

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
ASAMBLEA NACIONAL  
LEGISPAN  
LEGISLACIÓN DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ

*Tipo de Norma:* RESOLUCION

*Número:* 28

*Referencia:*

*Año:* 2012

*Fecha(dd-mm-aaaa):* 27-01-2012

*Título:* (POR EL CUAL SE MODIFICA EL ANEXO 2 DE LA RESOLUCION 112-2003 DE 22 DE JULIO DE 2003, EL CUAL APRUEBA EL PLANO DE ZONIFICACION DE USOS DE SUELO EN EL CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO, EN LOS PUNTOS 6 AL 9.)

*Dictada por:* MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

*Gaceta Oficial:* 26968-A

*Publicada el:* 07-02-2012

*Rama del Derecho:* DER. AGRARIO, DER. ADMINISTRATIVO

*Palabras Claves:* Planeamiento urbano, Planeamiento de ciudades, Ministerio de Vivienda, Desarrollo

*Páginas:* 6

*Tamaño en Mb:* 0.287

*Rollo:* 591

*Posición:* 879



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESOLUCIÓN No. 28-2012  
(DE 27 DE enero DE 2012)

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

en uso de sus facultades legales

CONSIDERANDO:

Que la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones, establece que el Ministerio de Vivienda, hoy Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, es la máxima autoridad urbanística a nivel nacional.

Que la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, que reorganiza el Ministerio de Vivienda y crea el Viceministerio de Ordenamiento Territorial, establece que será función de este Ministerio el determinar y dirigir la política habitacional y de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, así como el establecimiento de normas de zonificación realizando las consultas pertinentes.

Que mediante Resolución No. 112-2003 de 22 de julio de 2003, se aprobó el plano de zonificación de los usos de suelo y las normas de desarrollo urbano para el Corregimiento de San Francisco.

Que considerando el desarrollo del Corregimiento de San Francisco, se hace necesario realizar una actualización de las normas contenidas en la Resolución No. 112-2003, a fin de adecuarlas a la realidad del sector, así como de las nuevas tendencias urbanísticas.

Que mediante Informe Técnico No. 73 de 15 de noviembre de 2011, se recomienda la adecuación de las normas residenciales de mediana densidad y alta densidad a las normativas que rigen para el Distrito de Panamá y San Miguelito.

Que los días 28, 29 de noviembre y 1 de diciembre del año en curso se fijó en los muros de esta Institución, aviso de Participación Ciudadana a través del cual se hacía del conocimiento de la ciudadanía de la intención de realizar modificaciones al contenido de la Resolución No. 112-2003.

Que los días 28, 29 y 30 de noviembre del 2011 se publicó en el diario "La Estrella de Panamá", aviso de Participación Ciudadana a través del cual se hacía del conocimiento de la ciudadanía de la intención de realizar modificaciones al contenido de la Resolución No. 112-2003.

Que el día 19 de diciembre se celebró en el Salón La Rotonda de este Ministerio, Audiencia Pública en la cual se explicó la intención de modificar el contenido de la Resolución No. 112-2003, en lo relativo a la limitación de altura en el área de San Francisco.

Que mediante Informe Técnico No. 01-12 de 3 de enero de 2012 se concluye que:

- *Al liberar la altura de un edificio, no implica una liberación de las densidades, este debe cumplir con la densidad de la norma, igualmente depende del diseño del arquitecto.*
- *Mientras la huella de un edificio sea más expansiva, tendrá áreas menores para el diseño de áreas verdes, espacios de estacionamientos y otros.*
- *En cambio mientras su huella sea menos expansiva, habrá un mayor cantidad de áreas para implementar áreas verdes y mejores espacios de estacionamiento.*

Que el 4 de enero de 2012, se recibió por parte de la Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces, nota mediante la cual se indica lo siguiente:

“...  
*Es por lo antes mencionado, que reiteramos nuestra solicitud de que se eliminen las restricciones de las alturas impuestas o se busque una medida que vaya acorde al beneficio de todos y que se implemente un reordenamiento de zonificación del área de San Francisco, con los cambios en la norma que se requieran.*  
 ...”

Que mediante nota fechada 5 de enero de 2012, el Consejo Nacional de Promotores de Vivienda, indicaron lo siguiente:

“...  
*Esto hace que estemos de acuerdo con liberar la altura de las edificaciones y se mantenga vigente el tema de la densidad, de forma que no se perjudique el sector en temas de servicios públicos. Es claro también que esto hace que se tenga coherencia con el resto de los corregimientos del área metropolitana de nuestra ciudad.*  
 ...”

Que mediante Informe Técnico No.7 de 11 de enero de 2012, se indica lo siguiente:

“...  
 -Las normas de desarrollo urbano para los distritos de Panamá y San Miguelito sólo restringen la altura para los códigos de zona de baja y mediana densidad.  
 -En los Corregimientos de Parque Lefevre, Bella Vista y Rio Abajo, los códigos de zona RM y RMI la altura está establecida por la densidad, estos corregimientos están colindando con el corregimiento de San Francisco.  
 -De mantenerse la restricción de la altura en el corregimiento de San Francisco para los códigos de zona RM y RMI, la tendencia será utilizar al máximo la superficie, sin dejar áreas verdes o de jardinería.  
 -En cambio si se libera la altimetría en terrenos con mayores dimensiones a lo permitido por las normas se puede exigir dejar áreas verdes y de jardinería, para contribuir con la estética de la ciudad.  
 -La densidad establecida en la norma se mantiene, solamente se equipara la altimetría a las normas del resto de la ciudad.  
 -Con la liberación de la altimetría no se aumenta la densidad, por ende, no se estaría incrementando la capacidad de la infraestructura del alcantarillado sanitario ni de acueducto.  
 -La liberación de la altura no implica aumentar la densidad.  
 ...”

Que con fundamento a lo anteriormente señalado,

### RESUELVE

**PRIMERO: APROBAR** la modificación del Anexo 2 de la Resolución No.112-2003 de 22 de julio de 2003, mediante la cual se aprueba el Plano de Zonificación de los usos del suelo y las normas de desarrollo urbano para el corregimiento de San Francisco; en lo relativo a la descripción de las normas contenidas en los puntos 6 y 7, a saber Residencial de Mediana Densidad (RM) y Residencial de Alta Densidad (RM-1), a fin de que la altura permitida en estos dos códigos sea determinada en base a la densidad.

**SEGUNDO: INCLUIR** la frase “del área libre de lote” dentro de la descripción del porcentaje de área verde para las normas contenidas en los puntos 7, 8 y 9, a saber Residencial de Alta Densidad (RM-1), Residencial de Alta Densidad (RM-2) y Residencial de Alta Densidad (RM-3).

**TERCERO:** En atención a lo dispuesto en los artículos PRIMERO y SEGUNDO de la presente Resolución, los puntos 6, 7, 8 y 9 del Anexo 2 de la Resolución 112-2003 de 22 de julio de 2003, quedan de la siguiente manera:

#### 6. RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD: RM

Usos permitidos:	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios de apartamentos.
Densidad neta máxima:	Hasta 600 personas por hectárea.
Área mínima de lote:	600 m <sup>2</sup> .
Frente mínimo de lote:	20.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	30.00 mts.
Altura permitida:	Según densidad.
Área de ocupación máxima:	60% del área del lote.
Retiro lateral:	1.50 mts en área de servicio. 2.50 mts en área habitable. Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino, desde planta baja + dos altos.
Retiro posterior:	Ninguno con pared ciega en planta baja + dos altos. 5.00 mts de la torre.
Línea de construcción:	La establecida ó 5.00 metros lineales mínimo para proyectos nuevos, a partir de la línea de propiedad.



- Estacionamientos:** *Viviendas unifamiliares, bifamiliares, adosadas o en hilera: 2 espacios por vivienda.*
- Apartamentos:**
- *Hasta 50 m2 de construcción: 1 espacio*
  - *Hasta 125 m2 de construcción: 1 espacio y 10% visitas*
  - *Hasta 160 m2 de construcción: 1 espacio, 25% para visitas y 20% para la venta a los residentes del edificio.*
  - *Hasta 200 m2 de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 20% para la venta a los residentes del edificio.*
  - *Hasta 400 m2 de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta a los residentes del edificio.*
  - *Más de 400 m2 de construcción: 3 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta a los residentes del edificio.*

**Porcentaje de área libre del lote:** 40%

**Porcentaje de área verde:** 35% del área libre del lote.

#### 7. RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD: RM-1

- Usos permitidos:** *Construcción, reconstrucción o modificación de edificios de apartamentos.*
- Densidad neta máxima:** *Hasta 900 personas por hectárea.*
- Área mínima de lote:** *800 m2.*
- Frente mínimo de lote:** *20.00 mts.*
- Fondo mínimo de lote:** *30.00 mts.*
- Altura permitida:** *Según densidad.*
- Área de ocupación máxima:** *100% del área de construcción por retiros, en planta baja.*
- Retiro lateral:** *1.50 mts en áreas de servicio.  
2.50 mts en áreas habitables.  
Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino en planta baja + 3 altos.*
- Retiro posterior:** *Ninguno con pared ciega acabada + 3 altos.  
5.00 mts en la torre.  
Aplicar las opciones de la Resolución No. 188-93.*
- Línea de construcción:** *La establecida ó 5.00 metros lineales mínimo para proyectos nuevos, a partir de la línea de propiedad.*
- Estacionamientos:** *Viviendas unifamiliares, bifamiliares, adosadas ó en hilera; 2 espacios por vivienda.*
- Apartamentos:**
- *Hasta 50 m2 de construcción: 1 espacio*
  - *Hasta 125 m2 de construcción: 1 espacio y 10% visitas*

- Hasta 160 m<sup>2</sup> de construcción: 1 espacio, 25% para visitas y 20% para la venta a los residentes del edificio.
- Hasta 200 m<sup>2</sup> de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 20% para la venta a los residentes del edificio.
- Hasta 400 m<sup>2</sup> de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta a los residentes del edificio.
- Más de 400 m<sup>2</sup> de construcción: 3 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta a los residentes del edificio.

Porcentaje de área libre del lote: 40%

Porcentaje de área verde: 35% del área libre del lote.

#### 8. RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD: RM-2

Usos permitidos:	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios de apartamentos.
Densidad neta máxima:	Hasta 1,200 personas por hectárea.
Área mínima de lote:	800 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote:	20.00 mts
Fondo mínimo de lote:	40.00 mts
Altura máxima:	Según densidad.
Área de ocupación máxima:	100% del área de construcción por retiros, en planta baja.
Retiro lateral:	1.50 mts en áreas de servicio. 2.50 mts en áreas habitables. Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino en planta baja + 4 altos.
Retiro posterior:	Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino en planta baja + 4 altos. 5.00 mts en la torre. Aplicar las opciones de la Resolución No. 188-93.
Línea de construcción:	La establecida ó 5.00 metros lineales mínimo para proyectos nuevos, a partir de la línea de propiedad.
Estacionamientos:	Vivienda unifamiliares, bifamiliares adosadas ó en hilera; 2 espacios por vivienda. Apartamentos: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasta 50 m<sup>2</sup> de construcción: 1 espacio</li> <li>- Hasta 125 m<sup>2</sup> de construcción: 1 espacio y 10% visitas</li> <li>- Hasta 160 m<sup>2</sup> de construcción: 1 espacio, 25% para visitas y 20% para la venta a los residentes del edificio.</li> <li>- Hasta 200 m<sup>2</sup> de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 20% para la venta a los residentes del edificio.</li> <li>- Hasta 400 m<sup>2</sup> de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta a los residentes del edificio.</li> </ul>

- Más de 400 m<sup>2</sup> de construcción: 3 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta a los residentes del edificio.

Porcentaje de área libre del lote: 40%

Porcentaje de área verde: 35% del área libre del lote.

#### 9. RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD: RM-3

- Usos permitidos: Construcción, reconstrucción o modificación de edificios de apartamentos.
- Densidad neta máxima: Hasta 1,500 personas por hectárea.
- Área mínima de lote: 800 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de lote: 20,00 mts.
- Fondo mínimo de lote: 40,00 mts
- Altura máxima: Según densidad.
- Área de ocupación máxima: 100% del área de construcción por retiros, en planta baja.
- Retiro lateral: 1.50 en áreas de servicio.  
2.50 en áreas habitables.  
Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino en planta baja + 5 altos.
- Retiro posterior: Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino en planta baja + 5 altos.  
5.00 mts. en la torre.  
Aplicar las opciones de la Resolución No. 188-93.
- Línea de construcción: La establecida ó 5.00 metros lineales mínimo para proyectos nuevos, a partir de la línea de propiedad.
- Estacionamientos: Viviendas unifamiliares, bifamiliares adosadas ó en hilera; 2 espacios por vivienda.  
Apartamentos:
- Hasta 50 m<sup>2</sup> de construcción: 1 espacio
  - Hasta 125 m<sup>2</sup> de construcción: 1 espacio y 10% visitas.
  - Hasta 160 m<sup>2</sup> de construcción: 1 espacio, 25% para visitas y 20% para la venta a los residentes del edificio.
  - Hasta 200 m<sup>2</sup> de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 20% para la venta a los residentes del edificio.
  - Hasta 400 m<sup>2</sup> de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta a los residentes del edificio.
  - Más de 400 m<sup>2</sup> de construcción: 3 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta a los residentes del edificio.
- Porcentaje de área libre del lote: 40%

Porcentaje de área verde: 35% del área libre del lote.

CUARTO: La presente resolución comenzará a regir a partir de su promulgación.

FUNDAMENTO LEGAL: Ley No. 61 de 23 de octubre de 2009; Ley No. 6 de 1 de febrero de 2006 y concordantes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

  
**JOSE DOMINGO ARIAS VILLALAZ**  
Ministro de Vivienda y Ordenamiento  
Territorial

  
**ELADIO OSTIA PRAVIA**  
Vice ministro de Ordenamiento  
Territorial

