

# GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

AÑO LXXXIX

PANAMA, R. DE P., MIERCOLES 4 DE MARZO DE 1992

Nº 21.985

## CONTENIDO

### MINISTERIO DE VIVIENDA RESOLUCION No.15-92

(De 24 de febrero de 1992)

"POR LA CUAL SE APRUEBA LA RE-ZONIFICACION Y LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANO ESPECIAL PARA LA URBANIZACION LA CRESTA, LOCALIZADA EN EL CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA DE ESTA CIUDAD".

### VIDA OFICIAL DE PROVINCIA MUNICIPIO DE ARRAIJAN ACUERDO No. 38

(De 19 de noviembre de 1991)



REPUBLICA DE PANAMA  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
SECRETARIA GENERAL  
Sección de Microinformación

## AVISOS Y EDICTOS

### MINISTERIO DE VIVIENDA RESOLUCION No.15-92

(De 24 de febrero de 1992)

"Por la cual se aprueba la re-zonificación y las Normas de Desarrollo Urbano especiales para La Urbanización La Cresta, localizada en el Corregimiento de Bella Vista de esta Ciudad".

EL MINISTRO DE VIVIENDA,  
en uso de sus facultades legales,

### CONSIDERANDO:

Que es competencia del Ministro de Vivienda, de conformidad con el literal "q" del artículo segundo de la Ley No. 9 de 25 de enero de 1973, levantar, regular y dirigir los planes reguladores, lotificaciones, zonificaciones, urbanizaciones, y mapas oficiales, que requiera la planificación de las ciudades con la cooperación de los municipios y otras entidades públicas.

2.- Que en cumplimiento del artículo primero, de la resolución No. 93-91, de 11 de octubre de 1991, El Ministerio de Vivienda elaboró un estudio integral de re-zonificación para la urbanización La Cresta, en el cual se propone una reducción considerable en la densidad poblacional permitida.

3. Que la propuesta de re-zonificación del citado estudio fue presentada y discutida con la comisión asesora en los temas de Desarrollo Urbano y Vivienda de este Ministerio, instituida mediante la resolución No.59-91, de el 3 de julio de 1991.

4.- Que dicha propuesta fue sometida a consideración de los propietarios de inmuebles (lotes baldíos, residencias y condominios) de la urbanización La Cresta, mediante aviso aparecido los días 16,17, y 18 de diciembre de 1991, en los diarios el Panamá América y la Estrella de Panamá.

5.- Que transcurridos treinta (30) días calendario a partir de la publicación señalada, se celebró una audiencia de consulta popular sobre el tema con la participación de propietarios de inmuebles, autoridades municipales y gremios profesionales, los cuales presentaron sus observaciones e inquietudes.

6.- Que en virtud de la resolución No.53-91, de 16 de octubre de 1990, "por la cual se aprueba el reglamento para realizar las audiencias de consulta popular, relacionadas con la re-zonificación de áreas urbanas", las observaciones e inquietudes sobre el tema, recibidas en la audiencia de consulta popular mencionada, fueron evaluadas por el Ministerio de Vivienda durante un término de diez (10) días laborables y puestas durante tres (3) días laborables a disposición de los interesados.

7.-Que durante el proceso de consulta popular mencionado no se recibieron recomendaciones para modificar las Normas de Desarrollo Urbano Especiales RM1-E, RM2-EY RM3-E, aprobadas mediante la resolución No. 93-91 de 11 de octubre de 1991, y modificadas mediante la Resolución No.115-91 de 30 de octubre de 1991.

# GACETA OFICIAL

## ORGANO DEL ESTADO

Fundada por el Decreto de Gabinete Nº 10 de 11 de noviembre de 1903

**REINALDO GUTIERREZ VALDES**

**DIRECTOR**

**OFICINA**

Avenida Norte (Eloy Alfaro) y Calle 3a. Casa No. 3-12,  
Edificio Casa Amarilla, San Felipe, Ciudad de Panamá  
Teléfono 28-8631, Apartado Postal 2189

Panamá 1, República de Panamá

**LEYES, AVISOS, EDICTOS Y OTRAS  
PUBLICACIONES**

**NUMERO SUELTO: B/.0.25**

**MARGARITA CEDEÑO B.**

**SUBDIRECTORA**

**Dirección General de Ingresos**

**IMPORTE DE LAS SUSCRIPCIONES**

Mínimo 6 meses en la República: B/.18.00

Un año en la República B/.36.00

En el exterior 6 meses B/.18.00, más porte aéreo

Un año en el exterior B/.36.00, más porte aéreo

**Todo pago adelantado**

### RESUELVE

**ARTICULO PRIMERO:** Aprobar la re-zonificación para la urbanización La Cresta, de la Ciudad de Panamá, la cual estará constituida por los códigos de Zona R1B-E, R2A-E, R2B-E, RM-E, RM1-E, RM2-E y RM3-E, que identifican las distintas zonas, según se establece en el Plano de zonificación que forma parte de esta resolución como Anexo No. 1.

**ARTICULO SEGUNDO:** Los lotes y edificaciones que estén ubicados en las zonas identificadas con los códigos RM1-E, RM2-E Y RM3-E se desarrollarán con base en las Normas Especiales de Desarrollo Urbano aprobadas en el artículo segundo de la resolución No. 93-91, del 11 de octubre de 1991, y modificadas en el artículo segundo de la resolución No. 115-91, de 30 de octubre de 1991.

**ARTICULO TERCERO:** Los lotes y edificaciones que estén ubicados en la zona identificada con el código R1B-E, regularán su desarrollo según las siguientes disposiciones:

#### NORMAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD R1-B-E ESPECIAL

**Usos Permitidos:** Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares, casas en hilera y casas de apartamentos y sus usos complementarios. (ejemplos: Bohios, pequeños depósitos, casetas, piscinas), siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona.

**Densidad Neta:** Hasta 200 personas/hectárea (40 unidades de vivienda/hectárea)

**Área mínima de lote:** 600 M2, vivienda unifamiliar, bifamiliar casas en hilera, casa de apartamentos.

**Frente mínimo de lote:** 20 ML

**Fondo mínimo de lote:** Libre

**Altura máxima:** Planta baja y dos altos

**Área de ocupación máxima:** 50% del área del lote

**Área libre mínima:** 50% del área del lote

**Línea de construcción:** La establecida o 5.00 ML, mínimo a partir de la línea de propiedad.

**Retiro lateral:** En planta baja y plantas altas:

- Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino.

- 2.50 ML con aberturas sin pared- cerca cerrada.

**En planta baja:**

- 1.50% ML con aberturas y pared-cerca cerrada, no menor de 2.10 mts. de alto.

**En planta altas:**

- 1.50 ML con pared ciega (Área Habitable) y con aberturas altas (Área de servicio).

**Retiro posterior:** 5.00 Mts

**Estacionamiento:** - Hasta 200 M2: 2/ vivienda

- 201 hasta 300M2: 3/vivienda

- 301 hasta 400 M2. y más 4/vivienda

**\*\* Estacionamientos para visitas:**

1/2 viviendas unifamiliares, bifamiliares, en hilera y apartamento.

**\*\* Los establecimientos para visitas deberán estar ubicados con fácil acceso desde la calle y los mismos deben establecerse como bienes comunes. A su vez, se propone exigir a los propietarios de edificios de apartamentos y viviendas (unifamiliares, bifamiliares y en hileras) existentes, adicionen dentro sus propiedades, establecimientos para visitas, de ser posible, en la proporción de 1/2 viviendas para las viviendas unifamiliares, bifamiliares, en hileras y edificios de apartamentos. Esta norma debe aplicarse también a las nuevas construcciones.**

**ARTICULO CUARTO:** Las siguientes regulaciones prediales se aplicarán al desarrollo de los lotes y edificaciones afectadas por el código de zona R2A-E:

**NORMAS RESIDENCIALES DE MEDIANA DENSIDAD R2-A-E ESPECIAL**

**Usos permitidos :** Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares (una sobre otra y adosada) y sus usos complementarios (ejemplos: bohios pequeños depósitos, casetas, piscinas), siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos ó afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona.

**Densidad neta:** Hasta 300 personas/hectáreas (60 unidades de viviendas /hectáreas).

**Area mínima de lote:** 600 M2. Vivienda unifamiliar ó bifamiliar (una sobre otra)

600 M2 vivienda bifamiliar (adosada)

200 M2. c/u vivienda en hilera.

**Frente mínimo de lote:** 20ML vivienda unifamiliar ó bifamiliar (una sobre otra)

20.00 ML, vivienda bifamiliar (adosada)

6.50 ML Vivienda en hilera

**Fondo mínimo de lote:** Libre

**Altura máxima:** Planta baja y dos altos.

**Area de ocupación máxima:** 60% del área del lote.

**Area libre mínima:** 40% de área del lote.

**Línea de construcción :** La establecida ó 2.50 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.

**Retiro Lateral :** En planta Baja y Plantas Altas:  
-Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino.

-2.50 ML con aberturas en área habitable.

**En Planta Baja:**

-1.50ML con aberturas y pared-cerca cerrada no menor de 2.10 M. de alto.

**En Planta Alta:**

-1.50 ML con pared ciega (área Habitable) y con aberturas altas (Área de Servicio)

**Retiro posterior:** 5.00Mts

**Estacionamiento:** Hasta 200 Mts2: 2/viviendas  
201 hasta 300 Mts2: 3/Vivienda  
301 hasta 400 Mts2 y más 4 viviendas

- Estacionamientos para visitas:

1/2 viviendas unifamiliares, bifamiliares y en hilera.

- Los estacionamientos para visitas deberán estar ubicados con fácil acceso desde la

calle y los mismos deben establecerse como bienes comunes.

- Los niveles de estacionamientos en área cerradas tendrán ventilación, ya sea vertical u horizontal a través de los pozos o rejillas en los pisos.

**ARTICULO QUINTO:** Las siguientes regulaciones prediales se aplicarán al desarrollo de los lotes y edificaciones comprendidas dentro de la zona con código R2B-E:

**NORMA RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD R2-B-E**

**usos Permitidos:** Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares, (una sobre otra), bifamiliares (adosada), en hilera, apartamentos y sus usos complementarios (ejemplos: Bohios, pequeños depósitos, casetas, piscinas).

Siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos ó afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona. No se permite la construcción de edificios docentes, religiosos, culturales, filantrópicos y asistenciales y otros similares.

**Densidad neta:** Hasta 300 personas/hectárea (60 unidades de vivienda/hectárea).

**Area mínima de lote:**

Vivienda unifamiliar 600 M2.

Vivienda bifamiliar 600 M2 (2 unidades de vivienda/lote)

Casas en hilera 600M2 (una unidad de vivienda por cada 200M2).

Casas de apartamentos 600M2

**Frente mínimo de lote:** Unifamiliar y bifamiliar: 20 Mts. Casas en hilera: 6.50 Mts (por unidad de vivienda).

Casas de apartamentos: 20 Mts.

**Fondo mínimo de lote:** Libre

**Altura máxima:** según densidad

**Area de Ocupación:** 60% del área del lote.

**Area libre mínima:** 40% del área del lote

**Línea de construcción:** La establecida

**Retiro lateral:** En planta baja y Plantas altas  
-Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino.

-2.50 Mts con aberturas en áreas habitables.  
-1.50 Mts con aberturas altas en área de servicio.

-1.50 con pared ciega (área habitable)

**Planta baja**

-1.50 con aberturas en áreas habitables y pared cerca no menor de 2.10 Mts de alto.

**Retiro posterior:** 5.00Mts

Estacionamiento: Hasta 200 Mts<sup>2</sup>: vivienda

201 hasta 300 Mts<sup>2</sup>: 3/viviendas

301 hasta 400 Mts<sup>2</sup>: y más 4/vivienda

-Estacionamientos para visitas

1/4 apartamentos - 1/2 viviendas unifamiliares, bifamiliares y en hilera.

-Los estacionamientos para visitas deberán estar ubicados con fácil acceso desde la calle y los mismos deben establecerse como bienes comunes.

- Los niveles de estacionamientos en áreas cerradas tendrán ventilación, ya sea vertical u horizontal a través de los pozos o rejillas en los pisos.

**ARTICULO SEXTO:** Los lotes y edificaciones que estén comprendidos dentro de la zona RM-E, se desarrollarán en las siguientes regulaciones prediales:

#### NORMA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD RM-E ESPECIAL

Usos permitidos : Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares, casas en hileras y sus usos complementarios (ejemplos: Bodegas, pequeños depósitos, casetas, piscinas).

Siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona.

Densidad : Hasta 600 personas /hectáreas (120. unidades de vivienda/hectárea).

**NOTA:** No se permitirá que los proyectos se acojan al sistema de bonificación vigente.

Area mínima de lote: 600 M<sup>2</sup> apartamentos

Frente mínimo de lote: 20 ML.

Fondo mínimo de lote: 30ML

Altura máxima : según densidad

Area de ocupación máxima: 60% del área del lote

Area libre mínima: 40% del área del lote

Línea de construcción: La establecida ó 5.00 ML. mínima a partir de la línea de propiedad.

Retiro lateral: Ninguno: en planta baja y dos altos con pared ciega acabada hacia el vecino.

1.50 ML: Area de Servicio con aberturas altas.

2.50 ML: Area Habitable

Retiro posterior: Ninguno: en planta baja y dos altos con pared ciega acabada hacia el vecino.

3.00 ML: Torre

Ninguno: Cuando colinda con zonificación RM3 C2 o industrial. Cuando colinda con zonificación residencial: aplicar las opciones ilustradas.

Estacionamiento:

Hasta de 200 Mts<sup>2</sup>: 2/viviendas

201 hasta 300 Mts<sup>2</sup>: 3/vivienda

301 hasta 400 Mts<sup>2</sup> y más 4/vivienda

- Estacionamientos para visitas:

1/4 apartamento - 1/2 viviendas unifamiliares, bifamiliares y en hilera.

-Los estacionamientos para visitas deberán estar ubicados con fácil acceso desde la calle y los mismos deben establecerse como bienes comunes.

-Los niveles de estacionamientos en áreas cerradas tendrán ventilación, ya sea vertical u horizontal a través de los pozos ó rejillas en los pisos.

**ARTICULO SEPTIMO:** Desde la entrada en vigencia de esta resolución y por un término de 5 años, el Ministerio de Vivienda no autorizará cambios de zonificación en las propiedades afectadas por estas disposiciones.

**ARTICULO OCTAVO:** Las fincas que a la fecha cuenten con anteproyectos o planos de construcción aprobados, seguirán vigentes hasta la fecha de su validez. Vencido el plazo de vigencia de los anteproyectos o planos de construcción, el proyecto deberá acogerse a la nueva zonificación que se establece en esta Resolución.

**FUNDAMENTO LEGAL:** Ley No.9 de 25 de enero de 1973.

Dada en la Ciudad de Panamá a los veinticuatro días del mes de febrero de 1992.

**PUBLIQUESE Y CUMPLASE,**

**GUILLERMO E. QUIJANO**  
Ministro de Vivienda

**RODRIGO SANCHEZ**  
Vice-Ministro de Vivienda

