p>Para las edificaciones de Cuarto Orden y terrenos baldíos, se establecen los siguientes criterios:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>En lotes cuya área sea inferior a los 100.00 m<sup>2</sup>, no se exigirán áreas libres o patios interiores, siempre y cuando se garantice y establezca en planos, la ventilación adecuada en todos los espacios habitables.</li><li>En lotes con áreas comprendidas entre 101.00 y 500.00 m<sup>2</sup>, el área libre mínima será del 10% del área del lote. El lado menor del patio o área libre no será inferior a 2.50 metros.</li><li>En lotes con área superior a 501.00 m<sup>2</sup>, el área libre corresponderá a un mínimo del 20% del área del lote y el lado menor del patio o área libre, no será inferior a 4.00 metros.</li></ol>	
Patios interiores		
Línea de construcción	<p>Se mantendrá o recuperará la línea del paramento de fachada existente o determinada por las demás construcciones sobre la calle, prohibiéndose en consecuencia cualquier saliente o remetimiento, a excepción de los balcones de los niveles superiores.</p>	
Retiro lateral	<ol style="list-style-type: none"><li>Se mantendrán o recuperarán los adosamientos laterales de la fachada frontal. Se permitirán aberturas de paredes medianeras, previa autorización del propietario del inmueble colindante, solo en el caso de que se demuestre que hay evidencia de que la abertura existía en el inmueble original y fue sellada en tiempo posterior.</li><li>Con aberturas, el retiro no será inferior a 1.20 metros.</li><li>Los edificios existentes mantendrán sus retiros laterales actuales.</li><li>No se permitirán bloques de vidrio, paneles de vidrio u otros cerramientos equivalentes en pared medianera.</li></ol>	
Retiro posterior	<ol style="list-style-type: none"><li>Con paredes ciegas, ninguno.</li><li>Con aberturas, el retiro posterior no será inferior a 3.00 m.</li><li>Se permitirán aberturas de paredes medianeras, previa autorización del propietario del inmueble colindante, solo en el caso de que se demuestre que hay evidencia de que la abertura existía en el inmueble original y fue sellada en tiempo posterior.</li><li>Los edificios existentes mantendrán sus retiros posteriores actuales.</li><li>No se permitirán bloques de vidrio en pared medianera.</li></ol>	
Estacionamientos	<p>El número de estacionamientos exigido según el uso de suelo asignado al lote se registrará por la normativa general establecida para cada clasificación de orden de conservación. En todos los casos se aceptarán y preferirán los estacionamientos subterráneos, siempre y cuando las condiciones del subsuelo lo permitan. Se debe tener especial cuidado en las edificaciones de Primer y Segundo Orden, para que la construcción de estos estacionamientos subterráneos no altere la fisonomía de la edificación, particularmente en el acceso a las rampas.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>En edificaciones de Primer Orden y de Segundo Orden, solo se permitirán estacionamientos en planta baja, siempre y cuando los vanos y las estructuras existentes así lo permitan y que su existencia pase desapercibida al exterior.</li><li>En edificaciones de Tercer Orden se permitirá la utilización parcial de las plantas del edificio para estacionamientos, siempre y cuando los vanos y las estructuras existentes así lo permitan.</li><li>En edificaciones de Cuarto Orden, se permitirán (mediante los instrumentos jurídicos y de incentivos pertinentes) su conversión total y cambio de uso para adaptar las mismas a edificios de estacionamientos, pudiéndose variar sus alturas internas y sus fachadas, pero manteniendo la restricción para las alturas máximas permitidas establecidas en la presente Resolución.</li><li>Las edificaciones de Primer y Segundo Orden no podrán ser utilizadas ni total, ni parcialmente como edificios de estacionamientos.</li><li>Los edificios de alquiler de estacionamientos se permitirán solamente en edificios de Cuarto Orden y en lotes baldíos (según la clasificación de órdenes de conservación establecida en el Decreto Ley No. 9 de 27 de agosto de 1997) o en donde la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico estime conveniente.</li></ul>	