REPUBLICA DE PANAMA
DIREC. DESARROLLO URBANO
DEP. DE TRAMITES
MINISTERIO DE VIVIENDA

REPUBLICA DE PANAMA
DESARROLLO URBANO
MINISTERIO DE VIVIENDA

MINISTERIO DE VIVIENDA

MUNICIPIO DE COLON

PLAN NORMATIVO DE LA CIUDAD DE COLON

REPUBLICA DE PANAMA – 1979



plan normativo para la CIUDAD de COLON

LINE CONST. SA PJ

PROGRAMA DE ASISTENCIA TECNICA MUNICIPAL

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION DE CENTROS URBANOS
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO
MINISTERIO DE VIVIENDA

— 1979 —

LIC. TOMAS G. ALTAMIRANO DUQUE
Ministro de Vivienda

ARQ. ALVARO A. GUILLEN S.
Vice-Ministro de Vivienda

ARQ. MANUEL VARGAS M.
Director General de Desarrollo Urbano

ARQ. VICTOR R. MIZRACHI
Jefe del Depto. de Planificacion de Centros Urbanos.

ARQ. HUGO ROSALES.
Jefe del Depto. de Proyectos Especificos

ARQ. DIANA B. CARDENAS
Jefe del Depto. de Investigaciones Urbanas

ARQ. HUMBERTO APPLETON
Jefe del Depto. de Asuntos Socio-economicos

AUTORIDADES DE LA PROVINCIA DE COLON
Y DEL DISTRITO DE COLON

ANTONIO YEPES DE LEON
GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE COLON

LEOPOLDO BENEDETTI
ALCALDE DEL DISTRITO DE COLON

HONORABLES REPRESENTANTES DEL DISTRITO DE COLON

H.R. Blas J. Celis G.
Corregimiento de Barrio Norte

H.R. Albertina Gil de González
Corregimiento de Barrio Sur

H.R. Isidro Rodríguez Valdés
Corregimiento de Buena Vista

H.R. David Heres Z.
Corregimiento de Cativá

H.R. Ramón de la Guardia
Corregimiento de Ciricito

H.R. Idelfonso Magallón
Corregimiento de Escobal

H.R. Marcos Hughes
Corregimiento de Limón

H.R. Nivia Oro de Carter
Corregimiento Nueva Providencia

H.R. Abelardo Antonío
Corregimiento de Puerto Pilón

H.R. José D. Rosanía
Corregimiento de Sabanitas

H.R. Vitelio Espino
Corregimiento de Salamanca

H.R. Aquiles González
Corregimiento de San Juan

H.R. Orlando del Cid
Corregimiento de Santa Rosa

H.R. Telma U. de Bonnick
Corregimiento Sector Atlántico

Ronald León
Ingeniero Municipal

C O N T E N I D O

Pág.

PRESENTACION

ACUERDO MUNICIPAL

RESOLUCION MINISTERIAL

INTRODUCCION 2

OBJETIVOS Y METAS 5

I. INVESTIGACION Y ANALISIS 7

A. MARCO GENERAL 7
B. ASPECTOS FISICOS

1. La Vivienda 7

2. Usos del Suelo 9

a) Uso residencial
b) Uso comercial
c) Uso institucional
d) Uso industrial
e) Uso recreacional
f) Terrenos vacantes

3. Tenencia de la tierra 15

4. Valores de la tierra 15

5. Transporte y comunicaciones 17

6. Servicios públicos 17

a) Acueducto
b) Alcantarillado y Drenaje Pluvial
c) Energía Eléctrica
d) Recolección de Basura

7. El Sistema Vial 21

C. ORGANIZACION POLITICO ADMINISTRATIVA 23

II. CONCLUSIONES 24

A. A Nivel Regional 24
B. A Nivel Local 24

Pág.

III. EL PLAN NORMATIVO 25

A. PROPOSITOS 25

B. DENSIDAD DE POBLACION 27

C. USOS DEL SUELO PROPUESTO 27

1. Uso Residencial 27

a) Zona residencial especial

b) Zona residencial unifamiliar, bifamiliar, en hilera y multifamiliar de baja densidad

c) Zona multifamiliar de mediana densidad

d) Zona multifamiliar de mediana densidad y comercial

e) Zona multifamiliar de alta densidad y comercial

2. Uso Comercial 28

a) Comercial Central o Comercial Urbano

b) Comercial Zona Libre

3. Uso Industrial 28

4. Uso Institucional 29

a) Institucional Gubernamental

b) Institucional Escolar

c) Zona Recreacional

D. ZONIFICACION 32

1. Zona Residencial (R) 32
2. Zona Comercial (C) 32
3. Zona Industrial (I) 32
4. Zona Institucional (In) 32
5. Zona Recreativa (Rec) 32

Pág.

E. COMPUTO DE DENSIDADES 34

1. Unidad de medida 34

2. No. Personas por unidad de vivienda 34

3. Componentes de la unidad de vivienda 34

a) Viviendas de un solo ambiente y de tipo "eficiente"

F. NORMAS DE DESARROLLO 35

1. Zona Residencial Especial: R-E 35

a) Zona Residencial de Baja densidad

2. Zona Residencial: R-2 36

a) Zona Residencial de Baja densidad

3. Zona Residencial Multifamiliar: RM-1 38

a) Zona Residencial de mediana densidad

4. Zona Residencial Multifamiliar: RM-2 38

a) Zona Residencial de Alta Densidad

5. Zona Comercial: C 42

a) Zona Comercial Central o Urbana: C2

b) Zona Comercial Zona Libre: C-Z.L.

6. Zona Industrial: I 45

a) Zona Industrial Liviana y Comercial

b) Restricciones Generales al Uso Industrial

7. Zona Institucional 47

a) Zona Institucional Gubernamental y Escolar

G. DISPOSICIONES GENERALES 48

H. VIALIDAD 50

I. LINEAS DE CONSTRUCCION Y DERECHOS DE VIAS 53

P R E S E N T A C I O N

A fin de dar cumplimiento con las funciones que en materia de Desarrollo Urbano establece la ley N° 9 de 25 de enero de 1973 que crea el Ministerio de Vivienda, la Dirección General de Desarrollo Urbano a través de su Programa de Asistencia Técnica Municipal ha preparado el siguiente documento de control para el Municipio de Colón.

Este documento es el producto del interés y preocupación de las autoridades locales y municipales así como de los Ministerios de Vivienda y de Planificación y Política Económica por encausar adecuadamente el futuro desarrollo de la ciudad más importante del Atlántico.

Queremos aclarar que este documento está dirigido principalmente a resolver y dictar las pautas de control de desarrollo de la Isla de Manzanillo y por lo tanto, únicamente cubre los Corregimientos de Barrio Norte y Barrio Sur. Posteriormente se preparará un plan de zonificación para todo el área sub-urbana de Colón, incluyendo las áreas que revierten al Gobierno de Panamá por razones del Tratado Torrijos-Carter.

Testimoniamos nuestro agradecimiento a todas las Instituciones y funcionarios públicos que han hecho posible esta publicación, en especial la valiosa participación y colaboración del Ministerio de Planificación y Política Económica y el Municipio de Colón.

ARQ. MANUEL VARGAS M.
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO.

ACUERDO No. 101-40-17
(de 4 de Octubre de 1979)

"Por el cual se adoptan las normas y reglamento de desarrollo urbano elaboradas por el Ministerio de Vivienda".

EL CONSEJO MUNICIPAL DE COLON
en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO :

Que la Ley No. 9 de 25 de enero de 1973 faculta al Ministerio de Vivienda para "Levantar, regular y dirigir los planes reguladores, lotificaciones, zonificaciones, urbanizaciones, mapas oficiales, líneas de construcción y todos los demás asuntos que requiera la planificación de las ciudades, con la cooperación de los Municipios y otras entidades públicas;

Que la Dirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, ha elaborado un Reglamento de Zonificación para la Ciudad de Colón, como parte de su programa de Asistencia - Técnica a los Municipios;

Que es necesario formalizar, mediante Acuerdo Municipal, la aprobación de dicho Reglamento de Zonificación, y adoptar legalmente las normas y demás disposiciones de desarrollo urbano contenidas en ese Reglamento;

Que el Artículo 17 de la Ley No. 106 de 8 de octubre de 1973, sobre Régimen Municipal en su acápite 10, faculta al Consejo Municipal para "Reglamentar el uso, arrendamiento, ventas y adjudicación de solares o lotes y demás bienes municipales - que se encuentren dentro de las áreas y ejidos de las poblaciones, y de los demás terrenos municipales.

ACUERDA :

ARTICULO 1: Aprobar el Reglamento de Zonificación, contentivo en el Plan Normativo para la Ciudad de Colón, desarrollado por el Ministerio de Vivienda en septiembre de - 1979, según planos y documentos presentados a este Municipio.

PARAGRAFO: Forman parte integrante de este Acuerdo, los planos de zonificación y vialidad a escala 1:4,000 que se acompañan.

ARTICULO 2: Adoptar las normas y demás disposiciones de desarrollo urbano que aparecen en el Plan Normativo de la Ciudad de Colón, las cuales serán aplicadas al área urbana existente o futura de esta Ciudad y deroga cualquier otra disposición contraria y anterior a este Acuerdo.

ARTICULO 3: Este Acuerdo comenzará a regir a partir de su sanción

DADO EN LA CIUDAD DE COLON A LOS CUATRO (4) DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE (1979).

EL PRESIDENTE,

(FDO)
ING. LEOPOLDO BENEDETTI M.

LA SECRETARIA.

(FDO)
DELIA D. DE GUEVARA

REPUBLICA DE PANAMA

MINISTERIO DE VIVIENDA

RESOLUCION No.2-80
(de 5 de febrero de 1980)

"Por la cual se aprueban las NORMAS DE DESARROLLO URBANO, EL PLANO DE ZONIFICACION y el PLANO OFICIAL DE LA CIUDAD DE COLON, PROVINCIA DE COLON, contenidos en el documento "PLAN NORMATIVO DE LA CIUDAD DE COLON".

EL MINISTRO DE VIVIENDA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES?

C O N S I D E R A N D O :

Que es competencia de este Ministerio mediante la Ley No. 9 de 25 de enero de 1973 en su artículo segundo, literal "q" "levantar regular y dirigir los planos reguladores, lotificaciones zonificaciones urbanizaciones y mapas oficiales que requiera la planificación de las ciudades con la cooperación de los Municipios y otras entidades públicas".

Que en cumplimiento a lo anterior se elaboró el documento PLAN NORMATIVO DE LA CIUDAD DE COLON, el cual fue presentado al Municipio de Colón para su consideración procediendo mediante Acuerdo Municipal No. 101-40-17 de 4 de octubre de 1979 a adoptar las Normas de Desarrollo, el Plano de Zonificación y el Plano Oficial (Derechos de Vías y Líneas de Construcción) contenidas en el documento.

Que en atención a lo anterior y en cumplimiento del Programa de brindar Asistencia Técnica a los Municipios del País en el campo de la Planificación Urbana, es necesario la legalización del documento PLAN NORMATIVO DE LA CIUDAD DE COLON, para lograr el control de desarrollo del área urbana.

R E S U E L V E :

PRIMERO: Aprobar en todas sus partes el documento "PLAN NORMATIVO DE LA CIUDAD DE COLON" elaborado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, en septiembre de 1979, el cual

es contentivo de las Normas de Desarrollo Urbano Plano de Zonificación y Plano Oficial (Derechos de Vías y Líneas de Construcción) para el área urbana de la Ciudad de Colón Provincia de Colón.

SEGUNDO: Quedan derogadas todas las disposiciones que sean contrarias a las dispuestas en el documento "PLAN NORMATIVO DE LA CIUDAD DE COLON" contentivo de las normas sobre control de desarrollo urbano a partir de su promulgación.

TERCERO: Enviar copia de esta Resolución al Municipio de Colón para los fines consiguientes.

CUARTO: Publicar copia de esta Resolución en la Gaceta Oficial y periódicos de la localidad.

FUNDAMENTO LEGAL: Ley No. 9 de 25 de enero de 1973 Ley No. 78 de 23 de junio de 1941.

Dada en la Ciudad de Panamá a los cinco (5) días del mes de febrero de mil novecientos ochenta (1980).

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE

fdo. LIC. TOMAS G. ALTAMIRANO DUQUE.
Ministro de Vivienda

fdo. ARQ. ALVARO A. GUILLEN S.,
Vice-Ministro de Vivienda.

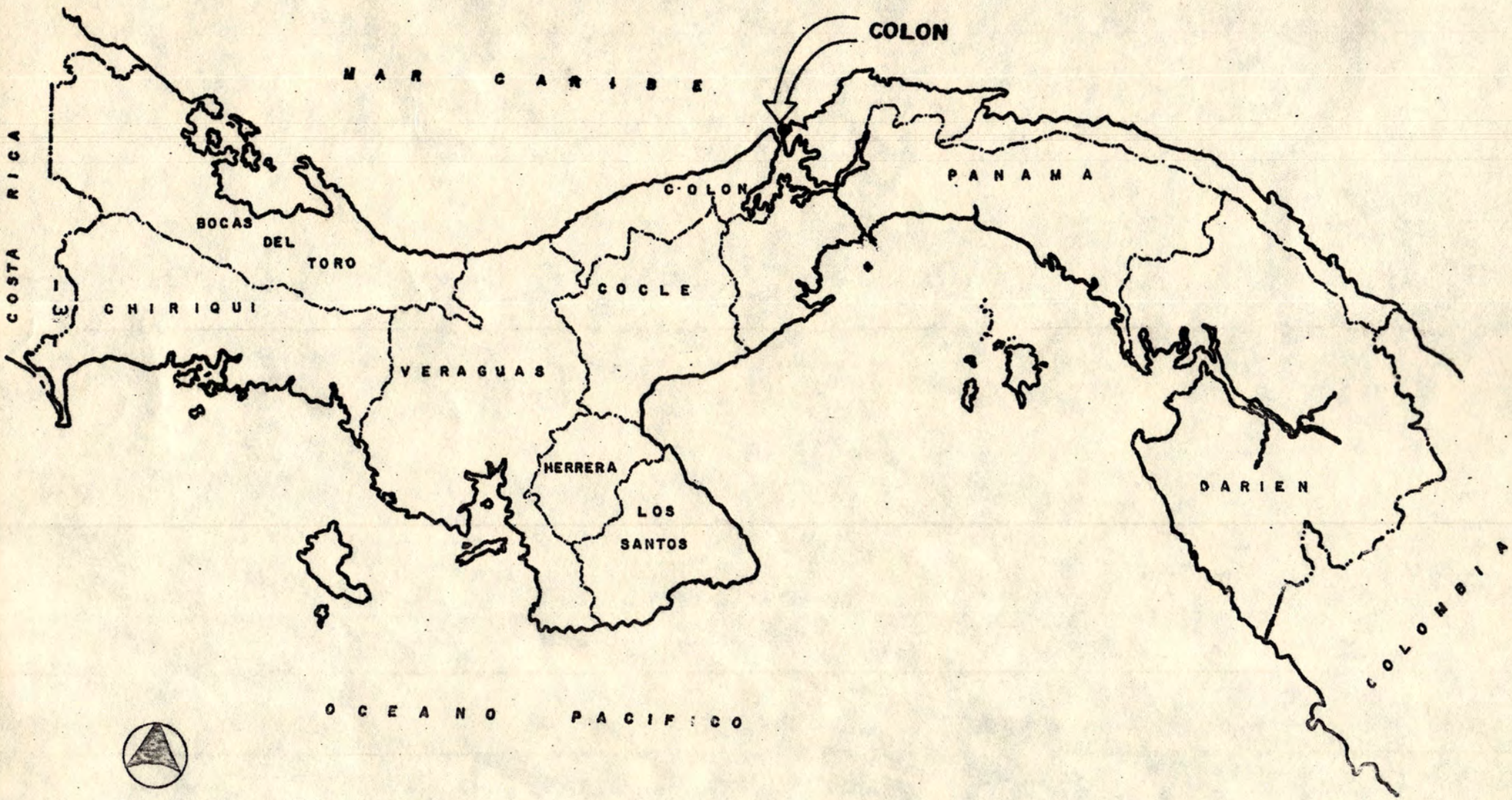
I N T R O D U C C I O N

Todas las ciudades nacen con una zonificación natural que está ligada a la razón de su existencia. La ciudad de Colón desde su fundación hasta nuestros días se ha identificado como ciudad terminal del Ferrocarril Transístmico y del Canal Interoceánico. Bajo este rol, Colón, segunda ciudad en importancia del País ha crecido y se ha desarrollado sin un reglamento de zonificación.

Conscientes de esta necesidad, el Ministerio de Vivienda pone a disposición de los profesionales, autoridades locales, funcionarios públicos y ciudadanía en general el siguiente reglamento de zonificación para orientar y regular el uso de la tierra.

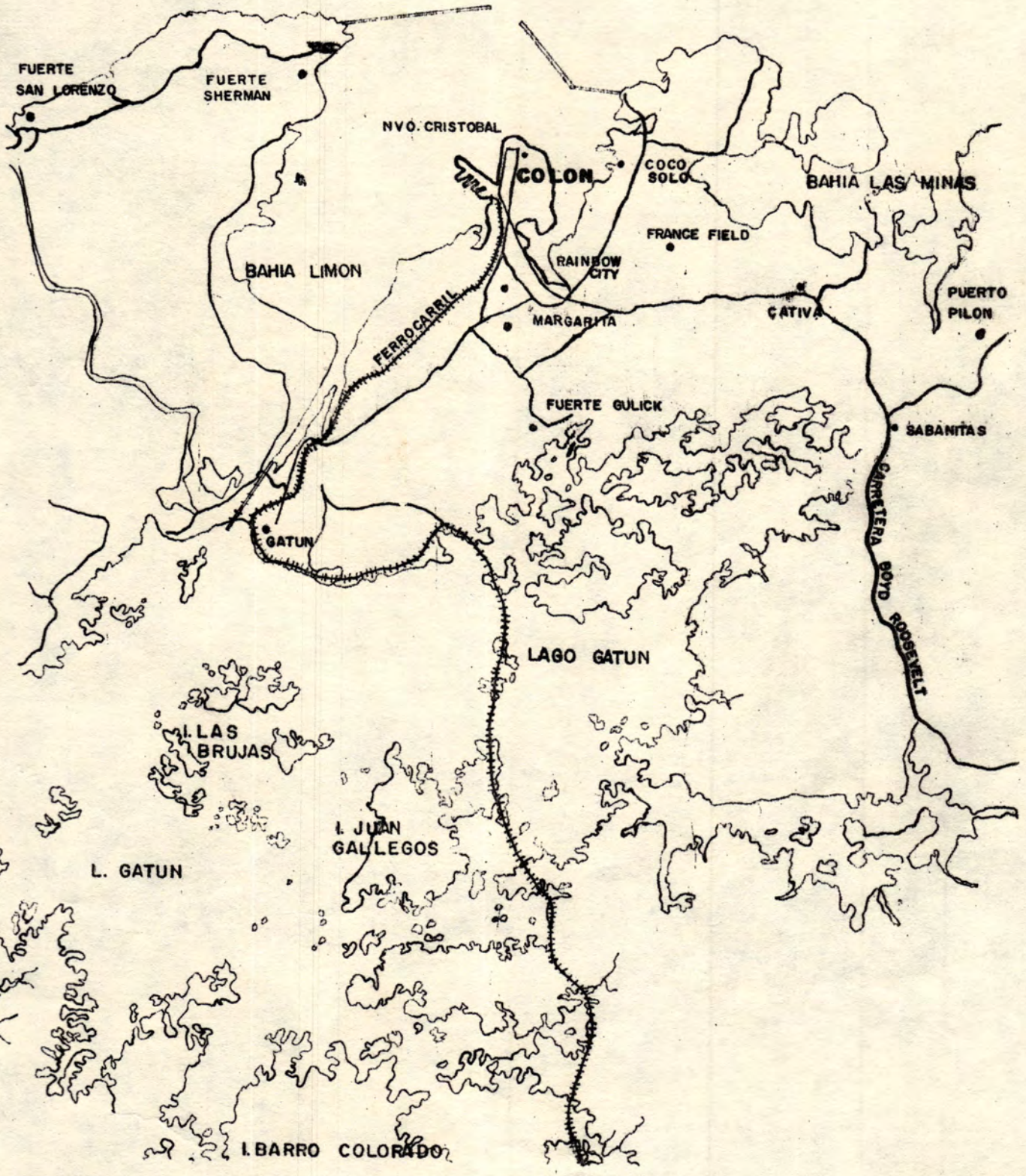
El trabajo presenta una primera parte de investigación y análisis de los principales aspectos físicos que afectan el desarrollo urbano de la ciudad. A continuación se presenta el Plan Normativo propiamente dicho, el cual muestra la distribución de usos de suelo propuesto, las diferentes zonas en que se ha sectorizado la ciudad, el procedimiento para el cómputo de densidades, y las respectivas normas de desarrollo urbano que complementan el Mapa de Zonificación. Se muestra el plan vial recomendado, con un cuadro que señala los derechos de vías, líneas de construcción y rodaduras de calles.

Finalmente, se incluye para beneficio de los interesados una serie de anexos que tienen que ver con el desarrollo urbano como: sistema de bonificación, áreas restringidas de renovación urbana, reglamento de propiedad horizontal y el procedimiento para tramitar cambios de usos de suelo y líneas de construcción.



ESCALA GRAFICA: 1:2.500.000

SITUACION GEOGRAFICA DEL AREA



UBICACION REGIONAL

1

OBJETIVOS

Básicamente los objetivos que persigue la elaboración de este documento se pueden resumir así:

- Promover una relación más conveniente y armónica entre los diferentes usos de la tierra en beneficio de la comunidad.

- Facilitar la dotación de servicios públicos adecuados para cada tipo de zona con el fin de lograr una mayor eficacia y economía en los mismos.

- Conservar y estabilizar los valores de la propiedad protegiéndola contra el deterioro ambiental que ocasiona una mezcla desordenada de los usos de la tierra.

- Lograr un mejor acceso a la ciudad mediante una circulación fluída que envuelva en forma perimetral a la Ciudad de Colón.

METAS

- Dotar al Municipio de Colón de un instrumento guía para un mejor control del desarrollo urbano.

- Fijar para el futuro una proyección de población, estableciendo densidades de población que consulte las diferentes inversiones programadas para la Ciudad de Colón y de acuerdo a una política de jerarquización de zonas.

- Ubicar las zonas comerciales e industriales en sitios convenientemente localizados.


HOTEL WASHINGTON
PASEO WASHINGTON
CL. 1
CALLE 2
ANTIGUA ADUANA
BAHIA DE LIMON
LA PLAYITA
ZONA PORTUARIA
CRISTOBAL
B.N.
B.S.
COLEGIO RUFO A. GARAY
COLEGIO ENRIQUE GEENZIER
BARRIO NORTE
BARRIO SUR
HOSPITAL AMADOR GUERRERO
PASEO GORGAS
COLEGIO ABEL BRAVO
ESTADIO
ZONA LIBRE DE COLON
B.S PUEBLO NUEVO
Folk River
LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
LIMITE DE CORREGIMIENTO
LIMITE DEL AREA DE RENOVACION URBANA
IO NUMERO DE MANZANA
B.N. (BARRIO NORTE)
B.S. (BARRIO SUR)
0 50 100 200 300 400 500m
ESCALA GRAFICA 1:12,500

PLANO BASE

2

I. INVESTIGACION Y ANALISIS

A. MARCO GENERAL

Colón, la ciudad más importante del Atlántico se ubica a la entrada del Canal; se conecta por tierra firme a través de una faja de terreno a la que se le denomina El Corredor de Colón; esta franja de terreno está rodeada por terrenos urbanizados y de reservas militares que utiliza el gobierno de los Estados Unidos para la defensa, mantenimiento y operación del Canal.

Dista de la Ciudad de Panamá 78.9 kms. (49 millas). Limita al Norte con el Mar Caribe; al Sur con la Zona Portuaria y la Bahía de Manzanillo y al Oeste con la Bahía de Limón y los Muelles de Cristóbal.

El clima de la región es el Tropical Húmedo, caracterizado por altas temperaturas, humedad excesiva y altos volúmenes de precipitación, durante la época lluviosa, que abarca los meses de mayo a noviembre y un período seco entre diciembre a abril. La topografía del área es predominantemente plana.

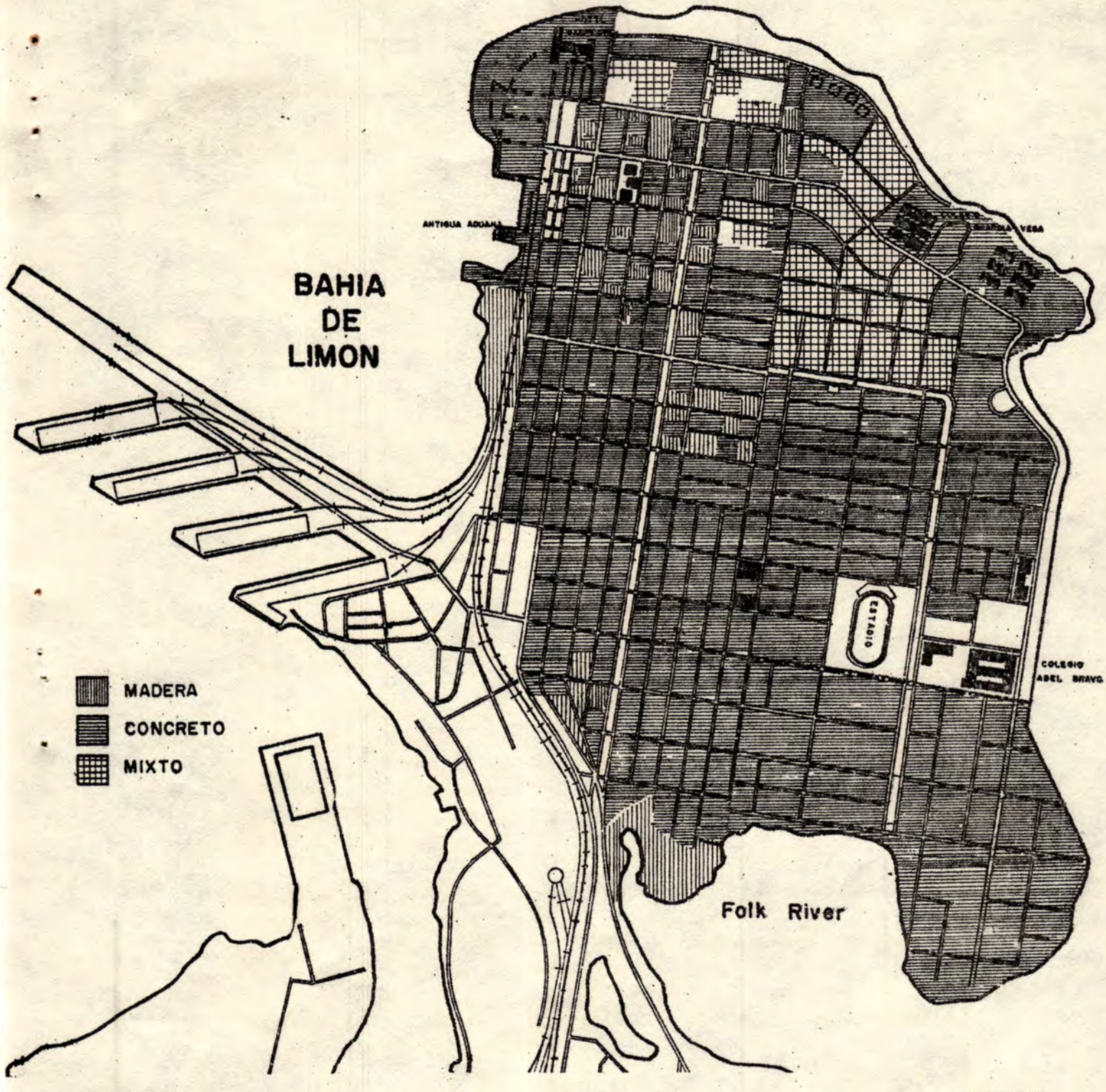
Según estimados para 1979 la población de la Ciudad de Colón asciende a 76,620 habitantes, distribuidos en un área de 230 has., de las cuales 38 has., corresponden a actividades desarrolladas por la Zona Libre de Colón. De acuerdo a esta relación la densidad bruta de la ciudad es de 331 habitantes por hectárea.

Un aspecto importante en la economía de la ciudad es la presencia de la Zona Libre, la cual absorbe la mayor parte de la población como principal fuente de trabajo. Se ha estimado que aproximadamente 5,500 personas laboran permanentemente, mientras que 1,000 lo hacen en tiempo no completo, lo que representa 8.5% de la población de la Ciudad de Colón.

B. ASPECTOS FISICOS

1. La Vivienda:

En general, el aspecto físico que presenta en la actualidad la Ciudad de Colón es el de un deterioro urbano marcado con una mezcolanza en los diferentes usos de la tierra que se dan en la Ciudad. A excepción de las estructuras y construcciones de la Zona Libre y del



0 50 100 200 300 400 500m

ESCALA GRAFICA: 1:12,500

MATERIAL DE LOS EDIFICIOS

3

área de Nuevo Cristóbal, todos los demás sectores de la ciudad presentan en menor o mayor grado algún deterioro. Ultimamente el Ministerio de Vivienda y la Comisión de Renovación Urbana de Colón han construído una serie de edificios residenciales que van transformando las áreas decadentes.

El cuadro siguiente nos indica las características sanitarias de las viviendas existentes:

Cuadro No. 1

Poblac.	Total Viv. Ocupadas	S/Agua Potable	S/Serv. Sanit.	C/Piso Tierra	Sin Luz
67,695	16,504	1	560	18	676
%	100%	.6%	3%	1%	4%

Datos tomados del Cuadro No. 5 Censos Nacionales 1970 - Vo. 1

2. Usos del Suelo:

Los principales usos del suelo que se dan en la Ciudad de Colón son: Residencial, Comercial, Institucional, Industrial-Portuario y Recreacional.

a. Uso Residencial:

De acuerdo a los contactos visuales y a los usos del suelo levantado, se deduce fácilmente que el uso residencial es el de mayor intensidad (40.7%). Dentro de esta actividad se pueden distinguir cuatro categorías a saber:

a.1 Residencial Unifamiliar y Bifamiliar:

Es el área comprendida en el sector Noreste en el barrio conocido como Nuevo Cristóbal y ocupa un área de 41 has. + 4051 M2.

a.2 Residencial Multifamiliar de Baja Densidad:

Es el sector comprendido entre la Avenida Meléndez y la Avenida José Domingo de Obaldía y entre

las Calles 3a. y 13a. Esta zona ocupa una extensión de 14.0 has. + 1000 M2.

a.3 Multifamiliar de Mediana y Alta Densidad:

Este uso se concentra en el casco viejo de la ciudad, limitado por la Avenida Central y Avenida del Frente y por las Calles 2a. y 14a. Se caracteriza esta zona por la existencia de estructuras de más de un piso en estado de deterioro, habitadas por personas de escasos recursos económicos, las cuales se sirven de servicios sanitarios y baños comunales. Resalta en este sector la presencia de un comercio intensivo al detalle. Esta zona ocupa un área aproximada de 17.0 has. + 1000 M2.

a.4 Barriadas Brujas:

Cuenta con dos barriadas de emergencia, una denominada "La Playita", ubicada en el sector oeste, entre la Avenida del Frente y la costa. La otra es la denominada "Pueblo Nuevo" en el sector sureste de la ciudad, en el área de Folk River a la entrada de la ciudad. Entre ambos sectores ocupan una extensión aproximada de 4.0 has. que representa 1.7% del área total en estudio.

b. Uso Comercial:

En este uso podemos distinguir dos categorías: en primer término el comercial mixto que se combina con el uso residencial, localizado el mayor porcentaje en los edificios del casco viejo de mediana y alta densidad, en las vías de mayor tránsito como son la Ave. Central, la Ave. Justo Arosemena, Ave. Amador Guerrero, Ave. Bolívar y Ave. del Frente. Se caracteriza este sector por el predominio de una gama de comercios en planta baja, destacándose almacenes de telas, joyerías, mueblerías, artefactos eléctricos y otros. Este tipo de comercio cubre una superficie de aproximadamente 170.000 M2.

El otro tipo de comercio está bien definido por edificaciones destinadas a actividades netamente comerciales como son: el Hotel Washington-Hyatt, los cines Rex y Lido, el Mercado Público, etc. Este uso ocupa una área de 5.14 has. que representa 2.2% de la distribución de los usos actuales.

c. Uso Institucional:

Dentro del área de estudio se han establecido dos sectores que concentra las actividades institucionales. El primer sector, que se ubica al norte de la ciudad que cubre actividades escolares como son los Colegios José Guardia Vega, Rufo A. Garay y la escuela de párvulos.

El otro sector, localizado al sureste comprende el área donde están ubicados: el Colegio Abel Bravo, Colegio San José, la Guardia Nacional, el Cuartel de Bomberos, Agencia del Ministerio de Vivienda, Policlínica del Seguro Social, Hospital Amador Guerrero y el Municipio de Colón. El resto de las instituciones se encuentran diseminadas por toda la ciudad.

En total, el área que actualmente está destinada para facilidades institucionales cubre una superficie de 17.01 has. que representa 7.3% del uso actual del suelo.

d. Uso Industrial:

La zona industrial se localiza al sur de la ciudad, adyacente a la Zona Libre de Colón. En esta zona se desarrollan actividades industriales como; fábrica de muebles, talleres, depósitos, etc. En total, el área que en la actualidad se destina para uso industrial cubre una extensión de 10 has. o sea 4.3% del área total de la ciudad.

e. Uso Recreacional:

Las áreas verdes o de recreación, como indistintivamente se le ha llamado a las áreas de esparcimiento, son escasas en número. Su extensión en total es de 18 has. + 8325 M2., alcanzando el 8.1% del área total de la ciudad. Los principales centros de recreación son: el Estadio Mariano Bula, el Gimnasio y varios centros juveniles. Entre las áreas verdes y plazas se pueden mencionar el Parque de la Madre, el Parque de Colón, el Parque Sucre, el Paseo Roosevelt, el Paseo Washington, el Paseo Gorgas y otras áreas menores.

f. Terrenos Vacantes:

La ciudad prácticamente no cuenta con áreas libres para desarrollos inmediatos. A excepción de parte del área

vacante, en Fuerte Lesseps, que es de 2.7 has., el resto de las áreas libres son lotes pequeños dispersos por toda la ciudad, de dimensiones no apropiadas para proyectos de Renovación Urbana.

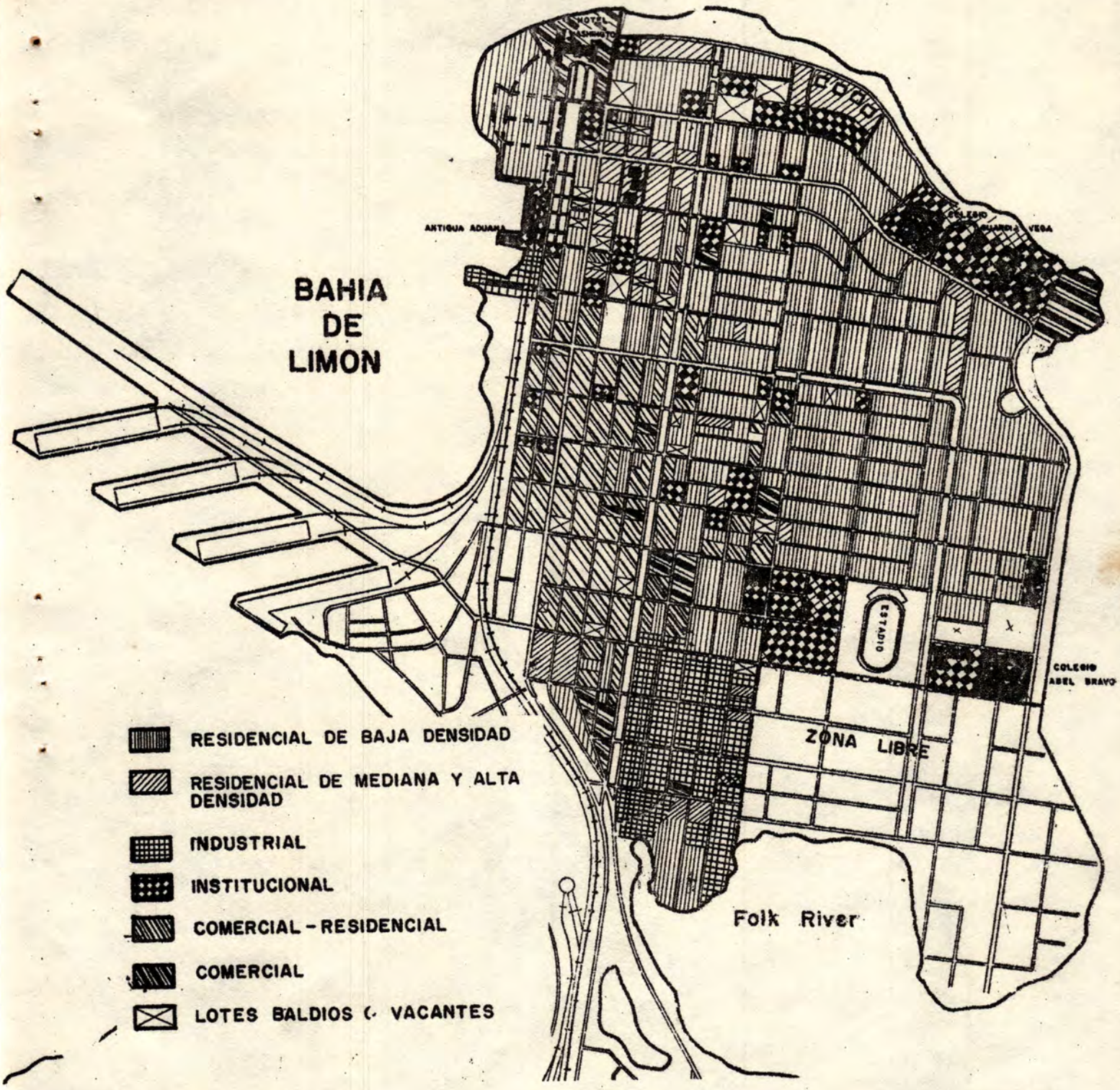
El área total libre estimada es de aproximadamente 48,500 M2. que representa el 2.4% del área total de la ciudad, incluyendo el área de Fuerte Lesseps de 2.7 has.

En resumen, y dada la peculiaridad de la escasez de lotes libres con áreas apropiadas, el futuro desarrollo de la Ciudad de Colón dependerá de las estructuras deterioradas que se vayan demoliendo para dar paso a proyectos específicos que requiera la ciudad, tal como se ha hecho en Barrio Norte y en Folk River.

La distribución de los diferentes usos de la tierra que se dan son los siguientes:

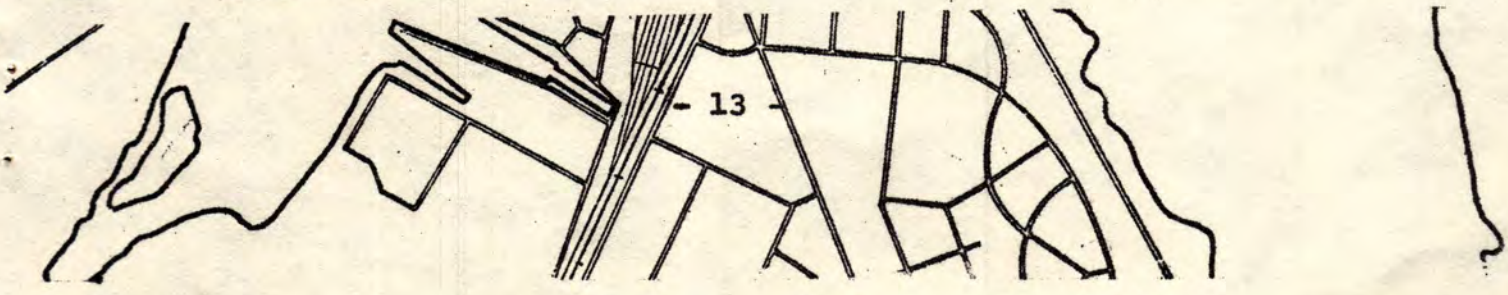
Cuadro No. 2

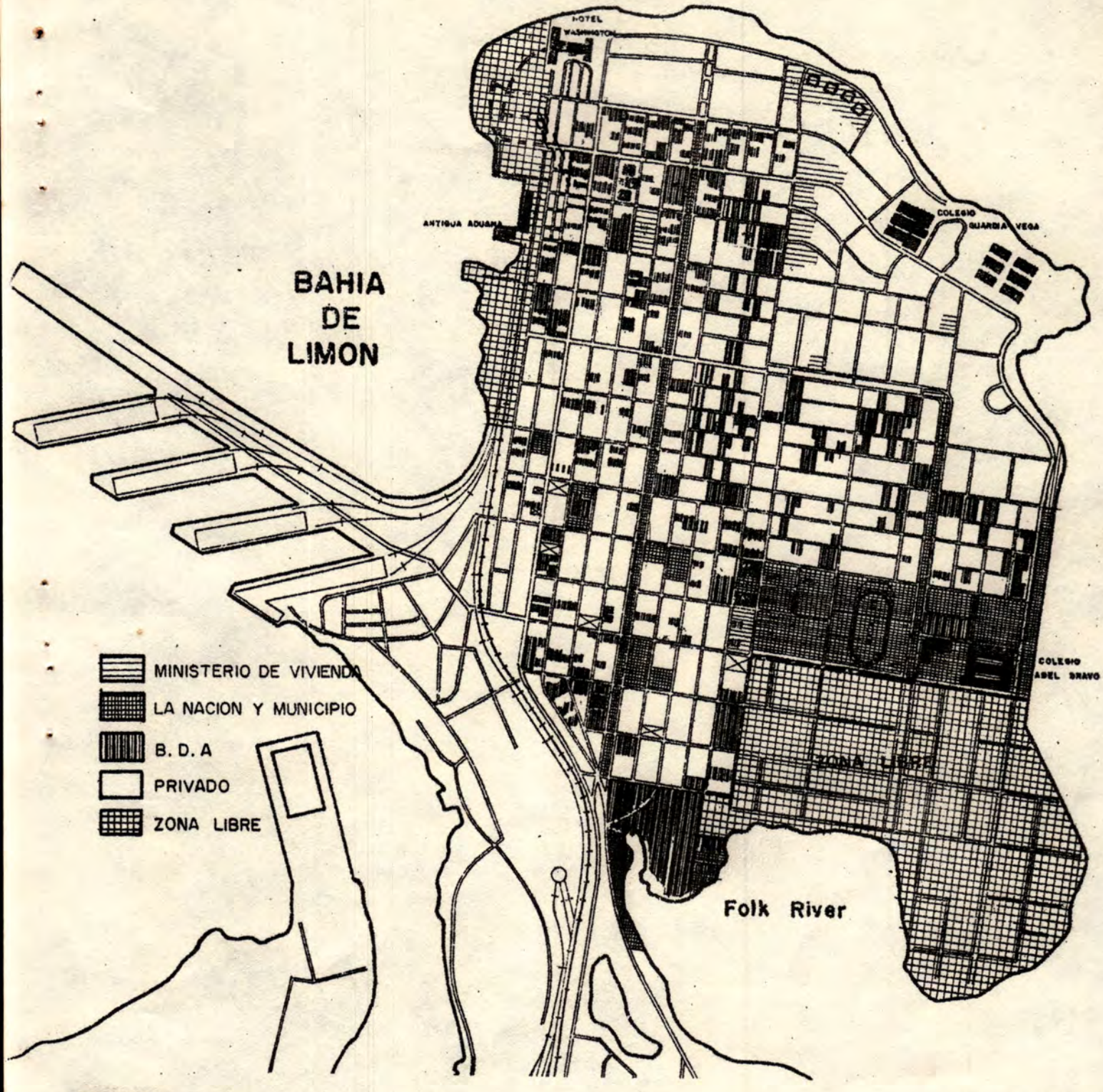
Uso	Superficie (Has.)	%
1. Residencial de Baja Densidad	72.6051	31.0
2. Residencial-Multifamiliar-Comercial	17.0000	8.0
3. Barriadas Brujas	4.0000	1.7
4. Comercial	5.1400	2.2
5. Institucional	17.0100	7.3
6. Industrial	10.0000	4.3
7. Zona Libre	38.0000	16.5
8. Recreativo	18.8325	8.1
9. Areas Vacantes	4.8500	2.4
10. Circulación (Calles y Veredas)	42.5624	18.5
Totales:	230.0 Has.	100.0%

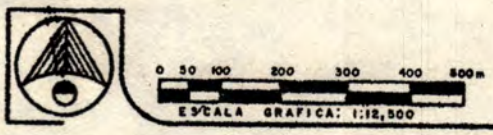


USOS DE SUELO ACTUAL

4







TENENCIA DE LA TIERRA

5

3. Tenencia de la Tierra:

Las propiedades o fincas que conforman la Ciudad de Colón pueden agruparse en los siguientes grupos: propiedades del Ministerio de Vivienda, del B.D.A.(IFE), terrenos municipales, propiedades privadas y propiedades de la Zona Libre. Todas estas propiedades suman 142 has. con 8,450 M2.; el resto del área de la Ciudad de Colón está constituida por áreas verdes y recreativas (18.8 has.), áreas de circulación (42.5 has.) y de 26 has. de tenencia variada.

De acuerdo a la información obtenida en julio de 1976, se ha preparado el siguiente cuadro:

Cuadro No. 3

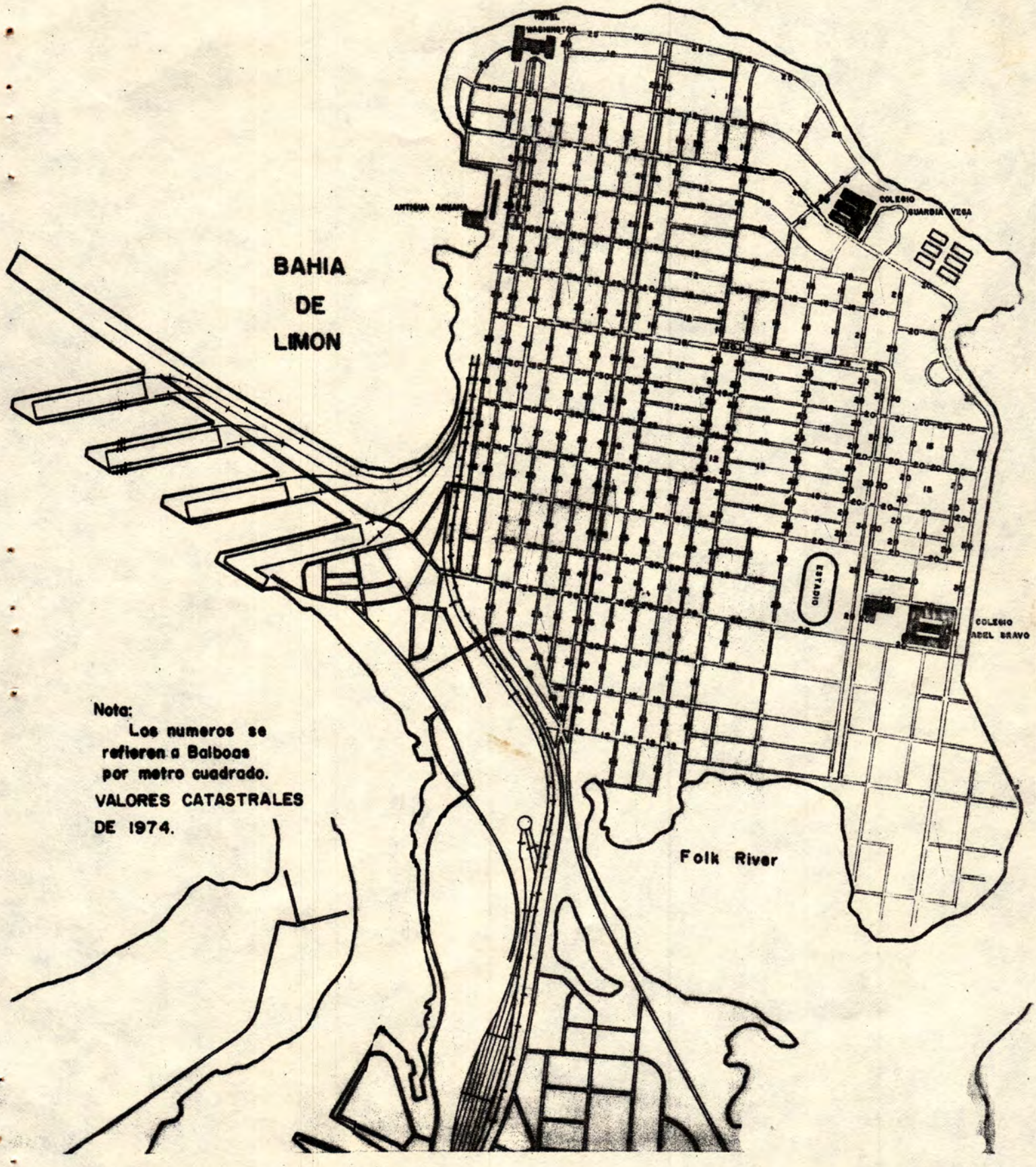
Propietario	Area (Has.)	No. de Fincas	Baldíos	Lotes con Est.	Perm.
1. M. de Viv.	4.2	14	-	14	
2. MIDA(B.D.A.)	18.3	261	-	151	
3. Munic. Colón	.2	4	4	--	
4. Zona Libre a/	44.0	2	1	1	
5. Privados	76.1	1095	16	663	
Totales	142.8	1376	21	829	

a/ Incluye los dos globos de terrenos ubicados en el sector de Pueblo Nuevo y Fuerte Lesseps.

4. Valores de la Tierra:

Los diferentes valores de la tierra contemplados han sido preparados en base al levantamiento de campo efectuado por el Catastro Fiscal del Ministerio de Hacienda y Tesoro en diciembre de 1974.

La información recogida en este sentido resulta bastante detallada por cuanto los mismos se han establecido calle por calle. De acuerdo a lo anterior, el valor de la tierra fluctúa entre B/.10.00 y B/.50.00. Los valores más altos se concentran en las áreas comerciales, específicamente en la Avenida Bolívar entre las Calles 6 y 13 donde los valores varían entre B/.40.00 y B/.50.00.



Nota:
Los numeros se refieren a Balboas por metro cuadrado.
VALORES CATASTRALES DE 1974.

0 50 100 200 300 400 500m
ESCALA GRAFICA: 1:12,500

VALORES DE LA TIERRA

6

Los valores más bajos se registran en los sectores de las barriadas brujas, en el sector de las casas de inquilinato y en ciertos sectores de Barrio Norte donde los valores oscilan entre B/.10.00 y B/.15.00.

Cabe resaltar que en algunos sectores se nota poca relación entre la densidad de población y los valores de la tierra, ya que en algunos sectores de Nuevo Cristóbal, donde la densidad de población es baja, los terrenos resultan costosos; mientras que en sectores de alta densidad poblacional los valores de la tierra son bajos.

5. Transporte y Comunicaciones:

La Ciudad de Colón cuenta con diferentes tipos de transporte: terrestre y marítimo. En general, se puede señalar que cuenta con un buen sistema de comunicaciones y transporte. El sistema vial está formado por una red de vías reticulares de calles y avenidas entrelazadas por una vía de circunvalación; en cuanto a la capacidad de las vías se deduce que las mismas trabajan normalmente sin llegar a la saturación.

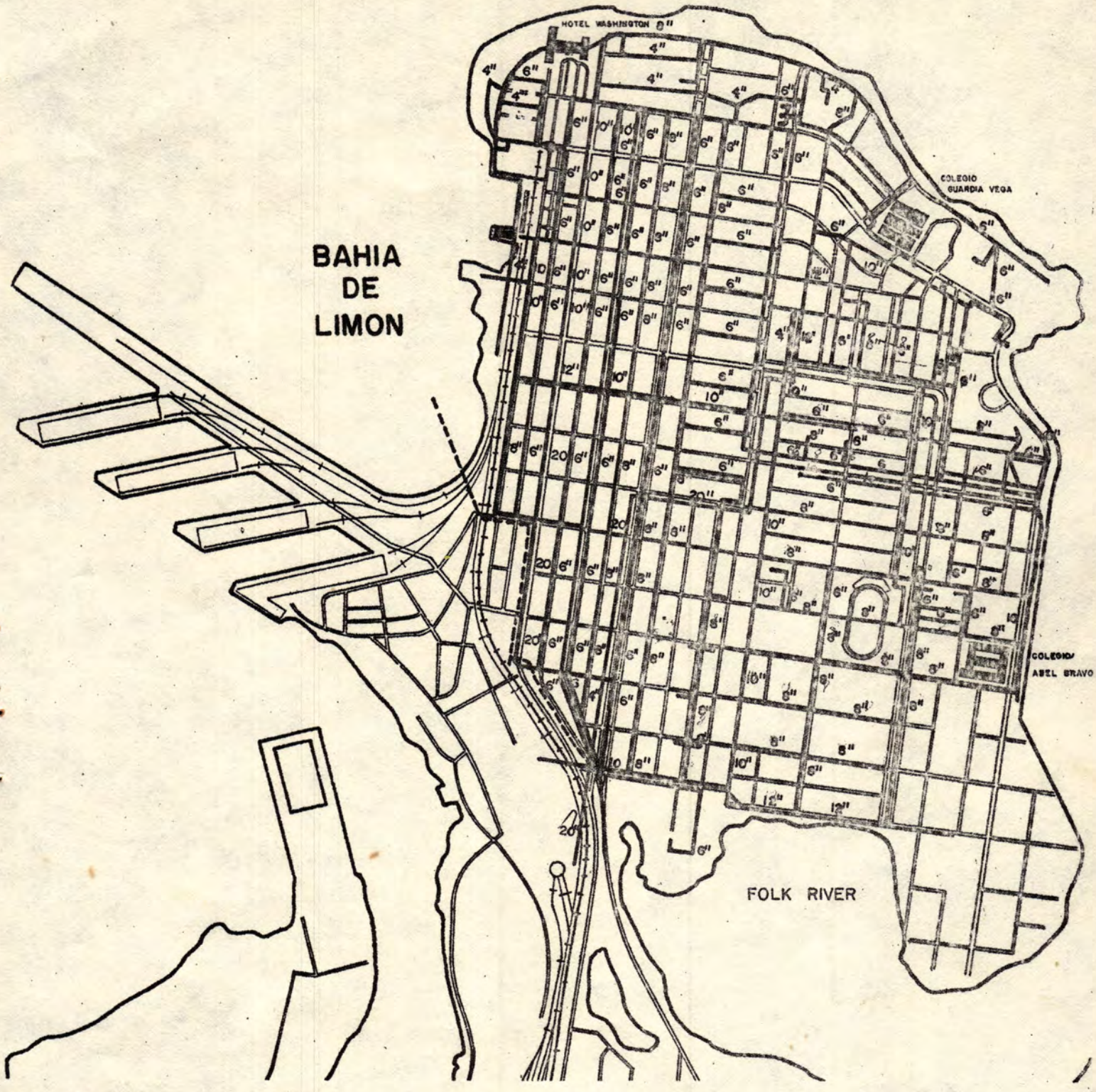
El transporte terrestre es el más utilizado por la comunidad y es servido por buses urbanos y sub-urbanos, taxis y el ferrocarril transístmico, que presta sus servicios a nivel regional entre las ciudades de Panamá y Colón.

El transporte marítimo internacional se efectúa a través del Muelle Fiscal que sirve de terminal de comunicaciones con los pueblos de la Costa Atlántica.

En cuanto a la red de comunicaciones, se puede señalar que la Ciudad de Colón cuenta con un buen sistema de correos, teléfonos automáticos y de micro ondas. Se cuenta con 5 emisoras de radios y 2 retransmisoras de televisión, locales y una en la faja canalera. Las comunicaciones internacionales se llevan a cabo a través del INTEL y de ALL AMERICAN CABLES.

6. Servicios Públicos:

La Ciudad de Colón cuenta con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de la basura. Algunos de estos servicios básicos son prestados con bastante normalidad a toda la población.

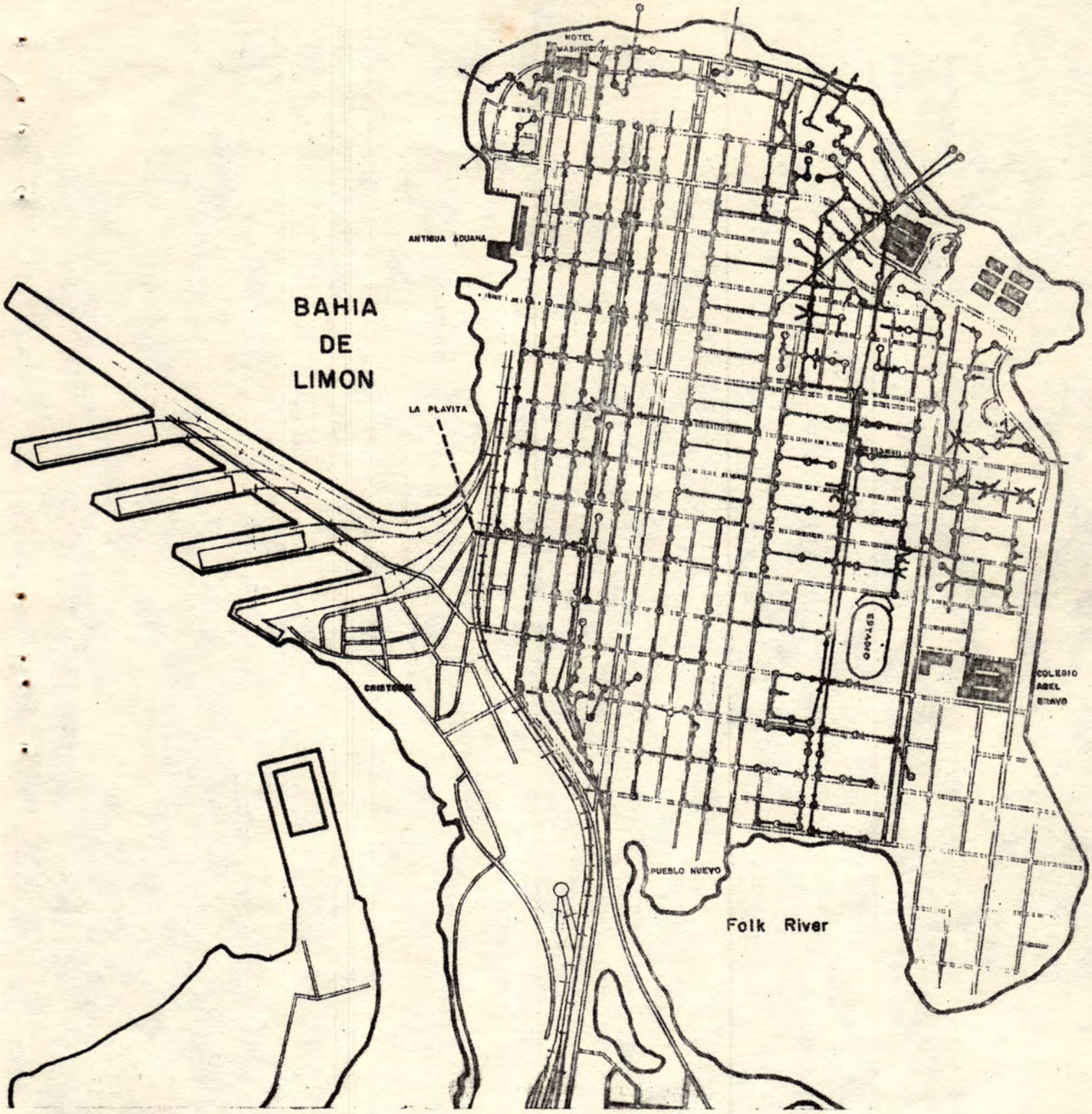


0 50 100 200 300 400 500m

ESCALA GRAFICA: 1:12,500

ACUEDUCTO

7



0 50 100 200 300 400 500m
ESCALA GRAFICA 1:12,500

SISTEMA DE ALCANTARILLADO

8

a. Acueducto:

La Ciudad de Colón se abastece del agua procesada en la planta potabilizadora localizada en el sector de Mount Hope. El servicio brindado es deficiente aunque cubre a toda la población colonense; las barriadas de emergencia se sirven de este servicio por medio de grifos comunales.

En la actualidad el Gobierno Nacional, a través del IDAAN, lleva a cabo las investigaciones tendientes a proveer a esta comunidad de suficiente agua procesada; estudia el reemplazo de las tuberías de este centro urbano.

b. Alcantarillado y Drenaje Pluvial:

Ambos sistemas cubren toda la población, aunque se encuentran bastante deterioradas resultando su mantenimiento sumamente oneroso, especialmente el desague pluvial en los períodos de lluvia. La rehabilitación de estos sistemas se encuentran actualmente en estudio.

c. Energía Eléctrica:

A excepción de las viviendas de las barriadas de emergencia que representan 4%, el resto de la ciudad cuenta con este servicio normalmente.

El IRHE tiene proyectada la expansión del sistema de distribución, con planes de expansión periódica hasta 1990. El proyecto del IRHE contempla el uso de dos circuitos de 636 M.C.M. de 44 KV. desde Bahía Las Minas a la Ciudad de Colón, la cual transmitirá 60 M.V.A. en su límite término por circuito. Esto resistirá cualquier carga inmediata que pueda ser impuesta al sistema, ya sea desde "France Field" o dentro de la misma ciudad. El IRHE ha programado a clientes industriales con una demanda mayor de 7.5 M.V.A. el suministro a través de dos sub-estaciones especiales.

d. Recolección de la Basura:

Este servicio es prestado por el Depto. de Aseo del IDAAN, el cual es llevado a cabo mediante camiones especiales o adaptados para tal propósito. El material recogido es llevado al crematorio o basurero ubico en Mount Hope.

7. El Sistema Vial.

La Ciudad de Colón cuenta con un sistema de vías reticulares, de calles y avenidas entrelazadas por una vía de circunvalación formada por los Paseos Gorgas y Washington, la Avenida del Frente y la Calle 13.

Se aprecian categorías de vías, considerándose como principales las avenidas: Central o del Centenario, Amador Guerrero, Bolívar y del Frente. De tipo recreativo tenemos el Paseo Gorgas y Washington, así como la Ave. del Centenario, la Ave. Roosevelt y el P. Sucre.

Una peculiaridad que presenta la vialidad de este centro urbano es que paralela a las vías principales corren unas avenidas de servicios: Ave. Balboa, Herrera, Justo Arosemena y J. D. de Obaldía.

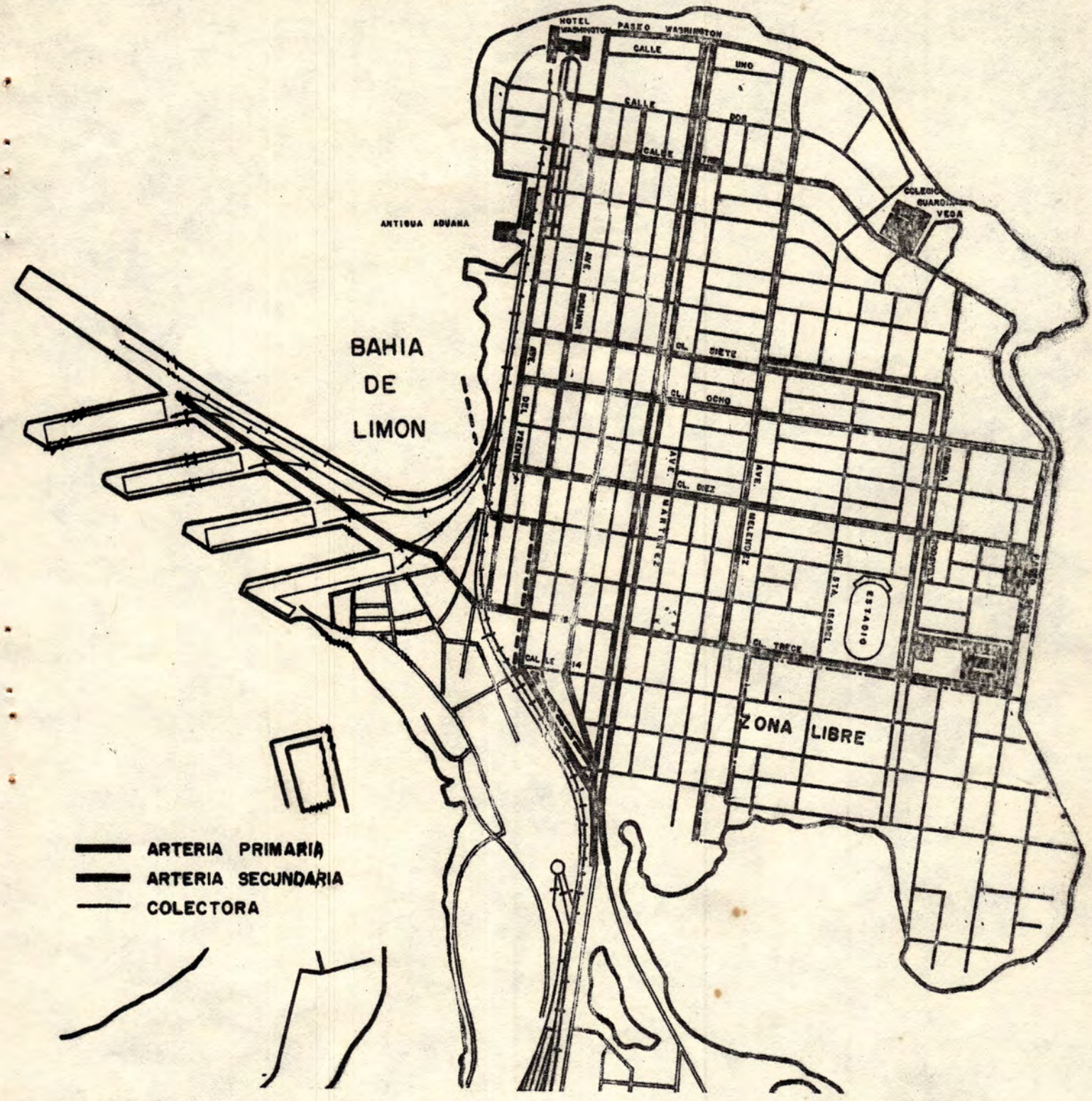
Los problemas que confronta la circulación vehicular se resumen en: el acceso a la ciudad, en ciertas vías de servicio las cuales requieren ensanche para su mejor funcionamiento y en la falta de continuidad de los Paseos Gorgas y Washington.

El estacionamiento se ubica a lo largo de las vías principales y de las calles laterales, no existiendo áreas especiales para este propósito, no presentando hasta el momento un problema urbano.

Los derechos de vías dentro de una misma arteria, presentan diferentes secciones, encontrándose en algunos casos, variaciones que van desde 10 centímetros hasta varios metros. Esta situación se agrava en la Avenida del Frente donde las diferencias son tan notables que impiden lograr una servidumbre uniforme.

En algunos tramos de las "vías de servicio", tenemos secciones tan reducidas que impiden el libre tránsito vehicular; estos casos se pueden apreciar en la Avenida J. D. de Obaldía y en la Calle A.

Las líneas de construcción al igual que los derechos de vías varían en sus retiros, presentándose situaciones desfavorables a la perspectiva urbana y a la ventilación adecuada de las edificaciones.



TIPOS DE VIAS

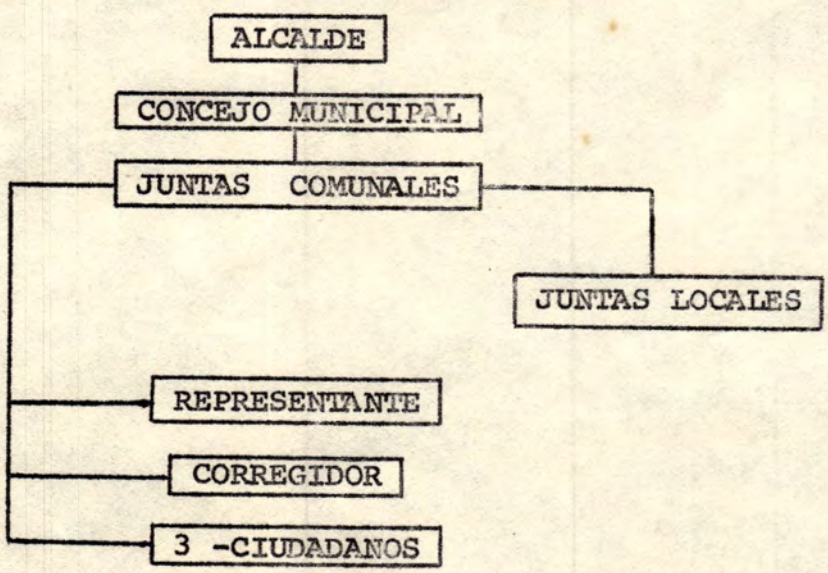
9

C. ORGANIZACION POLITICO-ADMINISTRATIVA

El Municipio de Colón se rige de acuerdo a las disposiciones que se contemplan en la Constitución Política de 1972. El Jefe de la Administración Municipal es el Alcalde quien es nombrado por un período de tres años. Como establece la Constitución, en el Municipio existe una corporación denominada Concejo Municipal, compuesta por el Alcalde quien la preside y los catorce Representantes ante la Asamblea Nacional de Representantes.

Los Corregimientos que integran el Distrito de Colón son: Barrio Norte, Barrio Sur, Buena Vista, Cativá, Ciricito, Escobal, Limón, Nueva Providencia, Puerto Pilón, Sabanitas, Salamanca, San Juan, Santa Rosa y Cristóbal. Como se ha mencionado, este estudio de ordenamiento físico cubre únicamente los Corregimientos de Barrio Norte y Barrio Sur.

Además del Concejo Municipal, dentro del Distrito funcionan las Juntas Locales Comunales integradas por el Representante del Corregimiento quien la preside, el Corregidor y tres ciudadanos residentes en el Corregimiento. Igualmente funcionan las Juntas Locales a nivel de comunidades o barrios que dependen de la Junta Comunal respectiva.



II. CONCLUSIONES

A. A NIVEL REGIONAL

1. Desde el punto de vista espacial, en Colón se pueden identificar tres puntos de concentración de actividades, a saber: la Isla de Manzanillo, el área sub-urbana formada por poblaciones como Cativá, Sabanitas, - Puerto Pilón, Río Alejandro y el área de desarrollo - portuario e industrial de "Coco Solo-France Field".

2. La interrelación entre los tres focos antes mencionados es muy estrecha, donde podemos señalar que a corto y mediano plazo se cumplirá lo siguiente:

   - El sector de Cativá, Sabanitas, Puerto Pilón y Río Alejandro brindará principalmente servicios habitacionales de comercio minorista, deportivos - culturales y educativos.

   - El área de "Coco Solo-France Field" dará fuentes de trabajo y actividad a los habitantes de la región e incluso al resto del país.

3. El desarrollo del área de France Field abre grandes - posibilidades para ampliar las actividades de la Zona Libre de Colón, por un período de 10 a 15 años aproximadamente.

4. La no expansión de la Zona Libre de Colón hacia el área conocida como Pueblo Nuevo (a excepción del área del antiguo matadero), permitirá contar a mediano plazo con un área vacante donde se podrán desarrollar actividades habitacionales, comerciales y de servicios (industrial artesanal).

B. A NIVEL LOCAL

1. De acuerdo al Censo de 1970, la Ciudad de Colón acusa un grado de deterioro notable en las viviendas, ya que aproximadamente el 80% son consideradas como viviendas no adecuadas. Este deterioro es más marcado cada año, presentando actualmente un grave problema - habitacional.

2. La Ciudad de Colón cuenta con grandes ventajas para el desarrollo comercial nacional e internacional, ventaja esta que debe aprovecharse para asegurar beneficios económicos para el país y la localidad.

3. La emigración hacia la Ciudad de Panamá de gran parte de la población y de la mano de obra especializada ha estancado en parte el desarrollo económico de la ciudad.

4. En la actualidad, el Municipio de Colón no cuenta con los instrumentos normativos capaces de ordenar el crecimiento físico, lo que ha permitido que la ciudad tenga un desarrollo sin control al no contar con normas de zonificación que regulen el uso de la tierra y las densidades de población.

5. La Ciudad de Colón prácticamente carece de áreas vacantes (2.4%) y de facilidades adecuadas para actividades deportivas y recreativas.

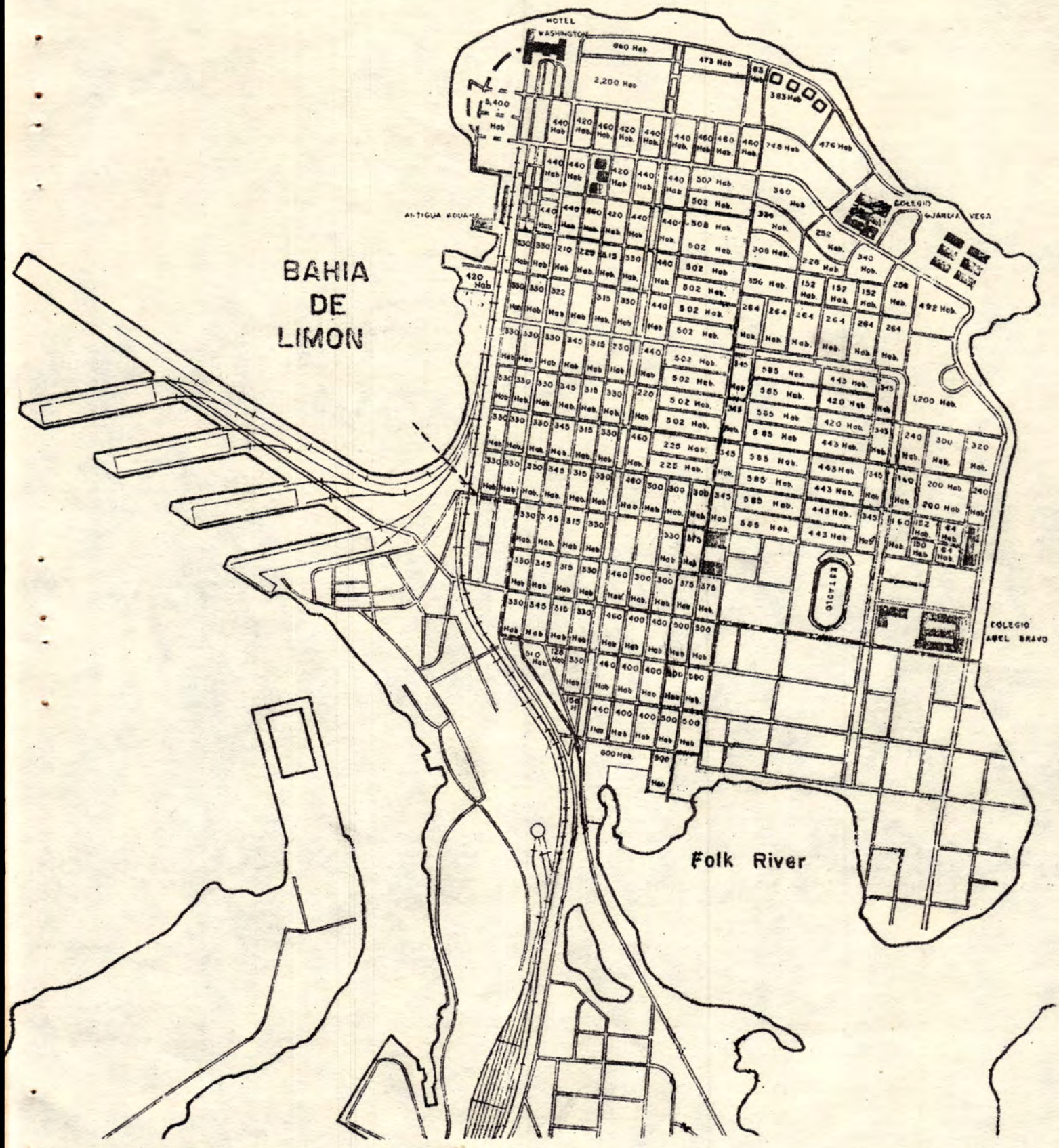
III. EL PLAN NORMATIVO

A. PROPOSITOS

El Plan Normativo para la Ciudad de Colón parte del propósito fundamental de ordenar y regular el futuro uso de la tierra a través de los principales reglamentos de Desarrollo Urbano como son: Plano de Zonificación, Plano Oficial y las respectivas normas de desarrollo urbano.

La zonificación consiste en dividir un área en varios tipos de zonas para las cuales se establecen ciertos requisitos uniformes, principalmente en lo que se refiere a: usos del suelo, superficie y dimensiones de lotes, densidad de población, tamaño de los retiros, altura, área de ocupación, área libre, área de construcción, provisión de espacios de estacionamientos, etc. Todos estos requisitos tienen la finalidad de asegurar el ordenamiento armónico del conglomerado urbano en beneficio del bienestar general de la comunidad colonense.

El Plano Oficial sirve para proveer y conservar los espacios para las vías públicas, así como de las facilidades comunales. Igualmente orienta en lo relativo a ensanches, prolongación y cierres de vías, derechos de vías y líneas de construcción.



POBLACION POR MANZANA

10

B. DENSIDAD DE POBLACION

De acuerdo a la zonificación propuesta se ha estimado que actualmente la Ciudad de Colón podría tener una población de aproximadamente 77,200 habitantes. Dicha relación refleja una densidad bruta de 330 habitantes por hectárea y una densidad neta de 700 habitantes por hectárea. El área que se ha destinado para uso residencial es de 96.7 hectáreas lo que representa 42.0% del área total de la ciudad.

La distribución de población por manzana, de acuerdo a la zonificación propuesta se muestra en el mapa No. 10.

C. USOS DEL SUELO PROPUESTO

Debido a las características especiales que presenta la Ciudad de Colón, al estar prácticamente restringida su expansión física, el plan propone una mejor distribución y conservación de los diferentes usos que se dan.

1. Uso Residencial:

   a. Residencial Especial : R-E:

   Zona residencial unifamiliar, bifamiliar y casas en hilera.
   Este sector se ubica en el sector norte de la barriada La Playita y en el área que ocupaba de el antiguo Club Extranjeros. Ocupa 1 ha. + 4000 mts2.

   b. Zona Residencial unifamiliar, bifamiliar, en hilera y multifamiliar de baja densidad: R-2.

   Esta zona se ubicará en el sector Noreste del área conocida como Nuevo Cristóbal donde en la actualidad se concentran las mejores viviendas de tipo unifamiliar y bifamiliar, así como algunas edificaciones de apartamentos. Cubre aproximadamente 30 manzanas, las cuales dan una superficie de 25 has. + 5400 M2. A esta zona se le ha fijado una densidad neta de 400 habitantes por hectárea con la cual se podría alojar teóricamente una población de 10,216 habitantes.

   c. Zona multifamiliar de mediana densidad: (R-M1)

   Dicho uso cubre dos zonas bien definidas: una es el área de Nuevo Cristóbal colindante con el sector de baja densidad y la otra está al Norte de la ciudad con -

frente al Paseo Washington, extendiéndose desde el Hotel Washington Hyatt hasta el Colegio José Guardia Vega. Esta zona cubre unas 39 manzanas con una extensión de 29 has. + 3233 m2. Se le propone una densidad neta de 750 per/ha., lo que teóricamente arroja una población de 21,997 habitantes.

d. Zona Multifamiliar de mediana densidad y comercial: RM1 - C_2.

Se ubica en el sector este de la ciudad, ocupa un área de 23 has. + 5400 m2. La densidad es de 750 hab/ha., lo que permitiría una población de 17,655 habitantes.

e. Zona Multifamiliar de alta densidad y comercial: RM_2 - C_2.

Se extiende a lo largo de la Ave. Central y en un sector del Barrio Norte. En resumen, esta zona cubre unas 50 manzanas con una extensión de 28 has. + 5500 m2. La densidad propuesta es de 1000 habitantes por hectárea que refleja una población de 28,550 habitantes.

2. Uso Comercial: (C)

a. El comercial central o comercial urbano: (C_2)

Se ubica combinado con el uso residencial, en las principales arterias de la ciudad, como lo son: las avenidas Central, del Frente, Meléndez y las áreas de Fuerte de Lesseps y La Playita. En resumen, este uso se propone en todas las plantas bajas de las zonas residenciales de alta y mediana densidad o sea en las zonas R-M1 y R-M2.

b. Comercial Zona Libre (C.Z.L.)

3. Uso Industrial:

El uso industrial se ha ubicado en la zona adyacente a la Zona Libre de Colón. Se ha desvinculado de la influencia directa a la Avenida Central y se le han sumado los terrenos donde se localiza la "barriada bruja de Pueblo Nuevo". Su ubicación es la más ventajosa ya que permite el acceso del tránsito pesado, sin que éste tenga que entrar a la ciudad; además su orientación es la más indicada para este tipo de actividad.

La superficie que se ha destinado es de 7 hectáreas que representan 3.0% del área de la ciudad. Esta zona permite además el uso residencial hasta 1000 pers/has. lo que permitiría una población de 7000 personas.

4. Zona Institucional: In

Se ha sub-dividido en dos grandes grupos:

a. Institucional Gubernamental: In-a

Se encuentra en un área adyacente al Estadio Mariano Bula y a la Zona Libre, donde en la actualidad se ubican la mayoría de las oficinas públicas y municipales como: la Guardia Nacional, el Cuartel de Bomberos y la Caja del Seguro Social.

Se agrupa otra gran zona al norte de la Ciudad entre las Calles 1 y la Calle 2, donde actualmente encontramos instalaciones y oficinas del Gobierno Central y Local como el IRHE y otras. Además se mantiene dentro de esta zonificación, las manzanas donde actualmente funciona el Hospital Amador Guerrero y la Catedral de Colón. Esta zonificación se aplica a los sectores aislados donde existan iglesias, oficinas públicas, servicios médicos, etc.

b. Institucional Escolar: In-b

Se definen dos grandes zonas: una donde se ubica el Colegio José Guardia Vega, la Escuela Normal Rufo Garay y la Escuela Enrique Geenzier y la otra en el Colegio Abel Bravo. Además de estas dos zonas escolares se proponen otras zonas estratégicamente ubicadas con el fin de dotar a la ciudad de los centros escolares necesarios.

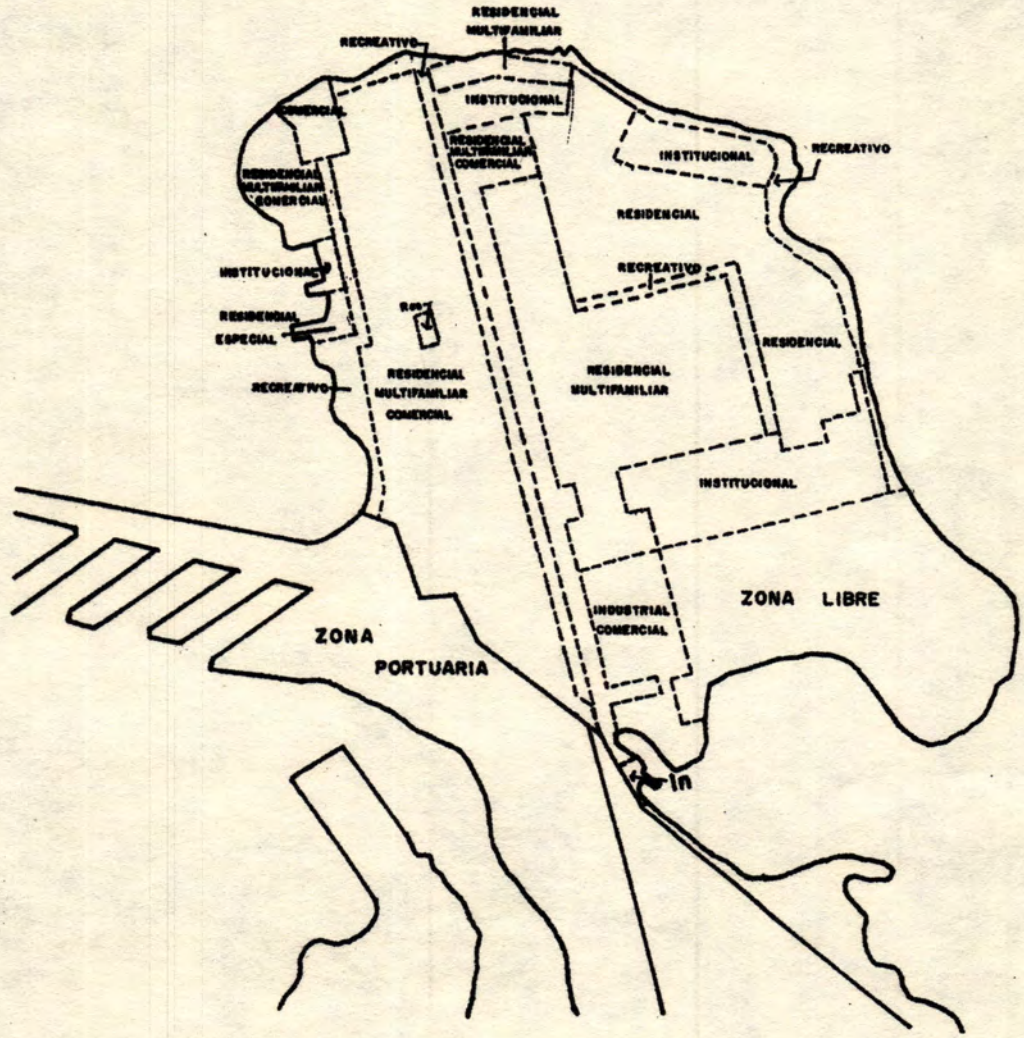
c. Zona Recreacional: Rec

Se propone como zona recreacional activa, el área del Estadio Mariano Bula y un sector adyacente al Colegio Abel Bravo donde se podrán ubicar algunas instalaciones deportivas y otras facilidades recreacionales. Además de estos dos sectores se definen otra serie de zonas de esparcimiento como: el Parque Colón, Parque Sucre, el Parque 5 de Noviembre, el Paseo Roosevelt, el

Paseo del Centenario y un cinturón verde que comprende el Paseo Washington y el Paseo Gorgas, desde donde se encuentra el Hotel Washington Hyatt hasta el Colegio Abel Bravo y la Zona Libre así como también un sector de la barriada La Playita.

Para un mejor aprovechamiento y funcionalidad de las áreas verdes, paseos y parques existentes es necesario que las autoridades locales conserven y remodelen algunas zonas que presentan un aspecto de abandono.

A continuación un esquema de la distribución de los diferentes usos del suelo propuesto para la Ciudad de Colón:



Cuadro No. 5

Uso Propuesto	Superficie (Has.)	%
1. Residencial Especial (R-E)	1.4	.61
2. Residencial de Baja Densidad (R-2)	24.59	10.69
3. Multifamiliar de Mediana Densidad (R-M1)	27.25	11.85
4. Multifamiliar de Mediana Densidad y Comercial (RM1-C2)	18.24	7.93
5. Multifamiliar de Alta Densidad y Comercial (R-M2-C2)	25.64	11.15
6. Comercial Central */ o Urbano (C2)	.38	.16
7. Industrial Liviano y Comercial (I-C2)	6.7	2.91
Zona Libre (C-Z.L.)	39.00 **/	16.95
Institucional	20.46	8.90
a. Gubernamental		
b. Escolar		
Recreativo	19.86	8.64
Circulación (Calles y Veredas)	46.48	20.21
	230.00 Has.	

*/ La superficie y porcentaje destinada exclusivamente para este uso se refiere al área del Hotel Washington-Hyatt.

**/ Se adicionan fincas colindantes de aproximadamente 1 Ha. dentro de la "Isla de Manzanillo".

D. ZONIFICACION

Tomando en consideración los análisis realizados sobre densidad de población, de vivienda, valores de la tierra y los usos del suelo propuesto, la Ciudad de Colón contará con las siguientes zonas, las cuales contarán con sus propias normas de desarrollo y se regirán por la nomenclatura que a continuación se especifica:

1. Zona Residencial (R)

   R-E Zona Residencial Especial

   R-2 Zona Residencial unifamiliar, bifamiliar, en hilera y multifamiliar de baja densidad.

   R-M1 Zona Multifamiliar de mediana densidad.

   R-M2 Zona Multifamiliar de alta densidad.

2. Zona Comercial (C)

   C2 Zona Comercial central o comercial urbana.

   C-Z.L Comercial Zona Libre

3. Zona Industrial (I)

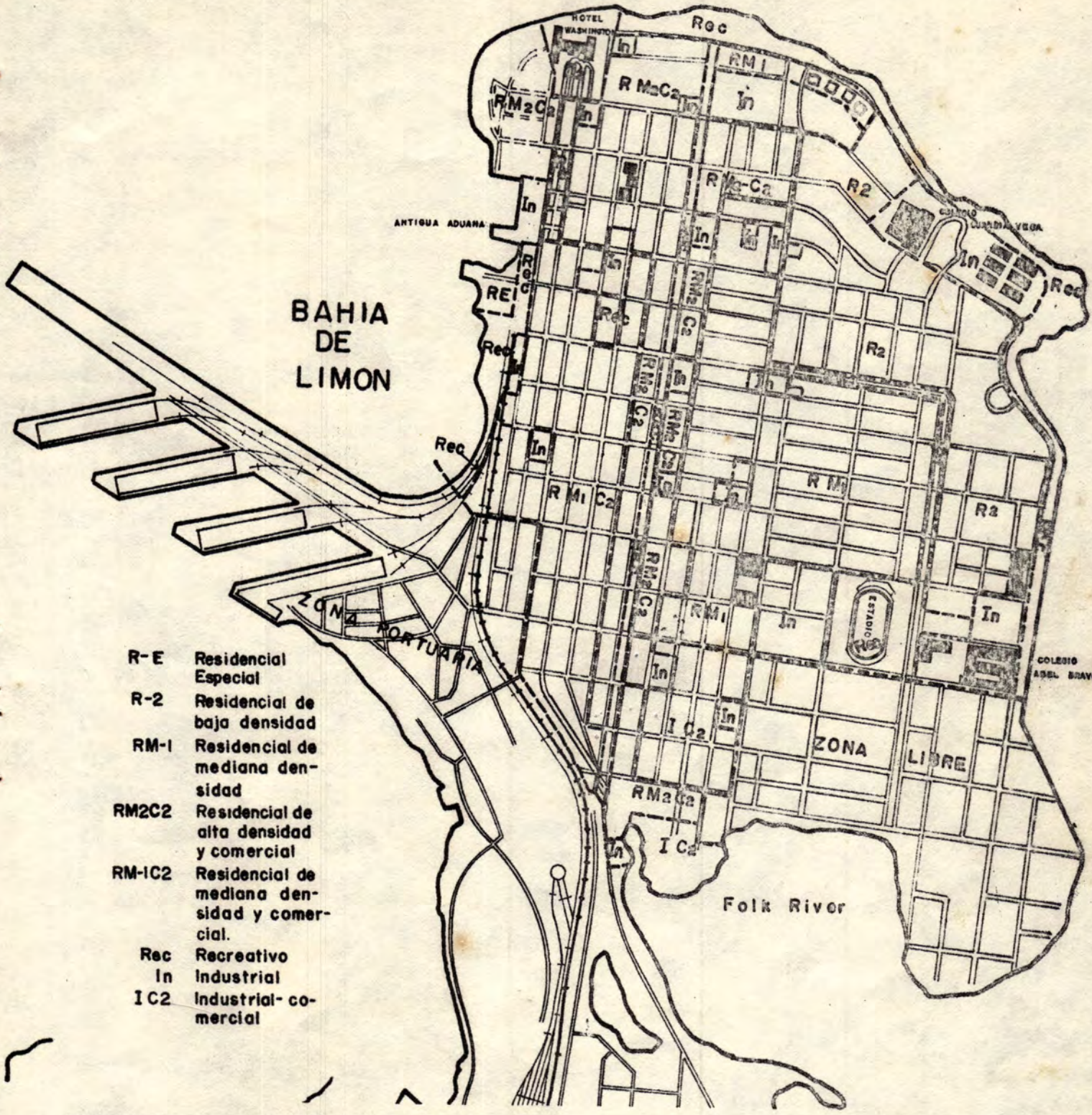
   I2 Zona industrial liviano y comercial.

4. Zona Institucional (In)

   In-a Zona institucional gubernamental.

   In-b Zona institucional escolar.

5. Zona Recreativa (Rec)



ESCALA GRAFICA 1:12,500

ZONIFICACION PROPUESTA

E. SISTEMA DE COMPUTO DE DENSIDADES

Con la finalidad de proporcionar la mayor flexibilidad en la relación densidad-unidad de vivienda, para lograr un método más a tono con nuestra realidad que permita al profesional desarrollar un proyecto con libertad de diseño ; pero que a la vez sirva de base para regular la densidad de edificación se adopta el siguiente sistema:

1 Unidad de Medida

La unidad de medida será la vivienda por familia. Se entiende que la vivienda por familia es una unidad de vivienda para alojar una familia

2. Número de personas por Unidad de Vivienda

El promedio familiar determinado por el último censo de población será la unidad de medida para el cálculo de densidades. Actualmente, según el último censo de población (1970) el promedio familiar nacional es de cuatro (4) personas el cual será el equivalente a una unidad de vivienda.

3. Componentes de la Unidad de Vivienda.

La unidad de vivienda tendrá como máximo los siguientes componentes: sala comedor tres recámaras, servicio sanitario cocina lavandería cuarto de empleada y garage. Por cada ambiente adicinnal se computa una (1) persona.

a. Las soluciones de vivienda de un solo ambiente de una recámara y los de tipo "eficiente", se computarán tres (3) personas por unidad de vivienda.

Ejemplo Típico:

20 unidades de vivienda en una hectárea multiplicado por el promedio familiar ó

$$\frac{20 \text{ unidades de vivienda}}{\text{una hectárea}} \times (\text{Promedio Familiar}) = D$$

$$\frac{20}{1} \times 5 = 100 \text{ Personas/Hectárea}$$

La densidad del área sería 100 personas por hectárea ó 20 familias por hectárea. Con este sistema se obtendrán cálculos más exactos, tomando en consideración el promedio familiar por sector específico.

F. NORMAS DE DESARROLLO

1. Zona Residencial Especial: R-E

a. Zona Residencial de baja densidad

a.1 Usos Permitidos:

Solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares y casas en hilera y para usos complementarios, tales como: piscinas, comercio vecinal o de barrio, edificios docentes y religiosos, institucionales, etc., siempre que dichos usos complementarios y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial, unifamiliar, bifamiliar y en hilera de la zona.

a.2 Normas de Desarrollo:

Densidad neta hasta:	300 personas por hectáreas (60 unidades de viv/has.)
Area mínima de lote:	Vivienda unifamiliar:250 M2. Vivienda bifamiliar:200 M2/ unidad. Casa en hilera 180 M2/unidad. Máximo de 8 viviendas adosadas
Frente mínimo de lote:	Vivienda unifamiliar:10.00 mts Vivienda bifamiliar: 7.50 mts/ unidad. Casa en hilera:7.00 mts/unidad
Fondo mínimo de lote:	25.00 mts.
Altura máxima:	Planta baja y un alto.
Area de ocupación:	50% del área del lote.
Area libre:	50% del área del lote.
Area de construcción:	80% del área del lote.
Línea de construcción:	2.50 mts mínimo de la línea de propiedad.
Retiro lateral:	1.50 mts.

2. Zona Residencial: R-2

a. Zona Residencial de Baja Densidad.

a.1 Usos Permitidos.

Viviendas unifamiliares aisladas, viviendas bifamiliares, casas en hileras y edificios de apartamientos, en las plantas bajas se permitirá actividades relacionadas con el comercio de barrio, las cuales sólo podrán funcionar en horas diferentes a las de reposo, a excepción de las farmacias de turno.

Se permitirá todos los usos conexos al uso residencial así como pequeñas oficinas de profesionales residentes siempre y cuando dichos usos y estructuras no constituyan perjuicio a los vecinos y a las zonas aledañas.

a.2 Usos no Permitidos.

En esta zona se prohibe el establecimiento de clubes nocturnos, salones de baile, cabarets, clubes sociales depósitos, industrias, comercios al por mayor y todas aquellas actividades que causen molestias a los habitantes del sector.

Se exceptúa de estas restricciones, los usos ya establecidos en la zona, pero la municipalidad velará por que los mismos no perturben ni causen molestias a los vecinos.

a. 3 Normas de Desarrollo: R-2

Densidad neta máxima: 400 hab/has.

Area mínima de lote: Viviendas unifamiliares 500 M2.

Bifamiliar: 250.00 M2 por unidad.

Casas en hilera: 200.00 M2. por unidad

Casas de apartamentos: 600.00 M2.

NORMA - R-2
Colón

Frente mínimo de lote:	Viviendas unifamiliares: 15.00 metros Bifamiliar: 7.5 metros c/u Casas en hilera: 6.00 mts c/u Casas de apartamientos: 20.00 metros.
Fondo mínimo de lote:	30.00 metros.
Altura máxima:	Planta baja y dos altos.
Area de ocupación:	50% del área del lote.
Area libre:	50% del área del lote.
Area de construcción cerrada:	80% del área del lote.
Línea de construcción:	La indicada en el plano de líneas de construcción.
Retiro lateral:	Vivienda unifamiliar, bifamiliar, en hilera: 1.50 mts. Casas de apartamentos: Mínimo de 2.00 metros.
Retiro posterior:	5.00 metros mínimo.
Estacionamientos dentro de la propiedad:	Viviendas Un espacio para auto por cada unidad de vivienda. En las casas de apartamientos que se desarrollen locales comerciales se deberá proveer - un auto por cada 75.00 M2. destinados a uso comercial.

3. Zona Residencial Multifamiliar: RM-1

a. Zona Residencial de Mediana Densidad.

a.1 Usos Permitidos.

Todos los usos permitidos en la Zona Residencial de Baja densidad (R-2). Además se permitirá edificaciones multifamiliares hasta una densidad neta de 750 habitantes por hectárea. Se permitirá todos los usos complementarios al uso residencial como escuelas, jardínes de infancia, capillas, actividades culturales, filantrópicas, asistenciales, oficinas, locales comerciales menores, pequeños talleres y servicios que atiendan las necesidades del área.

a.2 Usos no Permitidos.

El uso industrial molesto, el comercio que involucre actividades molestosas a los residentes del área como clubes nocturnos, cabarets, salones de baile, clubes sociales y cualquier otro uso no conforme con el carácter de la zona.

a.3 Normas de Desarrollo: RM1

Densidad neta máxima:	750 hab/has.
Area mínima de lote:	600.00 M2
Frente mínimo de lote:	15.00 metros
Fondo mínimo de lote:	40.00 metros
Altura mínima:	Planta baja y dos altos. Se Exceptúan edificios existentes a remodelar.
Altura máxima:	Será determinada por la densidad.
Area de ocupación:	60% del área del lote.
Area libre:	40% del área del lote.
Area de construcción cerrada:	150% del área del lote.

NORMA - R-M1
Colón

Línea de construcción:	La indicada en el plano de líneas de construcción.
Retiro lateral:	2.00 metros mínimo cuando hay aberturas. Ninguno si es pared ciega.
Retiro posterior:	5,00 metros mínimo.
Estacionamientos dentro de la propiedad:	* Un espacio de estacionamiento por cada tres unidades de vivienda. * Para el uso comercial se dejará un espacio de estacionamiento por cada 100.00 M2 de construcción.

*/ Cuando el lote tenga acceso por las calles de servicio

4. Zona Residencial Multifamiliar: RM-2

a. Zona Residencial de Alta Densidad: (R-M2)

a.1 Usos Permitidos.

Residencial multifamiliar hasta una densidad de 1000 habitantes por hectárea.

Todos los usos públicos o facilidades comunales que requiera el sector como: escuelas, iglesias, guarderías, centros culturales, bibliotecas, establecimientos de tipo asistencial y hospitalario, instalaciones destinadas a oficinas, bancos, agencias de seguro, locales comerciales al por mayor y menor, pequeños talleres, en fin, todas aquellas actividades que requiera la comunidad y que no sean molestosas a la población.

a.2 Usos no Permitidos.

Queda prohibido en esta zona los usos industriales molestos, los usos residenciales unifamiliares, bifamiliares y casas en hileras y aquellos usos comerciales que por su misma naturaleza causen deterioro al ambiente y perturben la tranquilidad y seguridad de los residentes del área.

a.3 Normas de Desarrollo: (R-M2)

Densidad neta máxima:	1,000 hab/has.
Area mínima de lote:	600.00 M2
Frente mínimo de lote:	20.00 metros
Fondo mínimo de lote:	30.00 metros
Altura mínima:	Planta baja y dos altos. Se exceptúan edificios existentes a remodelar.
Altura máxima:	Será determinada por la densidad. *
Area de ocupación:	60% del área del lote.
Area libre:	40% del área del lote.

*/ Las columnas irán a 1.00 mt. del borde de la acera.

NORMA R-M2
Colón

Línea de construcción:	La indicada en el plano de líneas de construcción.
Retiro lateral:	Paredes con ventanasó aberturas: 2.00 metros. Paredes ciegas: ninguna. Adosamiento en planta baja y en todas las plantas, siempre que sean paredes ciegas.
Retiro posterior:	5.00 metros mínimo.
Estacionamientos dentro de la propiedad :	*1. Viviendas Multifamiliares: Un espacio de estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda. *2. Un espacio de estacionamiento por cada 100.00 M2. destinados a uso comercial.

*/ Cuando el lote tenga acceso por una calle de servicio.

5. Zona Comercial.

a. Zona Comercial Central o Urbana: (C2)

a.1 Usos Permitidos.

Todas las actividades comerciales en general que estén relacionadas con las necesidades mercantiles, de servicio y profesionales de la población como: almacenes, tiendas, restaurantes, bancos, oficinas, librerías, farmacias, oficinas de seguro, hoteles, moteles, clubes, cines, etc.

Se permite en las plantas altas los usos residenciales multifamiliares de baja, mediana y alta densidad (R-M1 y R-M2) en cuyos casos se aplicará las normas específicas para cada zona de estas.

a.2 Usos no Permitidos.

Se prohibe el uso residencial unifamiliar, bifamiliar o en hilera. Se prohibe todo uso industrial y uso comercial que por su naturaleza constituya peligro o perjudiquen en alguna forma el carácter de la zona.

a.3 Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote:	600.00 M2
Frente mínimo de lote:	15.00 metros
Fondo mínimo de lote:	30.00 metros
Altura mínima:	Planta baja y dos altos. Se exceptúan edificios existentes a remodelar.
Altura máxima:	Será determinada por la densidad.
Area de ocupación:	100% del área no restringida por las líneas de construcción.
Línea de construcción:	La indicada en el plano de líneas de construcción.

NORMA - C2
Colón

Retiro lateral:	Se permite el adosamiento en todas las plantas si es pared ciega. A partir del primer alto se dejará un retiro lateral de 2.00 metros, si tiene aberturas o ventanas.
Retiro posterior:	5.00 metros.
Estacionamientos:	*Para el uso comercial se dejará un espacio de estacionamiento por cada 100.00 M2. de uso comercial. *Para el uso residencial se dejarán los espacios de acuerdo a la norma correspondiente.

*/ Cuando el lote tenga acceso por una calle de servicio.

b. Zona Comercial Zona Libre: C-Z.L.

b.1. Usos Permitidos

Se permitirán las instalaciones comerciales mayoristas, de almacenamiento, manipulación, exhibición, utilización, recibimiento, re-empacamiento, mezcla y distribución de productos naturales o artificiales, siempre que no produzcan inconvenientes o peligro, con grado tal que represente riesgo para la seguridad de sus trabajadores o de las áreas vecinas.

b.2. Usos No Permitidos

Los usos residenciales de cualquier tipo, el uso institucional, el comercial-turístico y minorista, industrial molesto, el recreativo y cualquier otro uso, que por su naturaleza sea perjudicial a los usos establecidos para esta zona.

b.3. Normas de Desarrollo

Area mínima de lote	: 1000.0 m^2.
Frente mínimo de lote	: 20.0 m .
Fondo mínimo de lote	: 50.0 m .
Altura mínima	: 5.50 metros.
Area de ocupación	: 100% del área construíble*.
Línea de construcción	: 5.50 m. calles y Aves. principales. 1.50 m. calles secundarias.
Retiro posterior	: 2.50 metros mínimo
Retiro lateral	: 2.50 metros mínimo
Estacionamiento	: Control interno a través de la Administración.

Nota: Todo usuario deberá realizar sus actividades de carga y descarga y almacenamiento de su propiedad.

*/ Después de restar los retiros establecidos.

6. Zona Industrial: I

a. Zona Industrial Liviana y Comercial:

a.1 Usos Permitidos.

Se permitirá las instalaciones industriales o de manufactura, cuyas actividades de procesamiento, transformación, manipulación, utilización, recibimiento, almacenamiento y distribución de productos naturales o artificiales no produzcan ruidos, vibraciones, humo, olores, polvo, suciedad, gases nocivos, resplandores, calor o peligro de fuego o explosión con grado tal que represente riesgo para la seguridad de las personas que trabajen allí así como de las demás zonas vecinas.

Se permitirá los demás usos anexos que completen las instalaciones o servicios de fábrica, talleres y establecimiento similares.
Se permitirá los usos comerciales que sean compatibles dentro del uso industrial señalado.

a.2 Usos no Permitidos.

Los usos residenciales de cualquier tipo, el uso institucional, el comercial-turístico, el uso industrial molesto, el uso recreativo y cualquier otro uso que no se ajuste a las normas establecidas para esta zona.

a.3 Normas de Desarrollo.

Area mínima de lote:	500.00 M2 (tolerancia 10%).
Frente mínimo de lote:	15.00 metros.
Fondo mínimo de lote:	30.00 metros.
Altura máxima:	Será reglamentada por la municipalidad.
Area de ocupación:	75% del área de lote.
Area libre:	25% del área del lote.
Línea de construcción:	La indicada en el plano de líneas de construcción.

Retiro lateral:	Paredes con ventana 2.00
	Paredes ciegas: Ninguno
Retiro posterior:	3.00 metros mínimo
Estacionamientos dentro de la propiedad:	Un espacio por cada 150.00 M2 de uso industrial.
	Un espacio por cada 100.00 M2 comercial.
	Un espacio por cada 100.00 M2 oficina.

b. Restricciones Generales al Uso Industrial.

b.1 Todo proyecto industrial deberá realizar sus actividades de carga, descarga y almacenamiento dentro de su propiedad.

b.2 Los proyectos industriales deberán obtener el visto bueno de las oficinas de sanidad y seguridad de la localidad.

b.3 Cuando el uso industrial colinde con una zona residencial deberá dejarse un retiro lateral o posterior similar al retiro lateral o posterior que se exige para el uso residencial.

6. Zona Institucional: In

a. Zona Institucional Gubernamental y Escolar.

a.1 Usos Permitidos:

Todas las instalaciones gubernamentales, educativas y culturales destinadas a brindar servicio público a la comunidad como: oficinas ministeriales, instituciones autónomas, juzgados, oficinas del municipio, correo y telégrafos, guardia nacional, hospitales, centros de salud, bomberos, escuelas, capillas, iglesias, notarías. bibliotecas, teatros, museos, galerías, centros religiosos, parques recreativos y deportivos, etc.

a.2 Usos no Permitidos:

Se prohibe el uso industrial molesto, clubes nocturnos, cantinas, bares, salones de baile y cualquier otro uso contrario a la actividad pública.

a.3 Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote:	450.00 M2
Frente mínimo de lote:	15.00 metros
Fondo mínimo de lote:	30.00 metros
Area de ocupación :	60% del área del lote
Area libre:	40% del área del lote
Area de construcción:	250% del área del lote
Línea de construcción:	La indicada en el plano de líneas de construcción
Retiro lateral:	1.50 metros mínimo
Retiro posterior:	3.00 metros mínimo
Estacionamientos:	Un espacio por cada 100.00 M2 de construcción

a.4 Los lotes, de las Dependencias Institucionales que se reubiquen, serán utilizados para parques infantiles y recreativos y para actividades sociales comunitarias.

G. DISPOSICIONES GENERALES

1. El funcionamiento y control del presente documento de control de desarrollo urbano estará bajo la responsabilidad directa del Municipio de Colón a través de su Oficina de Ingeniería Municipal, bajo la supervisión del Ministerio de Vivienda.

2. Toda persona natural o jurídica que quiera construír, reformar, ampliar o reparar cualquier edificio o estructura deberá solicitar a la Oficina de Ingeniería Municipal del Distrito, la indicación del uso del suelo y las demás restricciones que rigen la zona donde se encuentra la obra o el proyecto.

3. Toda edificación que se construya en la Ciudad de Colón se regirá por las disposiciones que estipula el Reglamento de construcción vigente para el Municipio de Colón.

4. Las propiedades ya construídas no podrán ser subdivididas, si el resultado de la segregación no se ajusta a las normas mínimas exigidas para cada zona.

5. Todos los lotes resultantes de una segregación deberán tener accesos directos a una vía pública.

6. Todo documento de compra - venta será nulo si los terrenos vendidos no cumplen con los requisitos exigidos en cada zona, salvo casos especiales que serán resueltos por el Ministerio de Vivienda.

7. Quedan excluídos de todas las limitaciones y condiciones mínimas exigidas en este documento aquellas edificaciones y lotes ya construídos y establecidos con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza.

8. Igualmente quedan excluídos de todas las condiciones exigidas para cada zona, aquellas edificaciones residenciales destinadas a viviendas de interés social, en cuyo caso, el Ministerio de Vivienda desarrollará normas específicas para cada proyecto.

9. Todas las edificaciones multifamiliares, institucionales, comerciales e industriales a construírse o remodelarse, deberán proveer un cobertizo corrido, con columnas, con una cobertura sobre la acera a 0.25 mts. del borde del cordón de la calle.

Las columnas, las cuales serán de concreto, estarán ubicadas sobre la acera, estando su parte mas saliente a un metro del borde del cordón. Se permitirá edificar sobre estos cobertizos, de acuerdo a las normas de cada zona, previendo que las secciones de columnas no sean un obstáculo para la circulación peatonal. La altura libre a nivel inferior de viga será de 3.00 mt.

Esta disposición será de obligado cumplimiento en las avenidas: Ave. del Frente, Ave. Bolívar, Ave. Central y en las Calles, comprendidas desde la Ave. del Frente hasta la Ave. Central o del Centenario: Calles 9, 10, 11, 12, 13 y 14. La presente disposición es opcional en otras vías. (Ver mapa No. 15)

10. Los edificios a remodelar serán considerados como casos especiales por las Autoridades Municipales y no tendrán que regirse por las normas establecidas, a excepción del punto 9, en las vias indicadas.

11. Los edificios ubicados en áreas comerciales, solamente se les exigirá estacionamiento cuando este sea factible a través de una calle de servicio. No se permitirá romper la continuidad de las aceras peatonales, en estos sectores.

12. Todos los edificios institucionales, comerciales, industriales y multifamiliares a construírse o a remodelarse deberán contar con un alero corrido, o elemento estructural sobre la acera, el cual estará a una altura libre de 3.50 mts., medidos desde el nivel del pavimento y con una cobertura de 75% del ancho de la acera, sin que necesariamente sea mayor de 2.50 mts., previendo una separación de 0.25 mts. (mínimo) desde el cordón de la calle.

13. Los artefactos mecánicos (acondicionadores de aire, extractores, chimeneas, etc.) que se ubiquen al exterior, deberán estar a una altura mínima de 2.00 mts. al borde inferior del aparato.

Para los acondicionadores de aire que den a una vía pública, se deberá instalar un tubo de drenaje para recoger las aguas provenientes de estos aparatos y no se permitirá que los aparatos echen agua sobre la acera.

H. VIALIDAD

Básicamente, el sistema vial propuesto pretende lograr continuidad en el flujo vehicular, asi como introducir mejoras que permitan una circulación mas eficiente en la Ciudad de Colón.

1. Avenida del Frente

   a. Entre calle 2 y 3

      Originalmente este tramo de vía (colindante con Fuerte de Lesseps) tenía una servidumbre de 35.00 mts. con dos carriles de 5.00 mts. cada uno e isleta central. Actualmente este tramo presenta - únicamente un solo carril con 5 mts. de derecho de vía e igual rodadura. Se propone establecer una servidumbre de 15 mts. y una rodadura de 9.00 mts., en forma tal que tenga igual sección que - el tramo siguiente.

   b. Entre calle 12 y 14

      Construír tramo de vía de aproximadamente 260 mts. lineales con una rodadura de 9.50 mts. de sección, línea de construcción de 9.25 mts. y con un derecho de vía de 18.50 mt. (igual que el tramo anterior). Este tramo de vía permitirá conectar la Vía Bolívar, que viene de Rainbow City con la Ave. del Frente, permitiendo una mejor circulación vehicular.

2. Calle A
   Entre calle 7 y 11

   Este tramo presenta una servidumbre de 7.00 mts. con una rodadura de 3.00 y una línea de construcción de 3.50 mts. Se recomienda ampliar la rodadura y la línea de construcción a 6.00 mts., con el fin de poder ampliar el derecho de vía de este tramo de calle a 12.00 mts., para dotarlo de acera y grama.

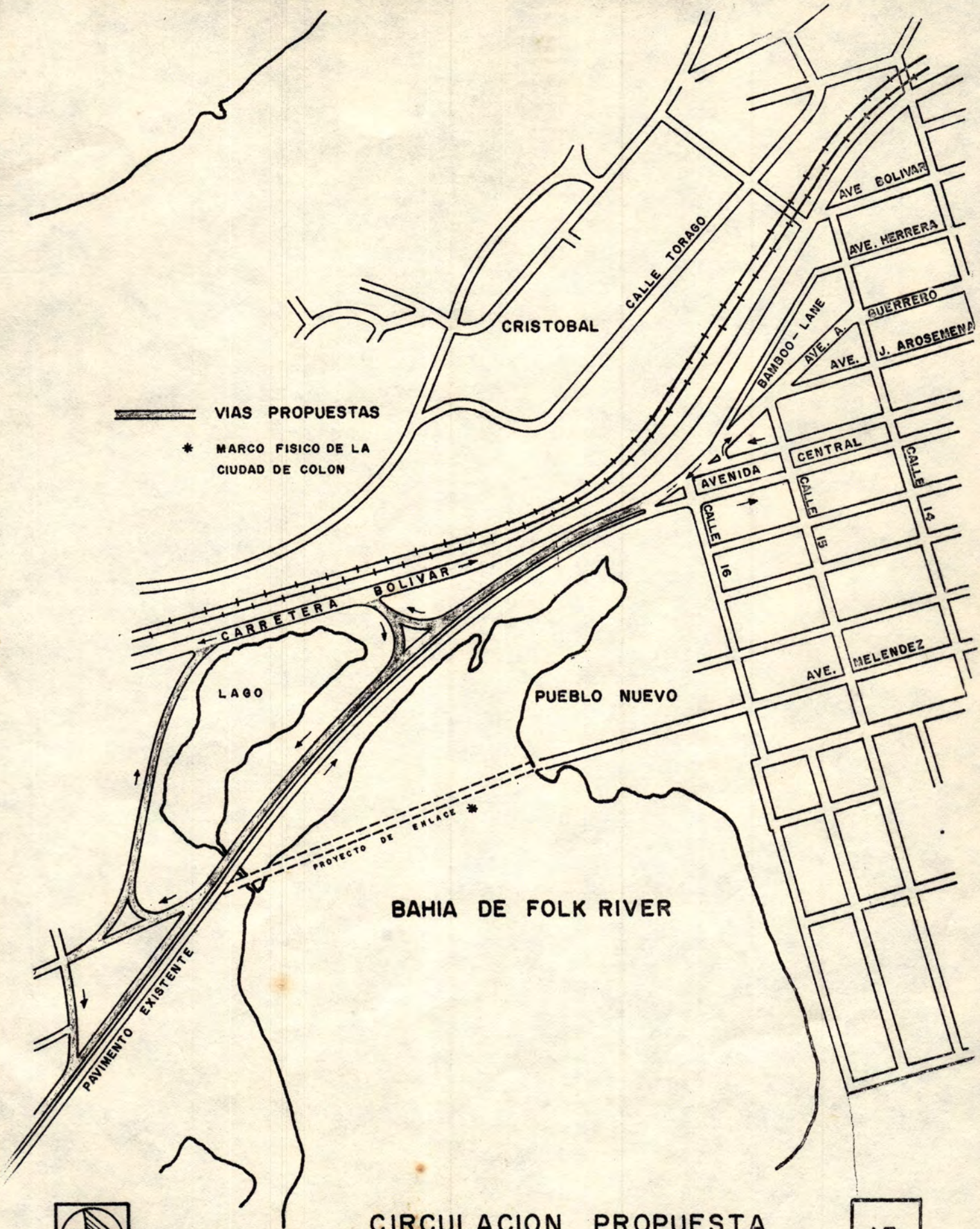
3. Ave. José D. de Obaldía
   Entre calle 2 y 10

   Al igual que en la Calle A se recomienda ampliar su servidumbre a 12.00 mts., la rodadura 6.00 mts. y la línea de construcción a 6.00 mts.



PLAN VIAL PROPUESTO

12



CIRCULACION PROPUESTA
PARA LA ENTRADA DE COLON

13

4. Paseo Gorgas y Washington

Se propone la unión de estas dos vías por medio de un tramo de aproximadamente 450 mts. de largo, con una servidumbre de 17.00 mts. y una rodadura de 7.65 mts. o sea, igual que la del Paseo Gorgas. Al Paseo Washington se recomienda aumentar la rodadura de 5.60 mts. a 7.65 mts.

5. Enlace Zona Libre - Viejo Campo de Francia.

La Zona Libre proyecta construír un camellón para unir sus actuales instalaciones con el nuevo desarrollo en el área del Viejo Campo de Francia. Se recomienda prolongar el Paseo Gorgas con un relleno de 15 metros de sección bordeando la actual Zona Libre; continuando por un camellón paralelo al proyectado por la Zona Libre, que entraría a el sector del Viejo Campo de Francia por la parte norte, como se aprecia en la lámina No. 14.

Este proyecto permitiría una circulación entre la " Isla Manzanillo " y los nuevos desarrollos industriales y habitacionales proyectados para el área de Coco Solo y Campo de Francia, descongestionando la actual entrada a la Ciudad.

6. Entrada a la Ciudad de Colón

Con el fin de mejorar la circulación en este sector de la Ciudad se recomiendan ciertas mejoras tal como se indica en la lámina No. 13.

I. DERECHOS DE VIAS, LINEAS DE CONSTRUCCION Y RODADURAS

Las líneas de construcción propuestas se han establecido en base a verificaciones de las líneas vigentes para la Ciudad. Para las calles que no contaban con esta disposición, se realizó un levantamiento completo - tanto de campo como investigación de mapas, que incluye además de las líneas de construcción, los derechos de vías y ancho de rodadura. En base a esto se han propuesto las siguientes líneas de construcción y secciones para todas las vías de la Ciudad de Colón:

DERECHOS DE VIAS, LINEAS DE CONSTRUCCION Y RODADURA
PARA LA CIUDAD DE COLON

Nombre y Descripción	Derecho de Vía	Línea de Construc.	Rodadura
Calle I	15.00	10.00	6.00
Calle 2	18.50	9.25	9.00
Calle 3	17.00	8.50	9.00
Calle 4	17.50	9.75	9.00
Calle 5	18.50	9.25	9.00
Calle 6	18.50	9.25	9.00
Calle 7 (Desde Ave. Meléndez a Ave. del Frente).	18.50	9.25	9.00
Paseo Sucre (Calle 7)	38.00	11.00 ***	7.00*
Calle 8	18.50	9.25	9.00
Calle 9	17.50	9.25	9.00
Calle 10	18.50	9.25	9.00
Calle 11	18.50	9.25	9.00
Calle 12	18.50	9.25	9.00
Calle 13	18.50	9.25	9.00
Calle 14	18.50	9.25	9.00
Calle 15	18.50	9.25	9.00
Calle 16	18.50	9.25	9.00

*/ Por carril

Nombre y Descripción	Derecho de Vía	Línea de Construc.	Rodadura
Ave. del Frente			
De Calle 2 hasta Calle 3	15.00	9.50	5.00*
De Calle 3 hasta Calle 7	15.00	7.50	9.00
De Calle 7 hasta Calle 9	15.00	7.50	6.50*
De Calle 9 hasta Calle 11	18.50	9.25	9.50
Calle Escobal	18.50	9.25	6.50
Calle Chagres	18.50	9.25	6.50
Calle Quinta	18.50	9.25	5.60
Calle Sexta	18.50	9.25	6.00
Calle Martínez (Desde Calle 2 a Calle 3)	12.00	6.00	6.00
Calle Arango	17.50	8.75	8.50
Calle A			
De Calle 7 hasta Calle 11	7.00**	6.00	3.00*
De Calle 11 hasta Calle 16	18.00	9.00	9.50
Calle Monte Lirio	12.00	11.50	5.60
Calle Gatún	12.00	11.50	5.60
Calle Margarita	12.00	11.50	5.60
Calle Limón	12.00	11.50	5.60
Calle Portobelo	12.00	11.50	5.00
Calle Marieta	12.00	11.50	5.00
Calle Mendoza	15.00	9.00	7.50
Plaza de Chaco	15.00	8.00	5.50
Ave. Balboa	12.00	6.00	6.00

Nombre y Descripción	Derecho de Vía	Línea de Construc.	Rodadura
Avenida Bolívar	18.50	9.25	13.25
Avenida Herrera	12.60	6.30	6.00
Avenida A. Guerrero	18.50	9.25	13.25
Avenida J. Arosemena	12.00	6.00	6.00
Avenida Central	45.00	9.50***	8.90
Ave. José D. de Obaldía			
De Calle 3 a Calle 10	7.00**	6.00	3.50
De Calle 10 a Calle 16	10.00	5.00	6.00
Ave. D. Díaz	17.00	8.50	11.00
Ave. Federico Boyd	12.60	6.30	7.65
Ave. Meléndez	17.00	9.50	7.65
Ave. Sta. Isabel	17.00	10.00	7.65
Paseo Gorgas	17.00	10.00	7.65
Ave. Roosevelt			
De Calle 7 a Calle 13	35.00	7.50***	6.00
De Calle de Lesseps a Paseo Sucre	15.00	10.00	7.60
Paseo Washington	17.00	10.00	5.60*
Cocoanut Alley			
De Calle 2 hasta Calle 3	11.50	5.75	6.00
De Calle 2 a Paseo Washington	15.00	7.50	9.00
Calle Lesseps	17.00	11.50	6.50

*/ Esta rodadura deberá ampliarse

**/ Esta servidumbre deberá ampliarse: Calle A: 12.00 mt; Ave. J. D. Obaldía 10.00

***/ Medido del centro del carril.

Nombre y Descripción	Derecho de Vía	Línea de Construc.	Rodadura
Calle Stanfield	12.00	8.00	6.60
Calle Segunda			
De Calle 3 a Paseo Washington	12.00	8.00	5.60
Calle "L"	12.00	8.00	5.50
Calle "M"	12.00	10.00	5.50
Calle Coronel Shaller	9.10	6.80	6.20
Calle Monte Lirio	16.40	10.20	9.20
De Calle Lesseps a Paseo Washington			

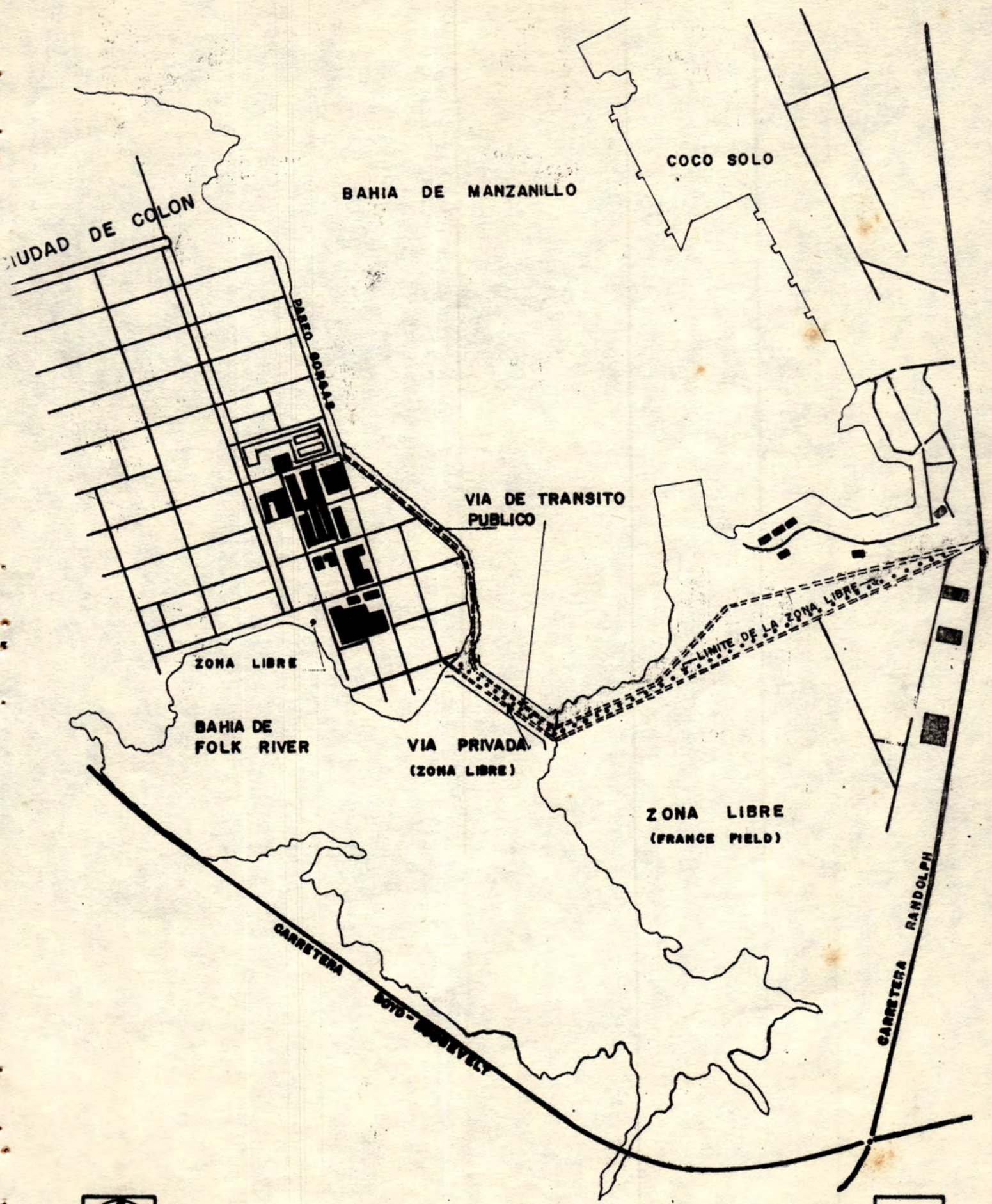
NOTA: Callejones; derechos de vías y rodaduras 3.70 medida promedio.

A N E X O S

ANEXO A

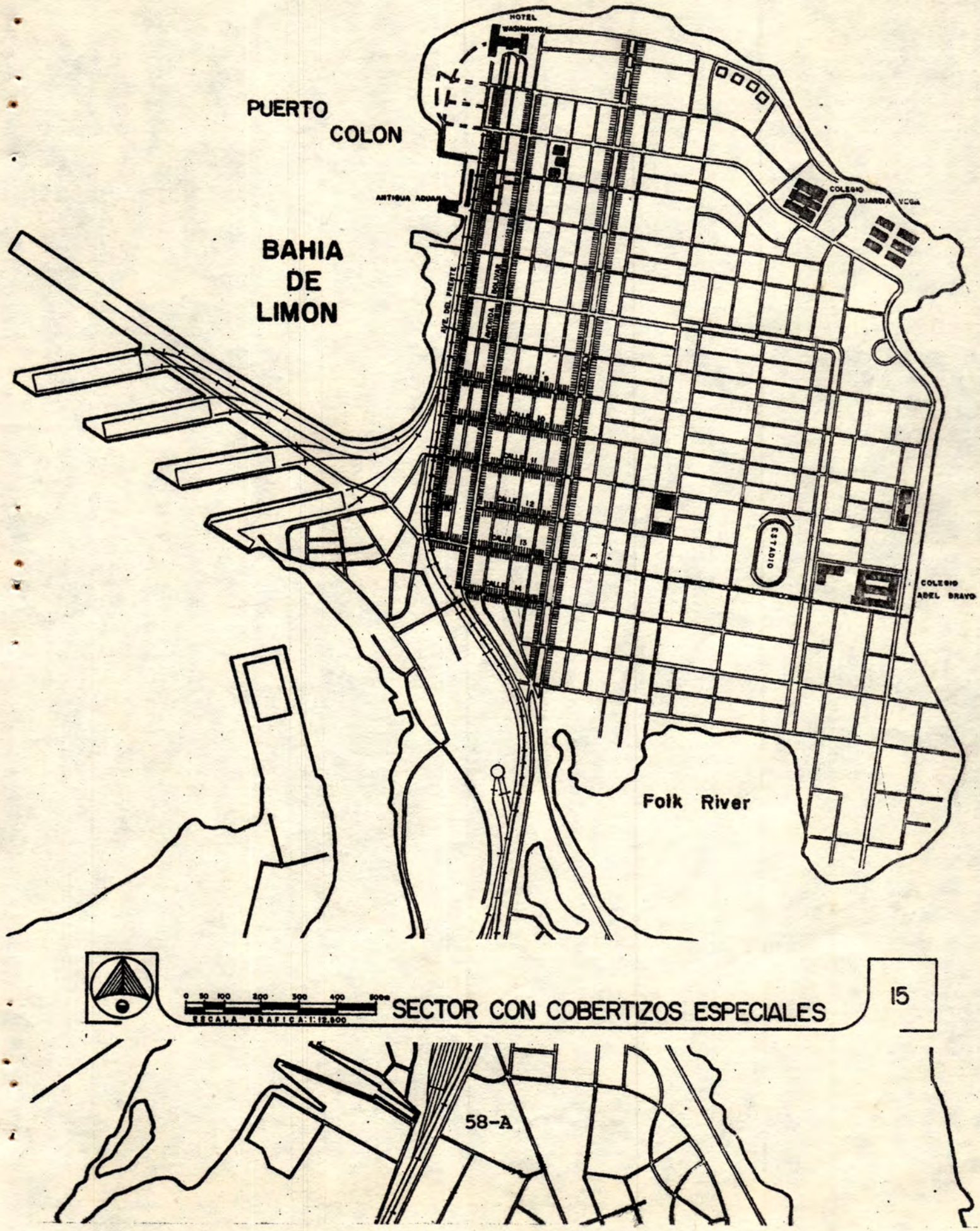
SISTEMA DE BONIFICACION

PARA EDIFICIOS RESIDENCIALES



MEJORAS AL SISTEMA VIAL URBANO

14


PUERTO
COLON
BAHIA
DE
LIMON
HOTEL
WASHINGTON
ANTIGUA ADUANA
AVE. DEL FRENTE
CALLE 9
CALLE 10
CALLE 11
CALLE 12
CALLE 13
CALLE 14
ESTADIO
COLEGIO
ABEL BRAVO
Folk River
0 50 100 200 300 400 500m
ESCALA GRAFICA: 1:12,500
SECTOR CON COBERTIZOS ESPECIALES
15
58-A

REPUBLICA DE PANAMA

INSTITUTO DE VIVIENDA Y URBANISMO

IVU

DIRECCION GENERAL

RESOLUCION Nº 1

"Por la cual se modifica la Resolución Nº 385 del 5 de abril de 1966, mediante la cual se establece un Sistema de Bonificación para edificios residenciales de alta densidad de población."

El Director General del Instituto de Vivienda y Urbanismo, en uso de sus facultades legales, y

C O N S I D E R A N D O :

Que la Ley Nº 17 del 29 de enero de 1958, faculta al Instituto de Vivienda y Urbanismo para levantar, regular y dirigir los planos reguladores urbanos, lotificaciones, zonificaciones, urbanizaciones, mapas oficiales, líneas de construcción y todos los demás asuntos que requiera la planificación de las ciudades; así como también fijar y regular las zonas industriales, residenciales y comerciales, reglamentando sus construcciones y servicios públicos.

Que actualmente se encuentra en vigencia una reglamentación elaborada por el IVU y aprobada por la Junta de Planificación Municipal del Distrito de Panamá en el año de 1966, que determina un Sistema de Bonificación para edificios de apartamentos, cuya práctica ha sido inoperante y confusa tanto para los profesionales de la Ingeniería y la Arquitectura, como para las autoridades que ejercen el control del desarrollo en la ciudad capital.

Que el propósito fundamental de la norma se refiere a la conveniencia de permitir densidades más altas que las establecidas en determinadas zonas de la Ciudad de Panamá, como compensación a la provisión de mayores espacios libres en el terreno a desarrollarse y a la habilitación de estos espacios para uso recreativo comunal.

Que dado el auge en el campo de la construcción, el creciente valor de los terrenos urbanos y el alto costo de los servicios de infraestructura física, se hace necesario el promover una mejor y más intensa utilización de la tierra a fin de aminorar la desmedida expansión horizontal que se está llevando a cabo en toda el Area Metropolitana, siempre y cuando esto no conlleve a otros problemas tales como la congestión del tránsito, la sobrecarga de los sistemas sanitarios o la escasez de otros servicios públicos y comunales.

R E S U E L V E :

ARTICULO PRIMERO: Modificar la Resolución Nº 385 del 5 de abril de 1966, de la Junta de Planificación del Distrito de Panamá, con miras a simplificar la aplicación del Sistema de Bonificaciones y lograr una mayor efectividad en los propósitos que lo fundamentan.

ARTICULO SEGUNDO: Permitir un aumento en las densidades de población actualmente establecidas en zonas residenciales de 750 personas por hectárea o más en el Distrito de Panamá, en proporción al espacio libre que se provea en los proyectos, y de acuerdo a los lineamientos que se establecen a continuación:

A. Del Area de Ocupación:

Cuando el "área de ocupación propuesta" en un proyecto que se someta al Sistema de Bonificación sea menor que el "área de ocupación permitida" por la norma de zonificación vigente, se concederá un aumento en la densidad de población permitida.

1 Bonificación: dos (2) veces la densidad que podría obtenerse del "área de ocupación permitida" que se mantenga como espacio libre y que sea habilitada como área de recreo activo o pasivo comunal.

2 Definiciones: para efectos de la presente Resolución se entenderá como "área de ocupación permitida", la superficie máxima que una edificación puede ocupar en un lote, de acuerdo al porcentaje establecido por la norma vigente; y puede ser ubicada a criterio del profesional, en cualquier lugar dentro del área delimitada por los retiros establecidos; se entenderá como "área de ocupación propuesta" la superficie ocupada por los elementos cerrados de la edificación y su área será determinada por el perímetro exterior de las paredes;

3 Restricciones: no será bonificada la superficie, que dentro del "área de ocupación permitida", sea utilizada para estacionamientos, áreas de lavandería, tendederos, vías de acceso vehícular a la propiedad, ubicación de tanques de gas o aguas, o cualesquiera otros elementos para el funcionamiento mecánico de los edificios; así mismo, solo será bonificada el área libre cedida dentro del "área de ocupación permitida" que sea habilitada como área de recreo activo o pasivo comunal, mediante la construcción de jardínes, arcadas, fuentes, plazas, instalaciones de juego infantil, canchas deportivas, bancas, maceteros u otros elementos de ornato y esparcimiento. La presente bonificación solo será válida en las plantas bajas del edificio o a nivel del lote.

B. De los Retiros de las Líneas de Propiedad:

Cuando los "retiros propuestos", frontales, laterales o posteriores en cualesquiera de las primeras cuatro (4) plantas altas, sean mayores a los exigidos por la reglamentación vigente, se concederá un aumento en la densidad de población permitida.

1 Bonificación: Tres (3) veces la densidad que podría obtenerse de la superficie que se produzca entre los "retiros exigidos" por la norma de zonificación y el "retiro propuesto" en el proyecto de edificación.

2 Definiciones: Para efectos de la presente Resolución se entenderá como "retiro exigido" el espacio libre situado entre el parámento oficial o línea de propiedad de un lote y el área desde la cual puede iniciarse una edificación; este espacio crea un área restringida, según lo establecido por la norma vigente, en la que no se permite construir, ni hacer mejoras estructurales. Las restricciones de retiro incluyen la línea de construcción, los retiros laterales y el retiro posterior del lote. Se entenderá así mismo como "retiro propuesto", el espacio libre que se produzca entre la línea de propiedad y el perímetro de la losa proyectada, exceptuando los aleros del edificio.

3 Restricciones: La superficie a ser bonificada como producto de retiros mayores a los exigidos, se tomará en consideración, solamente en la primera planta donde se produzca un retiro para efectos de bonificación (de las cuatro primeras plantas altas); las plantas subsiguientes no podrán proyectarse fuera de lo bonificable, ya que en su caso perderían la bonificación correspondiente propuesta.

ARTICULO TERCERO: El profesional responsable del proyecto verificará los servicios públicos del área, y de ser necesario incluirá en sus planos las providencias del caso.

ARTICULO CUARTO: La aplicación del Sistema Bonificación, será responsabilidad de las dependencias autorizadas del Municipio del Distrito de Panamá, quienes seguirán los lineamientos establecidos por la presente Resolución, y por los ejemplos y procedimientos adjuntos como

Anexos No. 1 y No. 2, sinembargo, cualquier apelación o interpretación a la norma, estará sujeta a revisión y aprobación del Instituto de Vivienda y Urbanismo. *

Dado en la Ciudad de Panamá, a los 23 días del mes de enero de mil novecientos setenta y tres (1973).

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE.

fdo. ING. ABEL RODRIGUEZ C.
DIRECTOR GENERAL.

fdo. JOSE ARAUZ,
SECRETARIO GENERAL.

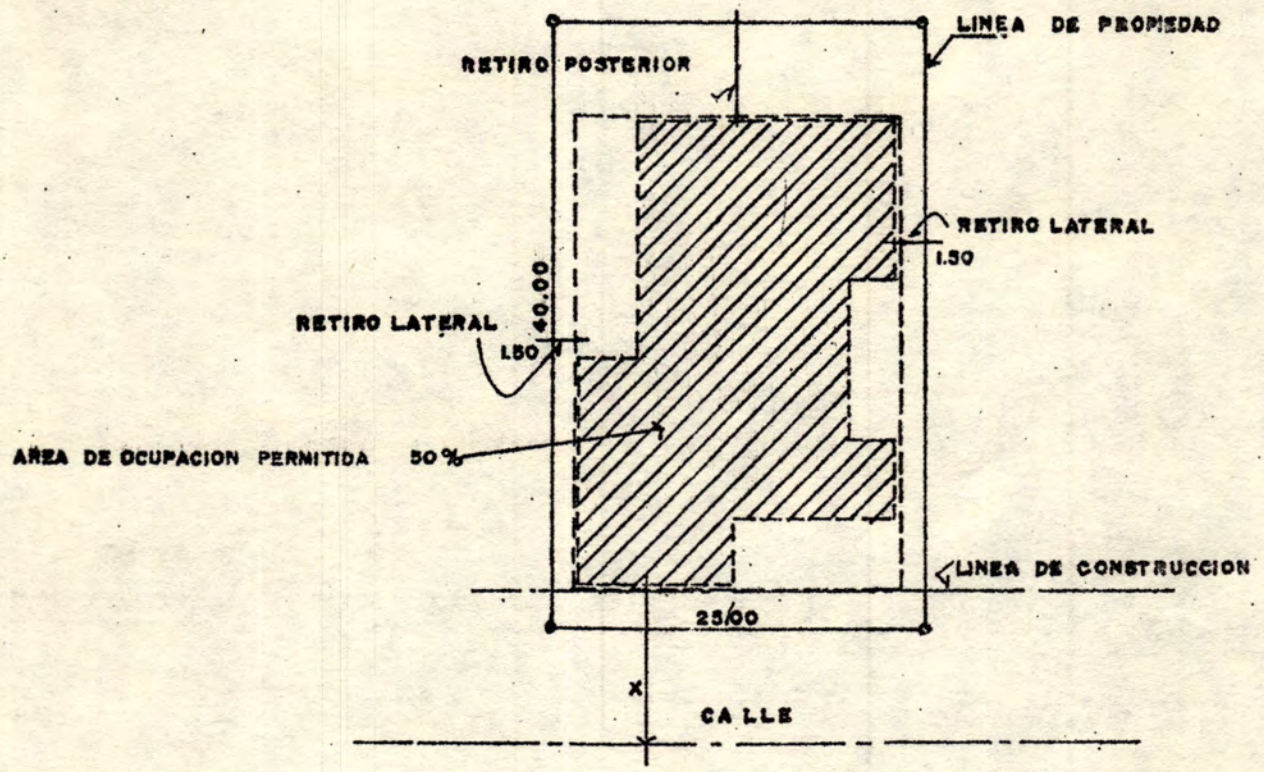
* Ministerio de Vivienda.

Resolución No. 1
del 23 de Enero de 1973.

ANEXO N° 1

EJEMPLOS PRACTICOS PARA LA APLICACION DE UN SISTEMA DE BONIFICACIONES PARA EDIFICIOS RESIDENCIALES CON DENSIDADES DE 750 PERSONAS POR HECTAREAS O MAS, EN EL DISTRITO DE PANAMA.*

A. Ejemplo Típico para Efecto de Definiciones:



NOTA: El área de ocupación permitida según la norma vigente será ubicada a criterio del profesional, en cualquier lugar dentro del área delimitada por los retiros.

*/ Aplicable a la Ciudad de Colón

B. Del Area de Ocupación:

Ejemplo No. 1

a) Lote de 20.00 X 50.00 Mts
ó 1000.00 M2 de superficie

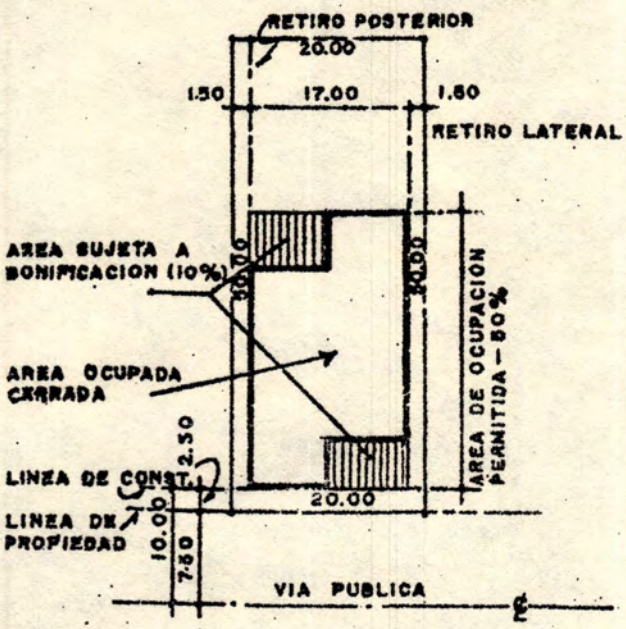
b) Zonificación Vigente: RM-3
ó 1500 personas por hectárea

c) Area de Ocupación Permitida:
50% del Area del Lote o sea
500.00 M2 de Superficie.

d) Area de Ocupación Propuesta:
40% del Area del Lote o sea
400.00 M2 de Superficie.

e) Area sujeta a Bonificación:
10% del Area del Lote o sea
100.00 M2 de Superficie.

f) Df o densidad final
Dp o densidad permitida
Db o densidad bonificada



- En Planta Baja -

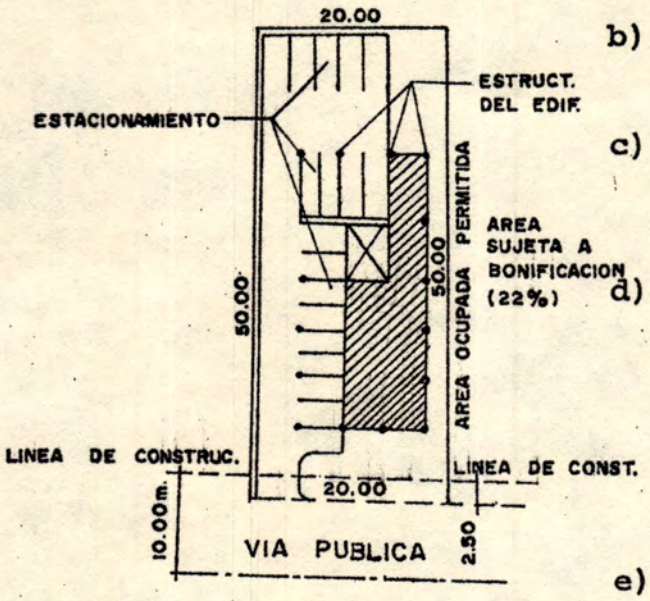
Análisis: Df = Dp + 2 (Db)

Dp = 1500 p -- 10,000.00 Mts 2 $\frac{1500 \times 1000}{10,000}$ = 150 personas
x -- 1,000.00 Mts 2 ó 1500 p/ha

Db = 1500 p -- 10,000.00 Mts 2 $\frac{1500 \times 100}{10,000}$ = 15 personas
x -- 100.00 Mts 2 ó 150 p/ha

Df = 150 + 2 (15) = 180 personas ó 1.800 p/ha.
(o sea que el aumento en densidad es de 300 p/ha de más)

Ejemplo No. 2



- En Planta Baja -

a) Lote de 20.00 X 50.00 Mts. ó 1000.00 Mts2 de superficie.

b) Zonificación Vigente: RM-3 ó 1500 personas por hectárea.

c) Area de Ocupación Permitida: 50% del Area del lote o sea 500.00 Mts2 de superficie.

d) Area de Ocupación Propuesta: 28% del Area del Lote o sea 280.00 M2 de superficie (incluye el área ocupada por los estacionamientos ubicados dentro del área de ocupación permitida).

e) Area Sujeta a Bonificación: 22% del Area del lote o sea 220.00 Mts2 de superficie.

f) Df o densidad final
Dp o densidad permitida
Db o densidad bonificada

Análisis: Df = Dp + 2 (Db)

Dp = 1500 p --- 10,000.00 M2
X --- 1,000.00 M2

$\frac{1500 \times 1000}{10,000}$ = 150 personas ó 1500 p/ha.

Db = 1500 p --- 10,000.00 M2
X --- 220.00 M2

$\frac{1500 \times 220}{10,000}$ = 33 personas ó 330 p/ha.

Df = 150 + 2 (33) = 216 personas ó 2,160 p/ha.
(o sea que el aumento en densidad es de 660p/ha de más).

Ejemplo No. 3

a) Lote de 20.00 X 50.00 Mts ó 1,000.00 M2 de superficie.

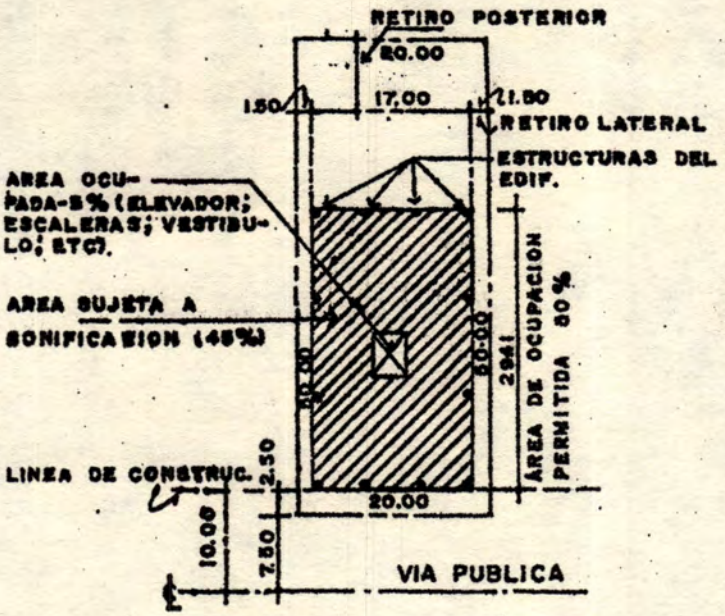
b) Zonificación Vigente: M-3 ó 1.500 personas por hectárea.

c) Area de Ocupación Permitida: 50% del Area del Lote o sea 500.00 Mts2 de Superficie.

d) Area de Ocupación Propuesta: 5% del Area del Lote o sea 50.00 Mts2 de Superficie.

e) Area Sujeta a Bonificación: 45% del Area del Lote o sea 450.00 Mts2 de Superficie.

Df o densidad final
Db o densidad bonificada
Dp o densidad permitida



- En Planta Baja -

Análisis: Df = Df = Dp + 2 (Db)

Dp = 1,500 p --- 10,000.00 M2 — 1500 X 1000 / 10,000 = 150 personas ó 1500 p/ha
X --- 1,000.00 M2

Db = 1,500 p --- 10,000.00 M2 — 1500 X 450 / 10,000 = 67.5 personas ó 675 p/ha.
X --- 450.00 M2

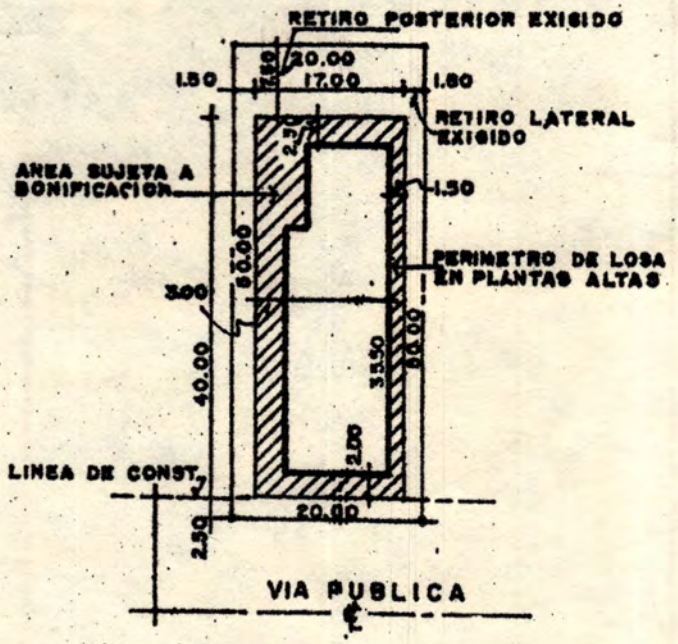
Df = 150 + 2 (67.5) = 285 personas ó 2,850 p/ha.

(o sea que el aumento en densidad es de 1,350 p/ha de más)

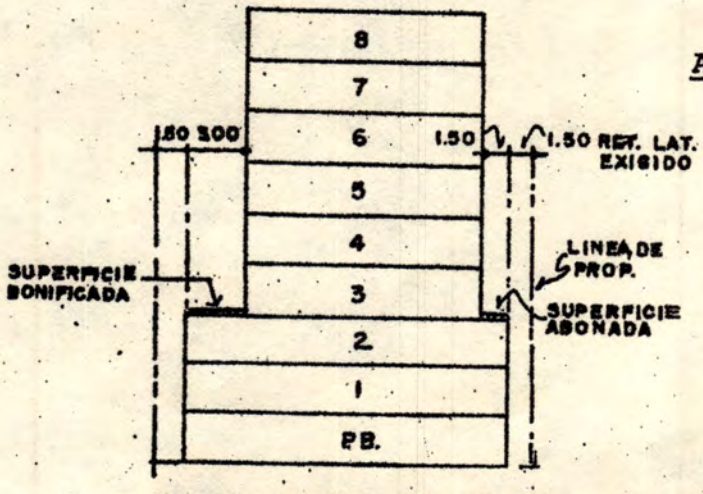
NOTA: En cualquiera de los ejemplos de bonificación por ocupación solo será bonificada el área libre cedida dentro del "área de ocupación permitida" que sea habilitada como área de recreo activo o pasivo comunal, mediante la construcción de jardines, arcadas, fuentes, plazas, instalaciones de juego infantil, canchas deportivas, bancas, maceteros u otros elementos de ornato y esparcimiento.

e. De los Retiros de Las Líneas de Propiedad:

Ejemplo N°1



- Planta Alta -



- En Elevación Frontal -

Nota: La superficie a ser bonificada se tomará en consideración solo en la primera planta alta donde se produzca un retiro mayor que el exigido por la Norma Vigente.

a) Lote de 20.00 X 50.00 Mts ó 1000.00 M2 de superficie.

b) Zonificación Vigente: RM-3 ó 1500 personas por hectárea.

c) Retiros Exigidos: (1.50 Mts (lateral,15% del Fondo promedi posterior, y una Línea de Conr trucción de 10.00 Mts en una V de 15.00 Mts. de servidumbre).

Retiros Propuestos: 4,50 y 3.00 Mts. Laterales, 10.00 Mts., Posterior; y 4,50 Mts Frontal.

e Area Sujeta a Bonificación: 236.25 Mts2, aplicables en el 3er. Alto que es donde se produce por primera vez los retiros mayores a los exigidos por la norma.

f) Df o densidad final
Dp o densidad permitida
Db o densidad bonificada

Análisis: Df = Dp + 3)Db)

Dp = 1.500 p --- 10.000.00 M2
x --- 1.000.00 M2

$\frac{1,500 \times 1,000}{10,000}$ = 150 personas ó 1,500 p/ha

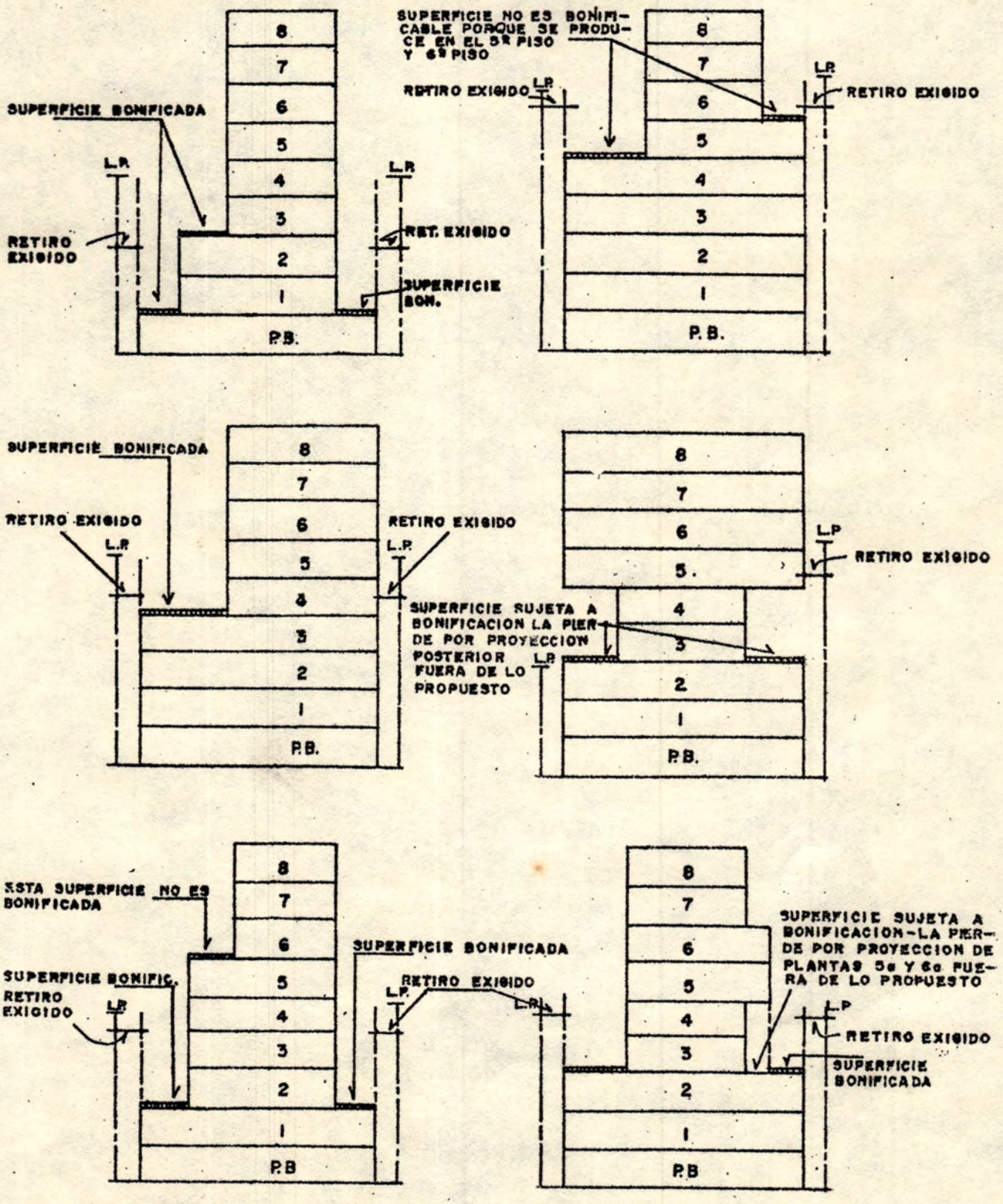
Db = 1,500 p --- 10,000.00 M2
x --- 236.00 M2

$\frac{1,500 \times 236.00}{10,000}$ = 35.4 personas ó 354 p/ha

Pf = 150 + 3 (35.4) = 256.2 persona ó 2,562 p/ha.

(o sea que el aumento en densidad es de 1,062 p/ha, de más)

Ejemplo N°2



Aplicación del Sistema de Bonificación por Retiros de acuerdo a distintas alternativas de proyección Vertical.

Referencia:
Resolución Nº 1
del 23 de enero de 1973

A N E X O Nº 2

"Procedimiento para la aprobación de proyectos residenciales que se acojan al sistema de bonificación, en el Distrito de Panamá." */

A. De la Presentación de la Solicitud:

1. El profesional presentará una solicitud por escrito en Papel Sellado y con copia en papel simple, dirigida al Ingeniero Municipal, donde explicará el proyecto que desea se acoja al Sistema de Bonificación.

2. En dicha solicitud el profesional responsable del proyecto realizará un análisis de las áreas propuestas para bonificación y la densidad de población que se adicionaría a lo permitido por la norma vigente.

3. Adjunto a la solicitud mencionada se presentará el proyecto del edificio a construirse, a sí como las gráficas necesarias que expliquen la bonificación solicitada.

B. De la Revisión y Respuesta a la Solicitud:

1. La Sección de Planificación Municipal de la Dirección de Ingeniería Municipal del Distrito de Panamá, procederá a revisar la solicitud del profesional. **/

2. De ajustarse el ante-proyecto a las condiciones establecidas por la Norma de Bonificación, la Sección de Planificación Municipal emitará una Resolución aceptando o negando la solicitud, donde se describirán los aumentos de densidad concedidos, las condiciones a que deberá sujetarse el proyecto,

*/ Aplicable a la Ciudad de Colón
**/ A la Dirección de Ingeniería Municipal del Distrito de Colón.

y cualesquiera otras observaciones necesarias de haber sido aprobada o negada la solicitud. Copias de estas Resoluciones serán enviadas periódicamente por la Dirección de Ingeniería Municipal al Departamento de Control de Desarrollo del Instituto de Vivienda y Urbanismo.*

3. Los originales de los planos finales de edificación serán sellados y firmados por la Sección de Planificación Municipal con un cuño especial indicando que el proyecto se ha acogido al sistema de Bonificación según lo dispuesto en la Resolución Nº 1 del 23 de enero de 1973, y que el mismo no podrá sufrir modificaciones durante o después del proceso de construcción, que afecten las condiciones que motivaron las bonificaciones.

C. De las Interpretaciones o Apelaciones:

La interpretación o apelación a cualquiera de las disposiciones descritas en la Resolución Nº 1 será responsabilidad del Instituto de Vivienda y Urbanismo,* para lo cual el profesional afectado elevará consulta por escrito y en papel sellado dirigida al Director General de dicha entidad y con copia al Jefe de la División de Urbanismo del IVU.**

---

* Ministerio de Vivienda

** Las consultas en papel sellado serán dirigidas al Ministro de Vivienda con copia al Director General de Desarrollo Urbano.

ANEXO

AREAS RESTRINGIDAS SUJETAS A

RENOVACION URBANA

AREAS RESTRINGIDAS SUJETAS A RENOVACIÓN URBANA

De conformidad con la Ley Nº 9 del 25 de enero de 1973, que crea el Ministerio de Vivienda, corresponde a esta institución determinar en los centros urbanos, las áreas de reserva y las de uso restringido, así como efectuar por su propia cuenta o con la participación de entidades públicas o privadas la labor de fomento o rehabilitación urbana y la eliminación o reconstrucción de áreas decadentes, en desuso, insalubres o peligrosas.

La Ley Nº 95 del 4 de octubre de 1973, por la cual se reglamenta el Desarrollo de las Areas Sujetas a Renovación-Urbana, faculta al Organo Ejecutivo por intermedio del Ministerio de Vivienda determinar dichas áreas.

EL CONSEJO NACIONAL DE LEGISLACION DECRETA:

ARTICULO 1: Considéranse áreas Sujetas a Renovación Urbana aquellas que por interés social o económico, requieren de actividades de fomento, rehabilitación, remodelación, eliminación y reconstrucción de las mismas.

ARTICULO 2: Declárase de interés social urgente la Renovación de Areas Urbanas.

ARTICULO 3: Corresponde al Organo Ejecutivo, por intermedio del Ministerio de Vivienda, determinar las Areas Sujetas a Renovación Urbana. Podrán establecerse en la forma, áreas de erradicación absoluta en las cuales no se permitirán construcciones nuevas ni ampliar las existentes. En ambos casos, el Decreto correspondiente será notificado al Municipio respectivo y remitido al Registro Público para su inscripción acompañado de los planos del área, y si la hubiere, con indicación del Tomo, Folio y Número de las fincas comprendidas en el área.

ARTICULO 4: El control y reglamentación del desarrollo de Areas Sujetas a Renovación Urbana estará a cargo del Ministerio de Vivienda. Todo tipo de desarrollo que vaya a realizarse sobre tales áreas, por el sector público o privado, necesita la aprobación previa del Ministerio de Vivienda.

ARTICULO 5: Las solicitudes de autorización para realizar obras en las Areas Sujetas a Renovación Urbana, deberán ser resueltas dentro de un plazo de treinta (30) días calendarios contados a partir de su presentación.

ARTICULO 6: El Ministerio de Vivienda podrá requerir a los solicitantes los documentos, datos e información complementaria que estime conveniente para tramitar y decidir las respectivas solicitudes. Transcurridos diez (10) días hábiles, sin que el solicitante proporcione la información adicional solicitada, el Ministerio de Vivienda suspenderá la tramitación de la solicitud.

ARTICULO 7: En el caso de que una persona construyere una obra que no se ajuste a las normas de desarrollo del área o a los planos y especificaciones aprobados para la obra, el Ministerio de Vivienda ordenará al infractor, señalado el plazo respectivo, que haga las correcciones o demoliciones que sean necesarias. Si la persona no hiciere las correcciones o demoliciones ordenadas dentro del plazo indicado, el Ministerio de Vivienda hará demoler la obra por cuenta del infractor.

ARTICULO 8: El Estado podrá participar en empresas mixtas que tengan por objeto la rehabilitación o reconstrucción de sectores incluídos en Areas Sujetas a Renovación Urbana. Esta participación se hará por conducto del Banco Hipotecario Nacional. También podrá promoverse la información de consorcios de propietarios, conforme a las reglamentaciones que dicte el Ministerio de Vivienda.

ARTICULO 9: Será absolutamente nulo todo acto de enajenación o arrendamiento de bienes inmuebles situados en Areas Sujetas a Renovación Urbana que no haya sido previamente aprobado por el Ministerio de Vivienda. El Registro Público no podrá inscribir ninguna transacción relativa a los inmuebles indicados en dicha área, sin la constancia de aprobación por parte del Ministerio de Vivienda.

ARTICULO 10: Mientras formen parte de Areas Sujetas a Renovación Urbana las fincas ubicadas en éstas conservarán el valor catastral que tuviesen al momento de ser declaradas Areas de Renovación Urbana.

ARTICULO 11: Autorízase al Organo Ejecutivo para emitir Bonos del Estado denominados " BONOS DE RENOVACION URBANA " para los fines de la presente Ley.

ARTICULO 12: Esta Ley entrará a regir a partir de su promulgación.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE.-

Dada en la Ciudad de Panamá a los cuatro días del mes de octubre de mil novecientos setenta y tres.

DEMETRIO B. LAKAS
PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

ARTURO SUCRE P.
VICE-PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

ELIAS CASTILLO G.
PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA NACIONAL DE REPRESENTANTES DE CORREGIMIENTOS.

El Ministro de Gobierno y Justicia,
Juan Materno Vásquez
El Ministro de Relaciones Exteriores, a.i.
Carlos Ozores T.
El Ministro de Hacienda y Tesoro,
Miguel A. Sanchiz
El Ministro de Educación,
Manuel B. Moreno
El Ministro de Obras Públicas, a.i.
Rogelio Centella
El Ministro de Desarrollo Agropecuario,
Gerardo González

El Ministro de Comercio e Industrias,
Fernando Manfredo Jr.
El Ministro de Trabajo y Bienestar Social
Rolando Murgas
El Ministro de Salud, a.i.
Abraham Saied
El Ministro de Vivienda,
José A. de la Ossa
El Ministro de Planificación y
Política Económica, a.i.
José Sokol
Comisionado de Legislación,
Marcelino Jaén
Comisionado de Legislación,
Nilson Espino
Comisionado de Legislación
Adolfo Ahumada
Comisionado de Legislación
Aristides Royo
Comisionado de Legislación
Ricardo Rodríguez
Comisionado de Legislación,
Carlos Pérez Herrera
Comisionado de Legislación,
David Córdoba

ROGER DECEREGA
SECRETARIO GENERAL

A. Decretos sobre Areas Restringidas Sujetas a Renovación Urbana:

Dentro de la Ciudad de Colón se han declarado por decreto, dos (2) zonas de renovación o rehabilitación urbana, estas son:

1. Decreto No. 29 del 5 de abril de 1974, por el cual se se determinan áreas sujetas a renovación urbana un sector del Corregimiento del Barrio Norte.

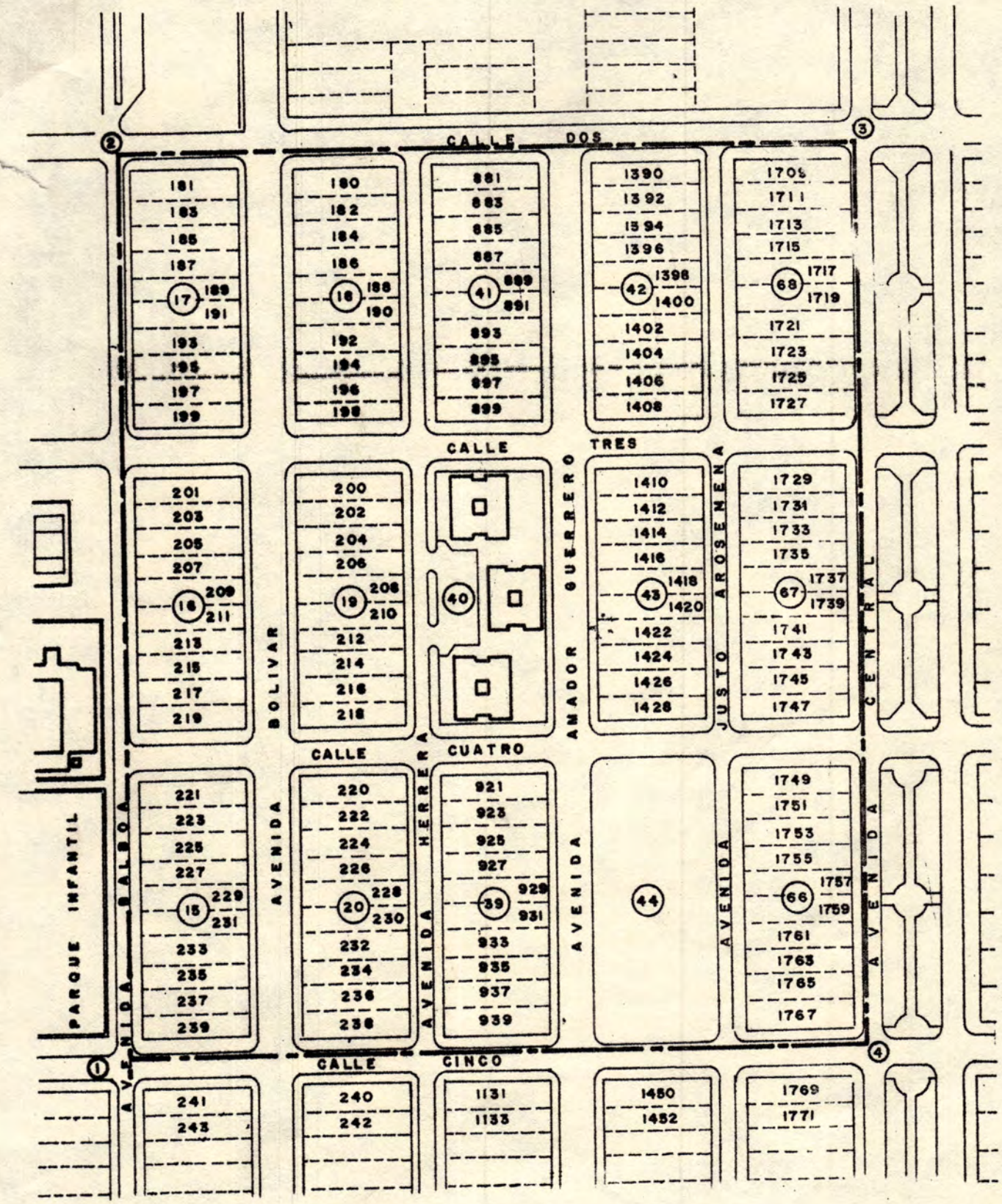
2. Decreto No. 41 del 28 de mayo de 1974, por el cual se determina área sujeta a renovación urbana, el sector de Pueblo Nuevo, del Barrio Sur.

B. Normas Especiales:

Para las áreas restringidas sujetas a renovación urbana, se han elaborado normas especiales, que a la vez que incentiven al inversionista privado a desarrollar dichas áreas, regulen el desarrollo armónico de la Ciudad de Colón.

Las áreas reguladas por normas especiales de Renovación Urbana son las siguientes: el área restringida de El Barrio Norte y la Barriada de Pueblo Nuevo, en el Barrio Sur.

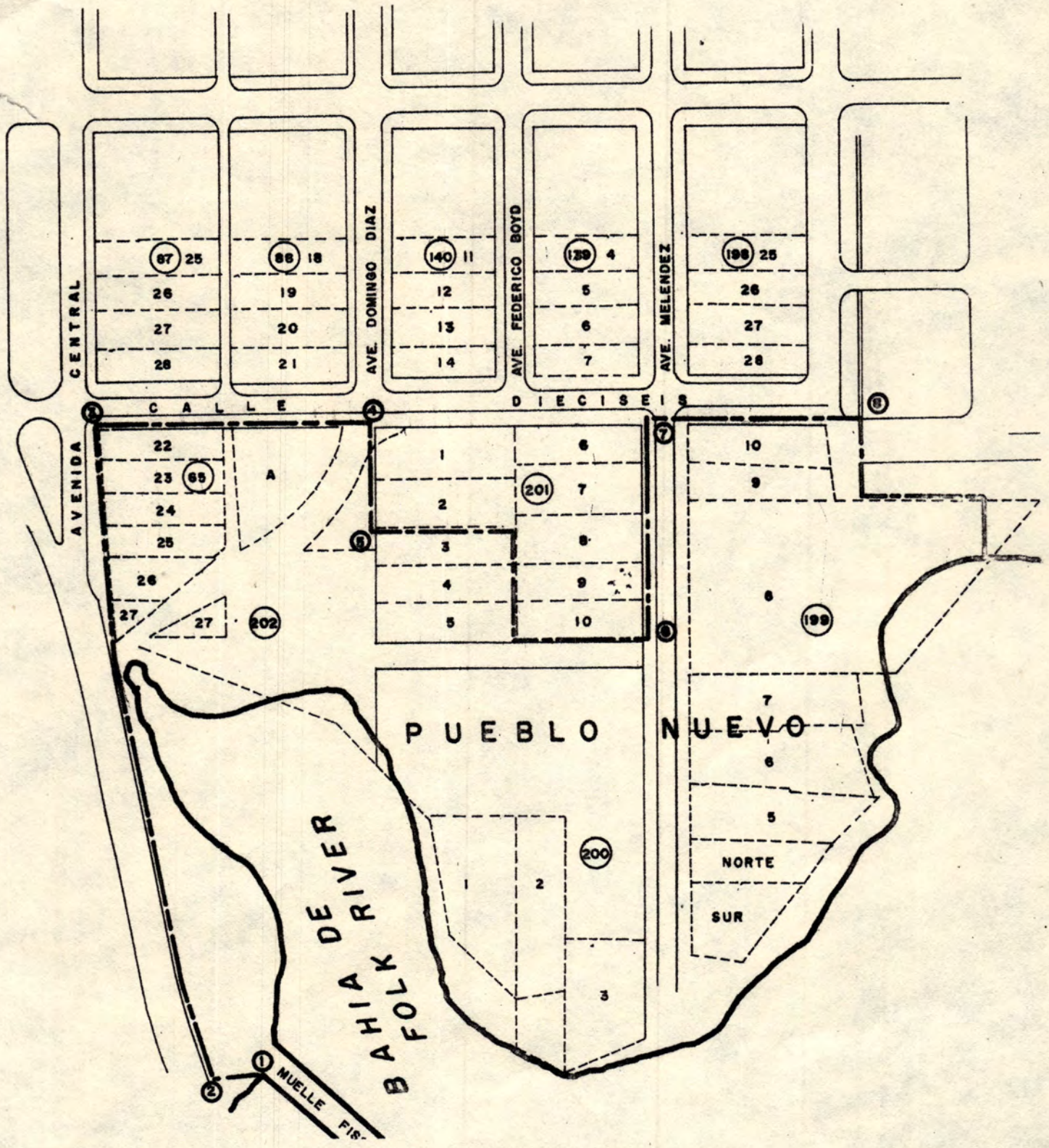
En las áreas restringidas sujetas a renovación urbana se aplicarán las mismas normas que rigen para el resto de la Ciudad de Colón, así como las estipulaciones complementarias que se desarrollan más adelante, las cuales han sido consideradas en base a las particularidades propias de estos sectores de la Ciudad de Colón. Sin embargo tendrán igual validez y deberán ser aplicadas (cuando no contradigan las normas complementarias de este caso), todas las "Disposiciones Generales" que aparecen en el Documento "Plan Normativo de la Ciudad de Colón". Los casos especiales serán considerados en base a la Ley No. 9 del 4 de octubre de 1973, por la cual se reglamenta el desarrollo de las Areas Sujetas a Renovación Urbana.



ESCALA GRAFICA 1:2.000

AREA RESTRINGIDA (BARRIO NORTE)

16



AREA RESTRINGIDA (BARRIO SUR)

17

1. Normas Complementarias.

a. Area Mínima de lote:

Para lotes con áreas menores al mínimo exigido se aceptará un margen de tolerancia hasta del 10%. En los casos de lotes cuyas áreas queden aún por debajo de estos límites se procederá en base a la consolidación de fincas según reestructuración predial preparada por el Ministerio de Vivienda. Cuando se compruebe la existencia de factores que imposibiliten la aplicación de este mecanismo a costos razonables, el Ministerio de Vivienda hará los respectivos análisis específicos que determinen la tolerancia y excepciones en la aplicación de las normas.

b. Frente y fondo mínimos:

En los casos de lotes cuya poligonal haya sido previamente definida se aceptarán los fondos y frentes existentes, más cuando se tratare de segregaciones éstos deberán cumplir con las normas establecidas.

c. Altura mínima:

Planta baja y un alto. Para los proyectos ubicados con frente a la Ave. Central, Amador Guerrero y Bolívar, se exigirá un mínimo de planta baja y 3 altos.

d. Requisito de estacionamientos:

Sólo se exceptuarán de la aplicación de los "Requisitos para estacionamientos de acuerdo al uso que tendrá la construcción" aquellos proyectos que se desarrollen en lotes con áreas inferiores al 150% del mínimo requerido.

REPUBLICA DE PANAMA

MINISTERIO DE VIVIENDA

Dirección General de Desarrollo Urbano

Resolución Nº 11
(de 1 de agosto de 1977)

"Por la cual se aprueba el procedimiento para tramitar solicitudes sobre áreas sujetas a Renovación Urbana".

EL MINISTRO DE VIVIENDA,
en uso de sus facultades legales

C O N S I D E R A N D O :

1. Que mediante la Ley 95 de 4 de octubre de 1973 se faculta al Ministerio de Vivienda para establecer áreas sujetas a Renovación Urbana.

2. Que todo desarrollo o transacción a realizarse deberá tener la aprobación previa del Ministerio de Vivienda.

3. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda ha preparado el reglamento que establece el procedimiento para dicha aprobación.

R E S U E L V E :

ARTICULO PRIMERO: Aprobar en todas sus partes el siguiente Reglamento por medio del cual se establece el procedimiento interno para tramitar las solicitudes de aprobación de cualquier tipo de desarrollo o transacción sobre áreas sujetas a Renovación Urbana.

REGLAMENTO Nº 1

PARTE PRIMERA

REQUISITOS PARA LA PRESENTACION Y TRAMITACION DE LAS SOLICITUDES

I. PRESENTACION DE SOLICITUDES

A. De la Entrega y Retiro

La entrega de las solicitudes deberán hacerse en el Departamento de Archivos y Correspondencia.

Al retirarlo lo harán en el Despacho de la Dirección General de Desarrollo Urbano, en donde cada documento será debidamente fechado y auténticado.

B. De los Documentos Requeridos

1. Documentos Generales

Los documentos mínimos que debe contener todo expediente son los siguientes:

a. Solicitud Formal en papel sellado que dirige el interesado o a quien se le haya otorgado la representación al Señor Ministro de Vivienda, donde solicita la autorización para realizar venta segregación, permuta, etc., del bien inmueble que se encuentra dentro de un área sujeta a Renovación Urbana; dicha solicitud deberá detallar los datos principales del inmueble, tales como número catastral de la finca, tomo y folio de su inscripción, número, calle y corregimiento en que está ubicado, tipo de transacción que va a realizarse.

b. Certificado del Registro Público en papel sellado donde se indique la inscripción del inmueble y su propietario actual, además de las medidas,

linderos, superficie del lote y descripción de las mejoras existentes si las hubiere.

c. Deberá acompañar siempre copia del documento - que acredite el tipo de transacción que va a - realizarse con el bien y que va a ser objeto - de inscripción.

II. TRAMITACION DE SOLICITUDES

A. De la Duración del Trámite

1. La tramitación de las solicitudes tendrán una duración de treinta (30) días calendarios contados a - partir de su presentación.

2. El Ministerio podrá requerir otros documentos, datos e información complementaria, que estime conveniente para tramitar y decidir las respectivas solicitudes.

3. Transcurridos diez (10) días hábiles, sin que el - solicitante proporcione la información adicional - solicitada, el Ministerio de Vivienda suspenderá - la tramitación de la solicitud.

B. De las Etapas del Trámite

1. Una vez recibida y registrada la solicitud en la - Dirección General de Desarrollo Urbano ésta pasará los documentos a el Departamento de Proyectos Específicos.

2. En el Departamento de Proyectos Específicos se revisará la documentación presentada y se procederá a realizar el informe técnico.

3. Una vez elaborado el informe indicando que dicho - inmueble se encuentra ubicado en un área sujeta a Renovación Urbana y que el acto que va a realizarse no perjudica el futuro desarrollo del área se - enviará al Asesor Legal.

4. Recibida la documentación, el Asesor Legal procederá a elaborar la Resolución respectiva para la firma del Señor Ministro y Vice-Ministro.

5. Confeccionada la Resolución, la Dirección procederá a la confección de memorandum a fin de notificar al Señor Ministro de la solicitud y carta para el interesado la que será firmada por el Ministro, todos los documentos serán enviados a su Despacho.

6. Firmada la Resolución por el Ministro de Vivienda, el expediente completo regresa para su trámite final a la Dirección General de Desarrollo Urbano donde se archivarán los originales (solicitud, - certificados) remitiéndose a el Departamento de Proyectos Específicos las copias auténticadas que han de ser entregadas a los interesados y las que corresponden a los archivos del Departamento.

7. El despacho de los documentos ya tramitados se -- hará en las oficinas del Departamento de Proyectos Específicos.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE,

LIC. TOMAS GABRIEL ALTAMIRANO DUQUE
MINISTRO DE VIVIENDA

ING. ABEL RODRIGUEZ C.
VICE-MINISTRO DE VIVIENDA

ANEXO C

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

REPUBLICA DE PANAMA

MINISTERIO DE VIVIENDA

Dirección General de Desarrollo Urbano

Resolución Nº 8

(de 20 de junio de 1974)

"Por el cual se aprueba el procedimiento para tramitar solicitudes de incorpora - ción al Régimen de Propiedad Horizontal"

El Ministro de Vivienda
en uso de sus facultades legales,

C O N S I D E R A N D O :

1º Que mediante Decreto de Gabinete Nº 217 de 26 de junio de 1970, se estableció el Régimen de Propiedad Horizon tal conocido también como Régimen de Propiedad de Pisos o Departamentos.

2º Que el Artículo 2 de la Ley Nº 99 de 4 de octubre de - 1973 que modifica los artículos 29 y 30 del Decreto de Gabinete Nº 217 de 26 de junio de 1970, faculta al Ministerio de Vivienda para establecer el procedimiento de tramitación de las solicitudes de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.

3º Que la Dirección General de Desarrollo Urbano del Minis terio de Vivienda ha preparado el reglamento Nº 1, que trata sobre dicho procedimiento de tramitación.

R E S U E L V E :

ARTICULO PRIMERO: Aprobar en todas sus partes el siguiente Reglamento Nº 1 por medio del cual se es tablece el procedimiento para tramitar solicitudes de in-- corporación al Régimen de Propiedad Horizontal:

REGLAMENTO Nº 1

- PARTE PRIMERA -

REQUISITOS PARA LA PRESENTACION Y TRAMITACION DE LAS SOLICITUDES

I. PRESENTACION DE SOLICITUDES

A. De la Entrega y Retiro:

La entrega y despacho de todos los documentos relativos a las solicitudes de Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá hacerse en las Oficinas de la Dirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda.

A su entrega, cada documento será debidamente fechado y anotado en el libro de registro, y el expediente completo recibirá un número de entrada; quien entregue el expediente y planos recibirá un recibo donde se indican los documentos contenidos, el número de registro y la fecha de entrada.

B. De los Documentos Requeridos:

1. Documentos Generales:

Los documentos mínimos que debe contener todo expediente son los siguientes:

a. poder especial que confiere el propietario o representante legal del inmueble al abogado o firma de abogados que fungirá como su apoderado en el proceso de tramitación de la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal, así como su debida aceptación por éste o éstos; el documento deberá estar escrito a máquina, en papel sellado y debidamente firmado por las partes interesadas.

b. solicitud formal en papel sellado que dirige el abogado que ha aceptado el poder al Señor Ministro de Vivienda, donde solicita la autorización para incorporar el edificio al Régimen-

de Propiedad Horizontal; dicha solicitud deberá detallar los datos principales del inmueble, tales como número catastral de la finca, tomo y folio de su inscripción, número, calle y corregimiento en que está ubicado, linderos y superficie de la finca, destino asignado, características arquitectónicas del edificio, y valor del lote y sus mejoras.

c. El original del Reglamento de Copropiedad en papel simple, y dos copias del mismo.

d. Los planos originales del edificio a incorporarse totalmente aprobados por las autoridades competentes y un (1) juego de copias OZALID O XEROX; en caso de pérdida o deterioro de los planos originales se presentará una declaración suscrita por el profesional responsable del diseño, y en su reemplazo se aceptará otro juego de copias - OZALID O XEROX debidamente referenciados por el Municipio respectivo, donde se indique que dichas copias corresponden fielmente a las registradas y aprobadas en las oficinas municipales donde se ubica el proyecto.

e. certificado del Registro Público en papel sellado donde se indique la inscripción del inmueble y su propietario actual, además de las medidas, linderos, superficiedel lote, y descripción de las mejoras existentes si las hubiere.

Si el propietario del inmueble es una persona jurídica, debe acompañarse también el certificado del Registro Público en que conste los datos de inscripción y el nombre de su Representante Legal.

f. fotocopia del recibo del pago del Impuesto Municipal de construcción, donde conste el valor de la edificación.

g. copia del recibo de caja del Ministerio de Vivienda, donde consta el pago de los servicios - de tramitación de la solicitud presentada.

2. Documentos Especiales:

a. Los edificios de renta cuya incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal sea solicitada y cuya fecha de construcción sea posterior al 26 de junio de 1970, deberán presentar copia autenticada del Permiso de Ocupación, expedido por la Oficina de Ingeniería Municipal o por la autoridad municipal competente.

b. Los edificios de renta cuya fecha de construcción sea anterior al 26 de junio de 1970, deberán acompañar a la solicitud un memorial en papel sellado suscrito por un mínimo del 75% de los inquilinos del edificio, manifestando su anuencia a comprar los pisos o departamentos; el memorial deberá contener una explicación sobre las condiciones de venta de los pisos o departamentos, el costo de los mismos, la firma y número de cédula del arrendatario, con indicación del apartamento o local arrendado.

c. En cualesquiera de los casos, las solicitudes deberán acogerse al procedimiento de trámite normal y cumplir con los requisitos exigidos en el punto B.1.b sobre "Documentos Generales".

II. TRAMITACION DE SOLICITUDES

A. De la Duración del Trámite:

1. La tramitación de las solicitudes de Incorporación tendrá una duración mínima de un (1) mes, considerando que el caso tenga un desenvolvimiento normal (documentos completos y sin errores, inspección aceptada, etc.); el período de tramitación podrá extenderse en base al tiempo que demoren los trabajos de revisión y rehabilitación, requeridos por las inspecciones que se realicen.

B. De las Etapas del Trámite:

1. Una vez recibida y registrada la solicitud de incorporación en la Dirección General de Desarrollo

Urbano, la Sección de Control de Desarrollo (Unidad de Propiedad Horizontal) procederá a revisar los documentos y planos del edificio a fin de determinar si el inmueble se ajusta a las condiciones ambientales y estructurales que exige la Ley; luego de hechas las inspecciones oculares y la revisión total de los planos, se enviará el expediente con un Informe de la Dirección General de Desarrollo Urbano al Departamento de Asesoría Jurídica del Ministerio.

2. El Departamento de Asesoría Jurídica estudiará los documentos y revisará el Reglamento de Copropiedad, a la luz de las disposiciones legales vigentes; encontrándose en orden toda la documentación, a la firma del Señor Ministro de Vivienda.

3. Firmada la Resolución por el Ministro de Vivienda, el expediente completo regresa para su trámite final al Departamento de Asesoría Jurídica -- donde se archivan los originales (solicitud, certificados y reglamentos), remitiéndose a la Dirección General de Desarrollo Urbano las copias autenticadas que han de ser entregadas a los interesados y las que corresponden a los archivos de la Unidad de Propiedad Horizontal.

4. Recibida la Resolución firmada, el Director General de Desarrollo Urbano procederá a firmar los planos originales del edificio incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal.

5. El despacho de los documentos ya tramitados se hará en las oficinas de la Dirección General de Desarrollo Urbano, para lo cual deberá presentarse el recibo de registro expedido a la entrega de la solicitud.

C. <u>De las Inspecciones a los Edificios</u>:

1. Todos los edificios que se deseen incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, serán debidamente inspeccionados por la Dirección General de Desarrollo Urbano, en sus aspectos estructurales, mecánicos y de distribución.

concepto de tramitación de solicitud que presenten para incorporación de edificios al Régimen de Propiedad Horizontal. El producto de las sumas que se recauden por este concepto ingresarán al Fondo de Asistencia Habitacional creado por la Ley General de Arrendamiento.

2. El porcentaje anteriormente indicado se pagará al momento de presentar formalmente la solicitud de incorporación, siendo éste un requisito previo a la tramitación de documentos; dicho pago representa únicamente el costo de los servicios de tramitación, por lo que en ningún caso significa que la solicitud esté aprobada o que será devuelto al solicitante en el caso de que la solicitud de incorporación sea negada.

3. Los promotores de edificios que el Ministerio de Vivienda califique como de interés social estarán exentos de este pago.

B. Disposiciones Específicas:

1. Al momento de presentarse la solicitud de incorporación, la Dirección General de Desarrollo Urbano expedirá al interesado una Orden de Cobro, la cual indicará el valor en concepto de los servicios de tramitación y autorización a la Caja del Ministerio a recibir dicho pago.

2. El pago del servicio de tramitación se hará en cualesquiera de las ventanillas de recaudación del edificio central del Ministerio de Vivienda, mediante la presentación de la Orden de Cobro; la caja que reciba el pago entregará un recibo original y una copia al interesado.

3. El pago se efectuará mediante cheque certificado de un banco registrado en Panamá, el cual se endosará a nombre del Ministerio de Vivienda-Fondo de Asistencia Habitacional.

4. La copia del recibo será entregada a la Dirección General de Desarrollo Urbano como constancia del

ANEXO D

PROCEDIMIENTOS PARA TRAMITAR CAMBIOS DE USOS DEL SUELO Y LINEAS DE CONSTRUCCION

REQUISITOS PARA LA PREPARACION Y TRAMITACION DE SOLICITUDES PARA CAMBIO DE USO DE SUELO Y LINEAS DE CONSTRUCCION.

A. Entrega y Retiro de Documentos

La entrega de todos los documentos relativos a las solicitudes para cambios específicos, deberá hacerse en el Departamento de Archivos y Correspondencia del Ministerio de Vivienda.

A su entrega, cada documento será debidamente fechado y anotado en el libro de registro, y por los documentos completos, recibirá un número de entrada; a quien entregue los documentos y planos se le hará entrega de una constancia donde se indica el contenido de lo recibido, el número de registro y la fecha de entrada. Al retirarlo lo hará en la Sección Control de Desarrollo de la Dirección General de Desarrollo Urbano, en donde se le entregará un acta debidamente fechado y autenticado.

B. Documentos Requeridos

1. Para Cambios de Usos del Suelo o Zonificación

   a. Documentos Generales

      Solicitud formal en papel sellado que dirige el propietario y el arquitecto responsable, al Director General de Desarrollo Urbano, donde detalla:

      a.1 Registro dela propiedad (finca, tomo, folio, No. de lote, área de lote), nombre y cédula del propietario y No. de teléfono, nombre y licencia del arquitecto responsable y No. de teléfono.

      a.2 Ubicación de la propiedad (calle o Avenida, barrio, corregimiento) y zonificación vigente.

      a.3 Razones que ameriten el cambio solicitado.

a.4 Uso a que se destinará la propiedad con una breve descripción del proyecto propuesto, - así como de su funcionamiento, especialmente si es para una actividad industrial o comercial.

b. Documentos Especiales

b.1 Plano del lote donde aparezcan los accesos - públicos (calles y veredas) y los colindantes, a escala 1:100.

b.2 Plano de ubicación regional del lote, que cubra 500 metros a la redonda, a escala adecuada preferiblemente 1:10,000.

b.3 Opcional, un esquema del proyecto, donde se pueda apreciar su funcionamiento

2. Requisitos para cambio de líneas de construcción.

a. Documentos Generales: solicitud en papel sellado que dirige el arquitecto responsable al Director General de Desarrollo Urbano, conteniendo los siguientes datos:

a.1 Nombre y firma del arquitecto solicitante

a.2 Teléfono

a.3 Ubicación de la calle, a escala adecuada preferiblemente 1:200.

a.4 Razones por la cual se solicita el cambio.

b. Documentos Especiales.

b.1 Plano de ubicación regional de la vía, a escala adecuada, preferiblemente 1:10,000.

C. Tramitación de solicitudes para cambios de uso del suelo y líneas de construcción.

1. Temporalidad

. En los casos de edificios existentes, cuyos usos ha motivado desperfectos o deterioro en sus instalaciones, la inspección será registrada en formularios de control y copia de ello será entregado al apoderado de la solicitud de incorporación, para que se proceda a efectuar las reparaciones necesarias y las mismas estén debidamente aceptadas por la Dirección General de Desarrollo Urbano.

3. Una vez las reparaciones indicadas fueren realizadas, se notificará de esto a la Dirección General de Desarrollo Urbano mediante nota del profesional idóneo de ingeniería o arquitectura que - se haya responsabilizado por los trabajos; la -- Sección de Control de Desarrollo (Unidad de Propiedad Horizontal) llevará a cabo una inspección ocular final a fin de comprobar lo informado y - procederá a cursar normalmente la solicitud.

4. En los casos de edificios nuevos que estén en la etapa de construcción (mínimo de un 25% de avance) y que se solicite su incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal, se exigirá una copia del Bono de Garantía de la Construcción y se podrá - expedir la Resolución correspondiente.

- PARTE SEGUNDA -

INDICACIONES PARA EL PAGO DEL SERVICIO DE TRAMITACION DE LAS SOLICITUDES DE INCORPORACION

. PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO

A. Disposiciones Generales:

1. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 2 de - la Ley Nº 99 del 4 de Octubre de 1973, "Los promotores pagarán al Ministerio de Vivienda una suma equivalente a un décimo del uno por ciento(0.10%) del valor de construcción declarado para los efectos del Impuesto Municipal de construcción, en --

pago de los servicios de tramitación y se anexará junto a los demás documentos que acompañan la solicitud de incorporación.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE.

LIC. JOSE A. DE LA OSSA
MINISTRO DE VIVIENDA.

ING. ABEL RODRIGUEZ C.,
VICE-MINISTRO DE VIVIENDA.