



ANTEPROYECTO N°:	RLA-2052/2
FECHA:	07/02/2025
REF N°:	CONS-27176
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

**RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO**

EL (LA) ARQUITECTO (A): <b>DIOGENES GUZMAN RODRIGUEZ</b>		EN REPRESENTACIÓN DE: <b>BEERSEBA FOUNDATION</b>	
CORREO ELECTRÓNICO: d.guzman@ivdgarquitectos.com	TELÉFONO: 2265038	PROPIETARIO DE LA FINCA (S) N°: 31191	
LOTE N°: 8625	UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA: Avenida 67 ½ Este, entrando por la Avenida 1C Sur, entre Autocentro y Hot Express	URBANIZACIÓN: CARRASQUILLA	CORREGIMIENTO SAN FRANCISCO

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	RM3 *Certif. N°. 075 -2024 de 18 de enero de 2024 (DPU-OT)	EDIFICIO DE APARTAMENTOS
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	Cumple	Calle 67 Bis (Sin Salida) S=10.00m	S=10.00m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	C=7.50m a partir del eje central *Certif. N°. 32-2024 de 26 de enero de 2024 (MIVIOT)	C=No aplica *Memo N° 069-2025 de 31 de diciembre de 2025 (DPU-OT)
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN	Cumple	1500P/Ha ó 123 personas	50 personas
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	Cumple	*1.50m en áreas de servicio *2.50m en áreas habitables *Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino en planta baja + 5 altos	*A 1.50m de la L.P. con abertura en área de servicio y a 2.50m de la L.P. en área habitable en Planta Baja y 8 altos
6. RETIRO LATERAL DERECHO	Cumple	*1.50m en áreas de servicio *2.50m en áreas habitables *Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino en planta baja + 5 altos	*A 1.50m de la L.P. con abertura en área de servicio y a 2.50m de la L.P. en área habitable en Planta Baja y 8 altos
7. RETIRO POSTERIOR	No Aplica	*Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino en planta baja + 5 altos 5.00m en la torre.	*No aplica
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	Según Densidad	Planta Baja y 8 altos (Incluye Nivel -100)
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	Cumple	22 espacios (incluye 2 espacios para visitas)	23 espacios (incluye 2 espacios para visitas)
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	Cumple	100%	61.74%
11. AREA LIBRE MINIMA	Cumple	40% ó 328.97m <sup>2</sup>	46.06% ó 748.44m <sup>2</sup>
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	Cumple	35% ó 13.33m <sup>2</sup>	A.V.= 116.96m <sup>2</sup>
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		



## RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 REGLEMENTA 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-2052/2
FECHA:	07/02/2025
REF N°:	CONS-27176
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

- ESTE ANÁLISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA EDIFICIO DE APARTAMENTOS, DE PLANTA BAJA Y 8 ALTOS (INCLUYE NIVEL -100), CON LA SIGUIENTE CONFIGURACIÓN: NIVEL -100: CUARTO ELÉCTRICO, DEPÓSITO, ÁREA DE TRANSFORMADOR, TANQUE DE RESERVA, CUARTO DE GENERADOR; NIVEL 000: ACCESO, ESTACIONAMIENTOS, ÁREA DE TINAQUERA; NIVEL 100: DEPÓSITOS; NIVEL 200 AL 600: 20 UNIDADES DE APARTAMENTOS DE DOS RECÁMARAS (4 UNIDADES POR PISO); NIVEL 700: AZOTEA; NIVEL 800: TANQUE DE RESERVA.
- SU PROYECTO REQUIERE DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE. PARA EL INGRESO DE PLANOS, DEBERÁ PRESENTAR LA RESOLUCIÓN QUE LO APRUEBA.
- SU PROYECTO SERÁ EVALUADO POR LAS ENTIDADES ESTATALES DURANTE EL PROCESO DE REVISIÓN Y REGISTRO DE PLANOS.

### OBSERVACIONES:

- ESTE ANTEPROYECTO CUENTA CON MEMORANDO N° 069-2025 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2025, EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA, EN EL CUAL SE EXPRESA QUE: "...CONSIDERANDO LA DISPOSICIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL LOTE, OBSERVAMOS QUE EL LINDERO POR DONDE TIENE ACCESO EL LOTE NO CUMPLE CON LA CONDICIÓN DE ESTAR PARALELO RESPECTO AL CENTRO DE LA VÍA, POR LO QUE NO APLICARÍA EL PARÁMETRO DE 'LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN', TAMPOCO CON EL CRITERIO DE 'FRENTE DE LOTE' YA QUE AMBAS CONDICIONES ESTÁN LIGADAS POR DEFINICIÓN Y AL NO EXISTIR FRENTE DE LOTE, EN CONSECUENCIA, NO PUEDE ESTABLECERSE UN LADO POSTERIOR, POR TANTO, TAMPOCO UN RETIRO POSTERIOR, POR LO QUE SOMOS DE LA OPINIÓN QUE PARA ESTE CASO ESPECÍFICO, EL PARÁMETRO DE RETIRO QUE APLICARÍA PARA TODOS LOS LADOS DE ÉSTE POLÍGONO ES EL QUE ESPECIFIQUE LA ZONIFICACIÓN VIGENTE PARA EL RETIRO LATERAL".
- RECUPERDE 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".

