

Consiste de un lote de terreno conformado por cuatro fincas independientes de forma rectangular y topografía mayormente plana, cubierta en sus áreas libres por grama natural y plantas decorativas; así como limitada en esa sección con una pared de mampostería, contando igualmente con una vista hacia la Bahía de Panamá.

Para referencia de las partes interesadas adjuntamos un cuadro con las superficie inscrita de cada una de las propiedades. Asimismo cabe destacar que el Folio Real 4147 y 3310, no cuenta con superficie inscrita, sin embargo el área considerada corresponde al levantamiento realizado con las medidas y linderos inscritos en el Registro Público (Ver documentación Adjunta).

	Área Inscrita	Área Real encontrada
Folio Real 4147	118.54m ²	119.62m ²
Folio Real 1250	156.25m ²	156.37m ²
Folio Real 3310	348.99m ²	129.39m ²
Folio Real 571	194.15m ²	200.12m ²
Total	817.93m²	605.50m²

2. Estado Físico y Estructura de los Inmuebles:

Durante nuestro recorrido por toda la propiedad pudimos observar que la misma cuenta con todas sus puertas y mobiliario de madera en un estado físico aceptable; con algunas de las puertas con signos evidentes de deterioro y falta de mantenimiento por parte de sus propietarios, al igual que el mobiliario de la cocina, el que se observo con un deterioro evidente, por el mal uso al que fue sometido y la falta de limpieza.

Adicionalmente se observaron todas las paredes originales con manchas, en algunas con fisuras y falta de mantenimiento; mientras que los vestidores se pudo observar con un deterioro de la edad. En lo que respecta a la cubierta del techo se observó en un estado físico bueno; sin observar manchas evidentes de filtraciones recientes en los cielos rasos y las puertas de acceso con deterioro propio de la edad.

En lo que respecta al sistema eléctrico (cables y lámparas), el mismo esta protegido en tuberías flexibles de PVC; las que a simple inspección se observa en buen estado, sin embargo es nuestra opinión que el mismo debiera ser verificado por un personal idóneo; al igual que el panel de eléctrico el que se observó sin sus respectivas tapas.

Asimismo se inspecciono el sistema de plomería; el que a simple inspección se encontró en buen estado, al mismo tiempo no se encontró signos evidentes de manchas o escapes a través de las facilidades. Además la losa se observo sin filtraciones.

En cuanto a la estructura de las edificaciones las mismas; no muestran signos evidentes de asentamiento; ni de fallas o rajaduras; por lo que podemos mencionar que las mismas se encuentran en buen estado físico.

3. Determinar los detalles de mejoras, si las hay:

Hacemos la observación que sobre el globo de terreno en referencia se localizan dos edificaciones de acceso independientes estilo arquitectónico tradicional colonial con intervención de la primera modernidad del Siglo XX; de una y tres plantas; las que a continuación detallaremos:

EDIFICIO N°1 (N°3-17)

Consiste de una edificación de dos plantas, la que cuenta con una planta baja distribuida en estacionamientos y un área cerrada con un solo ambiente con su servicio sanitario en su parte exterior; mientras que en la planta alta cuyo acceso es a mediante una escalera de madera la que comunica al área de descanso conformado por dos recámaras y un área semiabierta de balcón.

Sus acabados en términos generales es a base de piso de concreto en su planta baja cubierto con baldosas y zócalos de pasta y de madera sobre pares vistos en la planta alta, paredes de madera y en parte bloques de cemento repellados revestido con azulejos, estructura de madera con pedestales de concreto armado y/o de concreto armado y techo de láminas de acero galvanizado con cielo raso de madera machihembrada en pares de madera vistos. El servicio sanitario cuenta con loza sanitaria importada.

EDIFICIO N°2 (N°3-11)

Consiste de un edificio de cuatro plantas; la que cuenta en su planta baja con una sección a doble altura distribuida en vestíbulo, salón de estar y un área de servicio conformado por cuarto de uso doméstico con su servicio sanitario integrado, cocina y lavandería; en su primer alto cuyo acceso es a través de una escalera de concreto armado cubierta con planchas de granito y barandales de hierro forjado con pasamanos de madera se localiza un área de descanso conformado por cuatro recámaras, biblioteca, sala-comedor y cocina con desayunador integrado; el segundo con similar acceso cuenta con una recámara principal con vestidor y servicio sanitario integrado, cocina, sala familiar y un área semiabierta de terraza; mientras que la azotea con acceso a través de una escalera de acero tipo caracol, se localiza un área abierta de mirador (terraza) y un área cerrada, anteriormente utilizada para la ubicación de la orquesta.

Su construcción en términos generales es a base de piso de concreto en la planta baja y la azotea ambos cubiertos con baldosas de pasta y/o de madera sobre pares de madera, paredes de madera y/o de bloques repelladas revestidas con azulejos en los sanitarios y cocina, mueble base y aéreo de madera en la cocina, ventanas de vidrio fijo en marco de madera y/o vitrales con pinturas a mano, balaustres decorativos en la azotea, guardarropa empotrados con puertas de madera en las recámaras, estructura de concreto armado y techo de láminas de acero galvanizado sobre madera machihembrada en pares vistos. Los servicios sanitarios cuentan con loza sanitaria importada, incluyendo accesorios sanitarios.

4. Confeccione los Peritos un avalúo de los inmuebles arriba mencionado, tomándose como parámetros los siguientes rubros:

1. Ubicación

2. Zonificación

3. Ventajas de Ubicación



La metodología utilizada por nuestra empresa para la elaboración del presente Avalúo; es de acuerdo a las normas internacionales del **Appraisal Institue**.

Método de Costo (Valor de Reposición): Considera la posibilidad de que como sustitutivo de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte el adecuado, o que exista inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque también tiene en consideración la estimación de la depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de un nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado.

Método de Capitalización de Rentas (Valor Sobre la Renta): Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retornos sobre inversiones) o ambas. En general el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable.

Metodo Comparativo: Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación del valor utilizado procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Valor del Mercado: En la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

VALOR DEL TERRENO

Cabe señalar que el valor por m² indicado, corresponde al valor del mismo considerando principalmente su ubicación, topografía, superficie, uso que se le ha dado a su entorno, disponibilidad de infraestructura, asimismo se ha considerado la relación oferta y demanda que presenta el sector.

TERRENO

Área de lote605.50 m²

VALOR DEL TERRENO605.50 m² x B/.4,500.00 = B/.2,724,750.00

MÉTODO DE COMPARACIÓN DIRECTA			
ELEMENTO	COMPARABLE No. 1	COMPARABLE No. 2	COMPARABLE No. 3
	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
PROPIEDAD	TERRENO	TERRENO	TERRENO
PRECIO DE VENTA	B/.3,715,000.00	B/.3,000,000.00	B/.2,250,000.00
DIRECCIÓN	CASCO VIEJO	CASCO VIEJO	CASCO VIEJO
m² DE TERRENO	825.00m²	750.00m²	600.00m²
Valor unitario de m²	B/.4,500.00/m²	B/.4,000.00/m²	B/.3,750.00/m²

VALOR DE LAS MEJORAS

Las áreas señaladas de las mejoras corresponden a las medidas físicas tomadas en el sitio por representantes de nuestra empresa al momento de nuestra inspección.

Asimismo el valor de reposición será estimado tomando en consideración los precios normales de los materiales, equipos, mano de obra, gastos generales y utilidad del contratista, pero sin previsión para tiempo extra o descuento en la compra de materiales, mientras que para la depreciación es calculada en base a la edad del bien, su estado físico y posible vida útil actual.

Edificio N°1

Área Cerrada	100.02	m² x	B/. 725.00	=	B/. 72,514.50
Planta Alta					
Área Cerrada	83.25	m² x	B/. 775.00	=	B/. 64,518.75
Área Semiabierta	20.13	m² x	B/. 385.00	=	B/. 7,750.05
					B/. 144,783.30

Edificio N°2

Planta Baja					
Área Cerrada	371.23	m² x	B/. 925.00	=	B/. 343,387.75
Área Semiabierta					
Estacionamiento	32.46	m² x	B/. 385.00	=	B/. 12,497.10
Primer Alto					
Área Cerrada	403.49	m² x	B/. 1,150.00	=	B/. 464,013.50
Área Semiabierta					
Balcón	12.60	m² x	B/. 675.00	=	B/. 8,505.00
Segundo Alto					
Área Cerrada	166.33	m² x	B/. 1,200.00	=	B/. 199,596.00
Área Semiabierta					
Balcón	12.60	m² x	B/. 675.00	=	B/. 8,505.00
Terraza	212.90	m² x	B/. 725.00	=	B/. 154,352.50
Azotea					
Área Cerrada					
Deposito	17.70	m² x	B/. 875.00	=	B/. 15,487.50
Área de Músicos	20.80	m² x	B/. 950.00	=	B/. 19,760.00
Área Abierta					
Azotea	152.10	m² x	B/. 375.00	=	B/. 57,037.50
					B/. 1,283,141.85

Otras Mejoras

Muro	12.00	m² x	B/. 185.00	=	B/. 2,220.00
Pavimento	5.62	m² x	B/. 55.00	=	B/. 309.10
					B/. 2,529.10

VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN

B/. 1,430,454.25

DEPRECIACIÓN

Hacemos la observación que el edificio fue construido a finales de los años 50, no obstante el mismo fue objeto de una reconstrucción total, siendo utilizada únicamente su fachada, mientras que el mismo cuenta en la actualidad con un excelente mantenimiento. Por ello la depreciación será estimada de acuerdo al estado físico, que presentaba al momento de nuestra inspección.

$$B/.1,430,454.25 \times 20\% = B/.286,090.85$$



VALOR FÍSICO ACTUAL

Terreno	B/.2,724,750.00
Valor de Reposición	B/.1,430,454.25
Depreciación	(B/. 286,090.85)
	B/.3,869,113.40

VALOR SOBRE LA RENTA

Hacemos la observación que la propiedad se encuentra ubicada en un sector en donde no existen estadísticas suficientes que permitan establecer condiciones de oferta y demanda en concepto de alquiler. Es por ello que realizar un análisis de rentabilidad no sería realista, motivo por el cual el Valor sobre la Renta, no se ha considerado en el presente Informe de Inspección y Avalúo.

VALOR ACTUAL DEL MERCADO B/.4,000,000.00

5. Determinen los peritos si los inmuebles se encuentran dentro del Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá.

Si se encuentra dentro del Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá; con la norma de zonificación siguiente:

ZONIFICACION PROPUESTA Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo de La Ciudad de Panamá Resolución No. 127-2003 (de 25 de agosto de 2003)				
ACTIVIDAD	CATEGORÍA	CODIGO	DENSIDAD	OBSERVACIONES
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALTA DENSIDAD	RMH1	450 per/ha (P.B + P.B. + 1 s/b)	A. Construcción, reconstrucción, restauración y reparaciones de edificios destinados a vivienda unifamiliar y multifamiliar no para complementarios y actividades como oficinas de profesionales residentes. B. Se permitirán usos públicos (P) como edificios docentes, religiosos, culturales, gubernamentales, filantrópicos y asistenciales, siempre que dichos usos no constituya perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa al carácter residencial de la zona. C. Se permitirá el uso comercial vecinal (C1) siempre y cuando se desarrolle en forma que no perjudique al carácter residencial de la zona.
			500 per/ha (P.B + 2 s/b)	
			800 per/ha (P.B. + 3 s/b)	
		RMH2	1500 per/ha	

6. De ser afirmativo, determinar su clasificación conforme debe establecer la dirección Nacional de Patrimonio Historico de Instituto Nacional de Cultura.

Categoría 3, para el Lote baldío identificado con el Folio Real 4147.

Categoría 2, para los Folios Reales 3310, 1250 y 571.

7. Determine que tipo de proyecto pudieran ser destinado estos inmuebles, en consideración a su ubicación y clasificación

Construcciones, reconstrucciones, restauraciones y reparaciones de edificios destinados a viviendas unifamiliares y multifamiliares con sus usos complementarios y actividades como oficinas de profesionales residentes. Se permitirán usos públicos siempre y cuando dichos usos no constituya perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa al carácter residencial de la zona. La densidad será entre 400 y 800 personas por Has.

Se permitirá el uso público (P) como edificios docentes, religiosos, culturales, gubernamentales, filantrópicos y asistenciales; siempre que dichos usos no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona.

Se permitirá el uso comercial vecinal (C1) siempre y cuando se desarrollen en PB y no perjudiquen el carácter residencial del sector.

C1: Instalaciones comerciales y de servicios en general, relacionadas a las actividades comerciales y profesionales del barrio o vecindad, tales como: tiendas, boutique, bazar, abarrotería, botica, cafetería, heladería, entre otras; siempre y cuando se desarrollen en Planta Baja y no perjudiquen el carácter residencial del sector.

8. Determinen que tipo de restricciones en materia de construcción pesan sobre dichas propiedades:

Si cuentan con restricciones; ya que a los edificios existentes por ser categoría 2 y 3; no se puede hacer adiciones o alterar sus fachadas. Mientras que en su interior deben guardar los mismos parámetros con los que cuentan actualmente.

9. Indiquen si los inmuebles y sus mejoras pueden ser considerados como una unidad y si es ventajoso vender dichos inmuebles en forma conjunta:

Si pueden ser considerados como una unidad; ya que aunque el edificio 3-17 en su mayoría está construido sobre una sola finca y parte, de la otra finca colindante; el edificio 3-11 está construido sobre dos fincas; contando todas edificaciones con traslapes sobre el globo de terreno; por lo que contaría con algunos inconvenientes al momento de la venta.

Por lo antes mencionado es nuestra opinión que el mismo debiera ser considerado como una unidad; lo que sería ventajoso al momento de una transacción de venta.

10. Determinen los peritos el valor de las mejoras de las Fincas arribas descritas y que son el objeto de la presente demanda

Las áreas señaladas de las mejoras corresponden a las medidas físicas tomadas en el sitio por representantes de nuestra empresa al momento de nuestra inspección.

Asimismo el valor de reposición será estimado tomando en consideración los precios normales de los materiales, equipos, mano de obra, gastos generales y utilidad del contratista, pero sin previsión para tiempo extra o descuento en la compra de materiales, mientras que para la depreciación es calculada en base a la edad del bien, su estado físico y posible vida útil actual.

Edificio N°1						
Área Cerrada	100.02	m² x	B/. 725.00	=	B/.	72,514.50
Planta Alta						
Área Cerrada	83.25	m² x	B/. 775.00	=	B/.	64,518.75
Área Semiabierta	20.13	m² x	B/. 385.00	=	B/.	7,750.05
					B/.	144,783.30
Edificio N°2						
Planta Baja						
Área Cerrada	371.23	m² x	B/. 925.00	=	B/.	343,387.75
Área Semiabierta						
Estacionamiento	32.46	m² x	B/. 385.00	=	B/.	12,497.10
Primer Alto						
Área Cerrada	403.49	m² x	B/. 1,150.00	=	B/.	464,013.50
Área Semiabierta						
Balcón	12.60	m² x	B/. 675.00	=	B/.	8,505.00
Segundo Alto						
Área Cerrada	166.33	m² x	B/. 1,200.00	=	B/.	199,596.00

Área Semiabierta

Balcón	12.60	m² x	B/. 675.00	=	B/. 8,505.00
Terraza	212.90	m² x	B/. 725.00	=	B/. 154,352.50

Azotea

Área Cerrada

Deposito	17.70	m² x	B/. 875.00	=	B/. 15,487.50
Área de Músicos	20.80	m² x	B/. 950.00	=	B/. 19,760.00

Área Abierta

Azotea	152.10	m² x	B/. 375.00	=	B/. 57,037.50
					B/. 1,283,141.85

Otras Mejoras

Muro	12.00	m² x	B/. 185.00	=	B/. 2,220.00
Pavimento	5.62	m² x	B/. 55.00	=	B/. 309.10

B/. 2,529.10

VALOR TOTAL DE REPOSICIÓN

B/. 1,430,454.25

DEPRECIACIÓN

Hacemos la observación que el edificio fue construido a finales de los años 50, no obstante el mismo fue objeto de una reconstrucción total, siendo utilizada únicamente su fachada, mientras que el mismo cuenta en la actualidad con un excelente mantenimiento. Por ello la depreciación será estimada de acuerdo al estado físico, que presentaba al momento de nuestra inspección.

$B/.1,430,454.25 \times 20\% = \mathbf{B/.286,090.85}$

VALOR FÍSICO ACTUAL

Valor de Reposición

B/.1,430,454.25

Depreciación

(B/. 286,090.85)

B/.1,144,363.40



De manera ilustrativa a las partes interesadas anexamos una serie de documentación sustentadora.

Aprovechamos la ocasión para agradecerle el habernos escogido, al mismo tiempo que nos ponemos a su entera disposición para la aclaración de dudas que pudiera existir.

Suscribimos el presente Informe de Inspección y Avalúo en la Ciudad de Panamá a los veinticuatro (24) días del mes de septiembre del 2019.

Atentamente,

Ulrich Röner Araúz
8-413-367



2019 SEP 24 2:30PM

[Handwritten signature]



ACCESO
A ESTACIONAMIENTO

Finca 1250
AREA ENCONTRADA
=152.17m²
AREA Enc=156.37m²

AREA CERRADA= 92.30 M2
AREA NO COSTRUIDA= 37.09 M2
AREA TOTAL = 129.39 M2

AREA NO
CONSTRUIDA
AREA=37,09m²

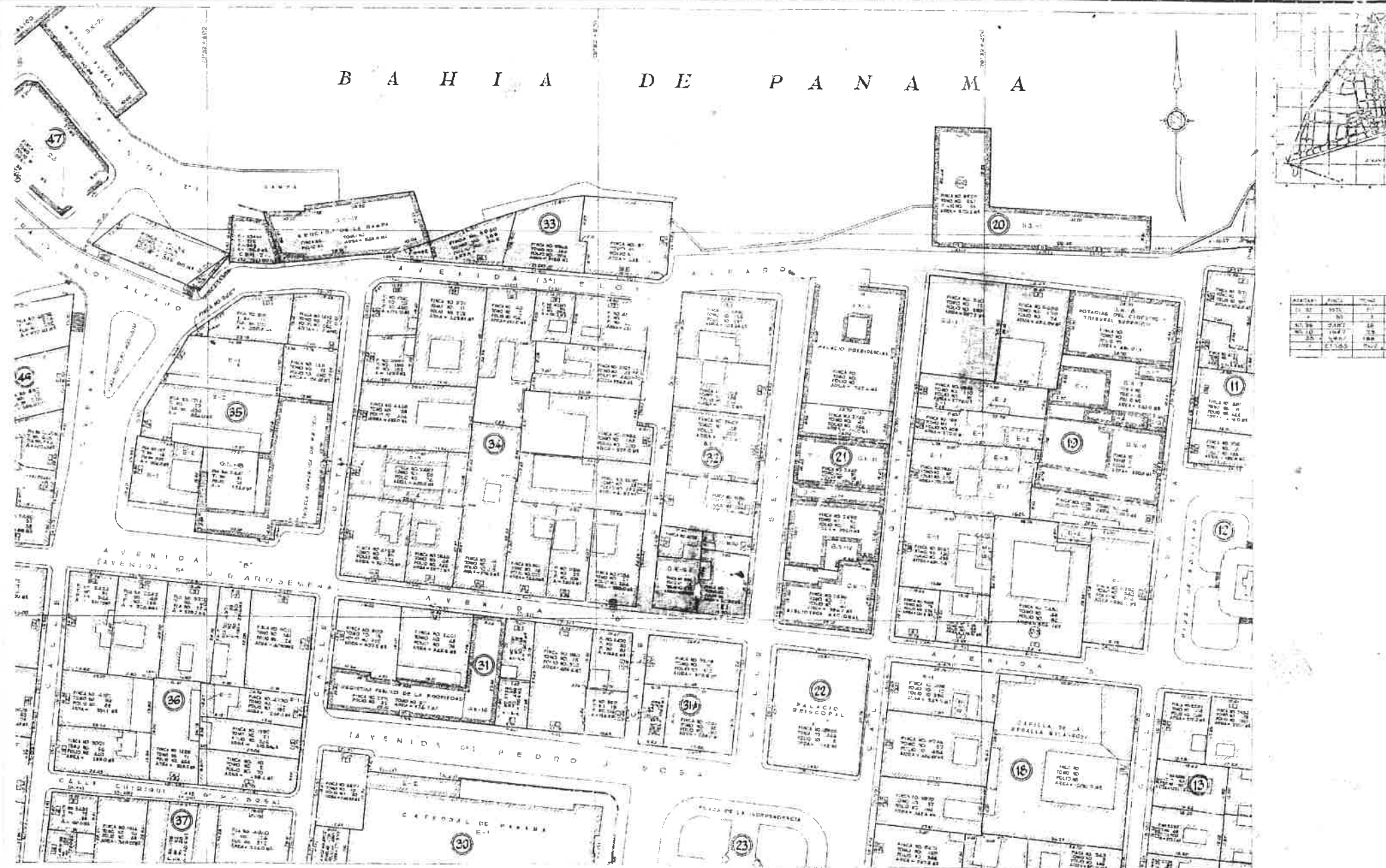
NOTA:

1. EL POLIGONO LEVANTADO CORRESPONDE A LA LINEA DE PROPIEDAD
2. EL NORTE DE REFERENCIA ES EL NORTE DE MAGNETICO.
3. PLANO DE REFERENCIA APORTADO POR ORGANIZACION DEL CASCO ANTIGUO.
4. EN EL LEVANTAMIENTO SE UTILISO UNA ESTACION NIKON NIVO 3C.
5. EL LIMITE ENTRE FINCAS ES EL CENTRO DE LA PARED DE CALICATO.

CONTRA; DIEGO ALEJANDRO OSIGIAN LINARES
JUZGADO DECIMO TERCERO DE CIRCUITO-RAMOS
CIVIL

LICENCIA: 80-304-005

B A H I A D E P A N A M A



ÁREA	PERÍMETRO	VALOR
1.00	1.00	1.00
2.00	2.00	2.00
3.00	3.00	3.00
4.00	4.00	4.00
5.00	5.00	5.00
6.00	6.00	6.00
7.00	7.00	7.00
8.00	8.00	8.00
9.00	9.00	9.00
10.00	10.00	10.00

LEYENDA

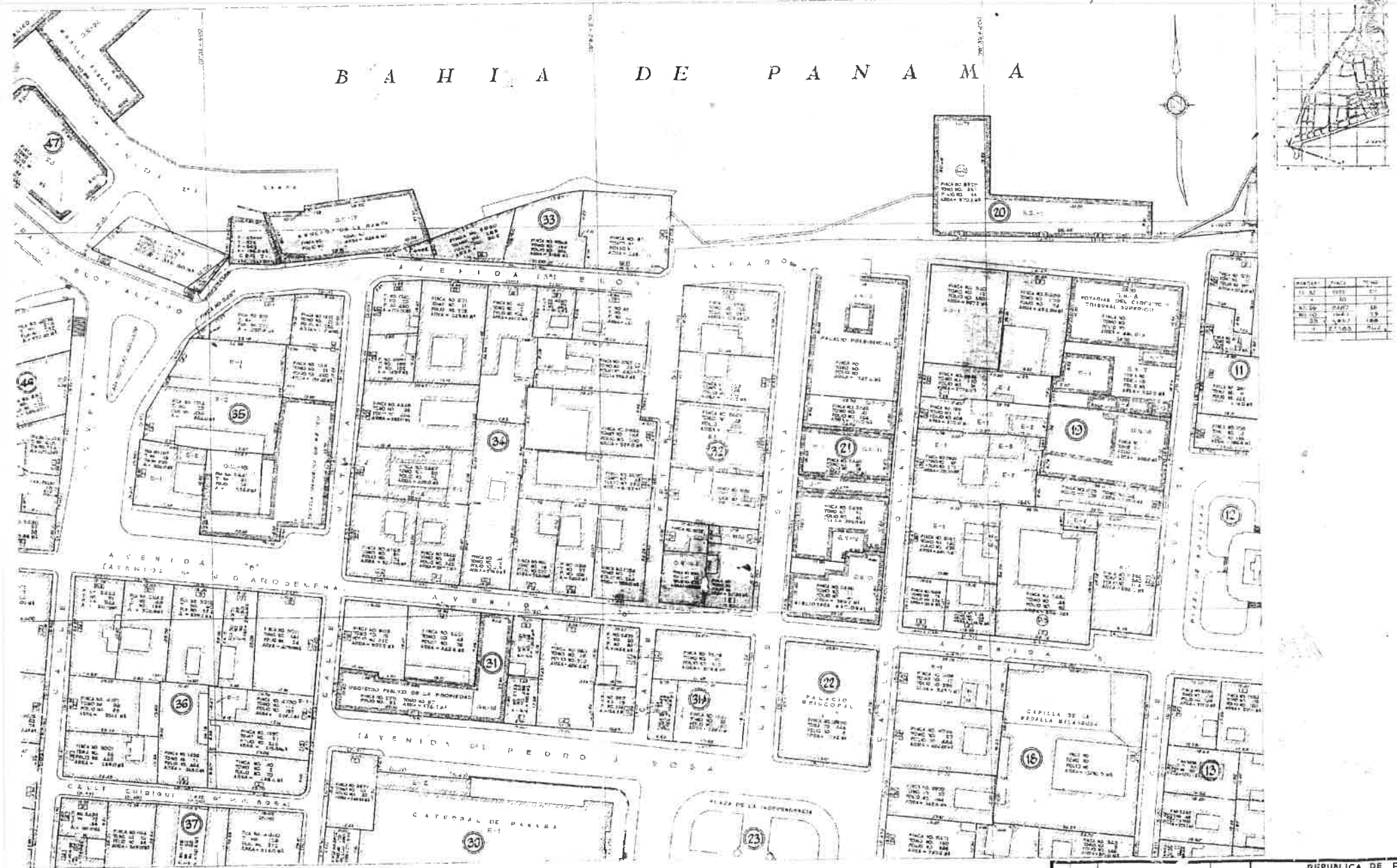
- D.R. GOBIERNO NACIONAL
- S.S. SERVIDOR SOCIAL
- I.P.E. INSTITUTO DE PLANEACIÓN ECONÓMICA
- C.A. COMITÉ ADMINISTRATIVO
- C.B. COMITÉ DE BARRIO
- C. DE BARRIO



- LÍMITES DE FINCAS Y MEDIDAS
- EDIFICACIONES PARTICULARES
- EDIFICACIONES DE INTERÉS PÚBLICO
- EDIFICACIONES DE LA CASA
- EDIFICACIONES DE INTERÉS PÚBLICO

REPUBLICA DE P			
MINISTERIO DE HACIENDA			
COMISION CA			
LOCALIZACION DE FINCAS Y			
CIUDAD DE I			
REVISIONES			
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100

B A H I A D E P A N A M A



PARTE	FECHA	OTRO
1	11-22-1911	1
2	11-22-1911	1
3	11-22-1911	1
4	11-22-1911	1
5	11-22-1911	1
6	11-22-1911	1
7	11-22-1911	1
8	11-22-1911	1
9	11-22-1911	1
10	11-22-1911	1

LEYENDA

- G.N. GOBIERNO NACIONAL
- S.S. SEÑOR SOCIAL
- I.E. INSTITUTO DE ENSEÑANZA
- E.M. EMBAJADA
- P.A. PALACIO NACIONAL
- C.B. COMANDO EN JEFE FUERZA ARMADA
- E. EJERCITO DE PANAMA

- LINEAS DE PIRAS Y MEDIDAS
- ESTRUCTURAS PARTICULARES
- ESTRUCTURAS PROPIEDAD DEL GOBIERNO
- RUMBO DE LA CASA
- VELOCIDAD DE TRABAJO DE CONSTRUCCION
- ESCALA: 1:1000

REPUBLICA DE P MINISTERIO DE HACIENDA COMISION CA			
LOCALIZACION DE FISCAS Y			
CIUDAD DE P			
INFORMACION DEL FISCAL			
FECHA	FECHA	FECHA	FECHA
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100

REVISIONES

REPUBLICA DE PANAMA
MINISTERIO DE VIVIENDA

RESOLUCION No. 127-2003
(de 25 de agosto 2003)



"Por la cual se aprueba la zonificación del uso del suelo y las normas edificatorias para el Casco Antiguo de la ciudad de Panamá"

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

CONSIDERANDO:

Que la República de Panamá como parte de la Organización de las Naciones Unidas, aprobó mediante la Ley 9 de 27 de octubre de 1977, el Convenio para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, quedando obligada según lo dispuesto en el artículo 5, a lo siguiente:

- a) Adoptar una política general encaminada a atribuir al patrimonio cultural y natural, una función en la vida colectiva y a integrar la protección de ese patrimonio en los programas de planificación general;
- b) Desarrollar los estudios y la investigación científica y técnica y perfeccionar los métodos de intervención que permitan a un Estado hacer frente a los peligros de su patrimonio cultural y natural;
- c) Adoptar las medidas jurídicas, científicas, técnicas, administrativas y financieras, para identificar, proteger, conservar, revalorizar y rehabilitar ese patrimonio, cultural y natural.

Que el Comité del Patrimonio Mundial de Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), en la 212ª reunión celebrada el 6 de diciembre de 1997, incluyó al Centro Histórico de la ciudad de Panamá y al Salón Bolívar en la lista del patrimonio mundial, debido a la importancia que tiene para todos los pueblos del mundo, la conservación y la protección de estos lugares;

Que el Plan de Desarrollo Urbano de las Áreas Metropolitanas del Pacífico y del Atlántico, adoptado por el Ministerio de Vivienda como instrumento de planificación mediante el Decreto Ejecutivo No. 205 de 28 de diciembre de 2000, reconoce la importancia del Centro Histórico de la ciudad de Panamá, en el artículo 13 de dicho decreto, como área especial que amerita un tratamiento por separado, señalando para tal efecto que dicha área dispondrá de planes y normas especiales,



Que en base a lo anterior, el Ministerio de Vivienda en conjunto con la Oficina del Casco Antiguo, adscrita al Ministerio de la Presidencia y la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico del Instituto Nacional de Cultura, ha diseñado una zonificación de los usos del suelo y normas edificatorias dentro de los límites del Casco Antiguo de la ciudad de Panamá basada en una visión integral y coherente con las prácticas de protección y conservación del patrimonio histórico, que elimina la sobreposición de normas de usos de suelo y que asigna usos del suelo para las nuevas áreas incorporadas dentro de los límites del Casco Antiguo.

Que la Ley N° 91 de 22 de diciembre de 1976 definió por primera vez los límites del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá y el Decreto Ley 9 de 27 de agosto de 1997 posteriormente, incluyó un sector del corregimiento de Santa Ana y de El Chorrillo dentro de los nuevos límites del Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo, reconociéndose sus arrabales como parte de la historia urbana de la ciudad, e introduciendo el concepto de órdenes de conservación como una nueva herramienta de protección del patrimonio existente.

Que el Ministerio de Vivienda, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano, en su propuesta de zonificación de los usos del suelo y normas edificatorias, ha cumplido con las disposiciones contenidas en la Ley 6 de 22 de enero de 2002, sobre transparencia en la gestión pública y ha permitido, mediante la modalidad de la audiencia de consulta popular, la participación de los residentes del Casco Antiguo en los actos de esta administración que puedan afectar sus derechos e intereses;

Que de conformidad con el Artículo 2, literal "q" de la Ley No. 9 de 25 de enero de 1973, le corresponde al Ministerio de Vivienda levantar, regular y dirigir los planos reguladores, lotificaciones, zonificaciones, urbanizaciones y mapas oficiales que requiera la planificación de las ciudades, con la cooperación de municipios y otras entidades públicas;

Que en virtud de estas consideraciones;

RESUELVE:

Artículo 1: Aprobar la zonificación de los usos del suelo y las normas edificatorias aplicables para el Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá, contenidas en los artículos de esta Resolución y en el plano identificado como Anexo 1.

Artículo 2: Aprobar los códigos de zona RMH1 y RMH2 - "Residencial Multifamiliar Histórico de Alta Densidad" para determinar los usos permitidos y las restricciones en aquellas zonas residenciales de alta densidad de población dentro del Casco Antiguo de la ciudad de Panamá.

Artículo 3: Aprobar el código de zona PL - "Plaza", para determinar aquellos espacios destinados a la recreación pasiva, de carácter cívico o conmemorativo de algún evento o personaje relacionado a nuestra historia.

CAPITULO I

ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y NORMAS EDIFICATORIAS

Ámbito de Aplicación

Artículo 4: Los usos del suelo y las normas edificatorias para el Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá serán aplicables dentro de los linderos establecidos en el artículo 37 del Decreto Ley N° 9 del 27 de Agosto de 1997.

CAPITULO II

SOLICITUDES Y APROBACIONES

Artículo 5: Le corresponde al Ministerio de Vivienda atender las consultas y aprobar las solicitudes de cambios de uso del suelo, tomando en cuenta las disposiciones que regulan la Restauración y Rehabilitación del Casco Antiguo de la ciudad de Panamá.

CAPITULO III

ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Actividad Residencial, Comercial, Servicios Institucionales y Plazas

Artículo 6: Las actividades residenciales, comerciales, de servicios institucionales y plazas deberán desarrollarse de tal manera que garanticen un alto nivel de calidad de vida dentro de los parámetros exigidos como Área Especial del Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá.



Sección I

Zona Residencial Multifamiliar de Alta Densidad (RMH1)

Artículo 7: Para la zona Residencial Multifamiliar de Alta Densidad (RMH1), se establecen los siguientes requisitos:

Usos Permitidos:

- a) Construcción, reconstrucción, restauración y reparación de edificios destinados a viviendas unifamiliares y multifamiliares y sus usos complementarios como oficinas de profesionales residentes.
- b) Se permitirán Usos Institucionales como edificios docentes, religiosos, culturales, gubernamentales, filantrópicos, y asistenciales, siempre que dichos usos no constituyan perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona.
- c) También se permitirá el uso comercial vecinal (C1), siempre y cuando se desarrolle en planta baja y no perjudique el carácter de la zona residencial del sector.

Restricciones:

Densidad Neta:

- Hasta 400 pers. /ha. en inmuebles que cuenten con Planta Baja, planta baja y un (1) nivel alto.
- Hasta 600 pers. /ha. en aquellos inmuebles que cuenten con Planta Baja y dos (2) niveles altos.
- Hasta 800 pers. /ha. en aquellos inmuebles que cuenten con planta baja y tres (3) niveles altos o más.

Zona Residencial Multifamiliar de Alta Densidad (RMH2)

Artículo 8: Para la zona Residencial Multifamiliar de Alta Densidad (RMH2), se establecen los siguientes requisitos:

Usos Permitidos:

- a) Construcción, reconstrucción, restauración y reparación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, multifamiliares y sus usos complementarios como oficinas de profesionales residentes.
- b) Se permitirán Usos Institucionales como edificios docentes, religiosos, culturales, gubernamentales, filantrópicos y asistenciales, siempre que dichos usos no constituyan perjuicio a los vecinos o afecten en forma



- c) También se permitirá el uso comercial vecinal (C1), siempre y cuando se desarrolle en planta baja y no perjudique el carácter residencial del sector.

Restricciones:

Densidad Neta: Hasta 1,500 pers. /ha.

Se permitirá la aplicación de esta densidad en áreas del Casco Antiguo localizadas principalmente en El Chorrillo y Santa Ana y en áreas del corregimiento de San Felipe colindantes con éstas. Se permitirá una tolerancia en la densidad de población de hasta 20% máximo, en casos especiales de acuerdo a la bondad del proyecto, previa aprobación del Ministerio de Vivienda.

Sección II

Zona Comercial Vecinal (C1)

Artículo 9: Para la zona Comercial Vecinal (C1) se establecen los siguientes requisitos:

Usos permitidos:

Instalaciones comerciales y de servicios en general relacionadas a las actividades comerciales y profesionales del barrio o vecindad como: tiendas, boutiques, bazares, abarroterías, boticas, sastrerías, panaderías, carnicerías, fruterías, kioscos, cafeterías, heladerías, puestos de revistas, artículos de fotografía, venta de artesanías, video clubes, oficinas de servicios profesionales, lavamáticos, salones de belleza, barberías, modisterías, siempre y cuando se desarrollen en planta baja y no perjudiquen el carácter residencial de la zona.

Sección III

Zona Comercial de Alta Intensidad (C2)

Artículo 10: Para la zona Comercial de Alta Intensidad (C2), se establecen los siguientes requisitos:

Usos permitidos:

- a) Construcción, reconstrucción, restauración y reparación de edificios destinados a instalaciones comerciales y profesionales (venta al por mayor y al por menor de artículos de vestir, muebles, artículos para el hogar, artículos eléctricos, artículos electrónicos, viveres y telas, restaurantes, agencias de viajes, lavanderías, aseguradoras, galerías de arte, servicios de telecomunicaciones, inmobiliarias, clínicas de salud, librerías, agencias de correos, agencias de seguridad, cines, teatros, ferreterías, sucursales de bancos, discotecas, gimnasios, clubes deportivos, clubes culturales, papelerías, financieras, hoteles, apartoteles, edificios de alquiler de

estacionamientos, depósitos, talleres de reparación de aparatos eléctricos y oficinas administrativas, sala de estética), siempre y cuando no perjudiquen el Carácter Patrimonial del Área.

b) Además se permitirá el uso comercial vecinal (C1).

Parágrafo: Los edificios de alquiler de estacionamientos se permitirán solamente en edificios de 4º orden y en lotes baldíos (según la clasificación de órdenes de conservación establecida en el Decreto Ley No. 9 de 27 de agosto de 1997) o en donde la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico estime conveniente.

Sección IV

Zona de Servicio Institucional Vecinal (SIV)

Artículo 11: Para la zona de Servicios Institucionales de carácter Vecinal (SIV) se permitirán los siguientes usos:

Construcción, reconstrucción, restauración, reparación y conservación de edificios destinados al servicio de salud, de la educación, seguridad, cultura, deportes, administración y a servicios religiosos, a nivel vecinal o barrial.

Zona de Servicio Institucional Urbano (SIU)

Artículo 12: Para la zona de Servicios Institucionales de carácter Urbano (SIU) se permitirán los siguientes usos:

Construcción, reconstrucción, restauración, reparación y conservación de edificios destinados al servicio de salud, de la educación, seguridad, cultura, deportes, administración y a servicios religiosos, a nivel urbano.

Sección V

Espacios Abiertos

Zona de Plaza (PL)

Artículo 13: Para la zona de Plazas (PL) se permitirán los siguientes usos:

Construcción, reconstrucción, restauración, reparación y conservación de espacios abiertos dedicados a la recreación pasiva, tales como parques, plazas, plazoletas y paseos peatonales de carácter cívico o conmemorativo de algún evento o personaje relacionado a nuestra historia.

Parágrafo: Se respetarán las actividades que se estén desarrollando sobre aquellas fincas que hayan sido zonificadas con un uso del suelo diferente a dicha actividad al momento de la promulgación de esta resolución. Una vez

culminada la actividad existente y se desarrolle una nueva, ésta deberá adecuarse a los usos del suelo permitidos por la normativa vigente.

CAPITULO IV

REGULACIONES EDIFICATORIAS

Artículo 14: Las regulaciones edificatorias para las estructuras existentes a ser intervenidas o estructuras nuevas que sean construidas en lotes baldíos (área de ocupación, área libre, área de construcción, altura máxima, línea de construcción, retiros, número de estacionamientos exigidos) serán aplicadas basándose en las normas vigentes para la rehabilitación y restauración del Casco Antiguo.

Artículo 15: Se deberán respetar los criterios de intervención, protección y conservación de las edificaciones y de los elementos arquitectónicos que las conforman, y que han sido identificados por la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico del Instituto Nacional de Cultura. Estos criterios identifican las edificaciones como de Primer Orden, Segundo Orden, Tercer Orden y Cuarto Orden, atendiendo a parámetros de protección, intervención y conservación de cada una de ellas (de acuerdo al Decreto Ley No. 9, de 27 de agosto de 1997) y a los que hace referencia en esta resolución.

Sección I

Sobre la regulación de la altura máxima de las edificaciones en el Casco Antiguo.

Artículo 16: No deberán existir más de dos niveles de diferencia entre una construcción nueva y sus colindantes.

Artículo 17: No se permitirá aumentar la altura de los muros de fachadas de los inmuebles de Primer, Segundo y Tercer Orden, y las construcciones que se realicen deberán ceñirse a los siguientes criterios:

- a. En edificaciones de Primer Orden y Segundo Orden, se mantendrá la altura original del edificio.
- b. En edificación de Tercer Orden, no se permitirá añadir pisos adicionales hacia el frente de la edificación.
- c. En edificación de Cuarto Orden, se permitirá planta baja y tres altos. En edificaciones nuevas, la altura estará determinada por pisos contemporáneos, con una altura libre de entrepiso entre tres (3.00) y cuatro (4.00) metros, salvo en edificaciones con entrepisos, cuya altura máxima permitida será de dieciséis (16.00) metros.



Sección II

Sobre el área de ocupación del lote

Artículo 18: En edificaciones existentes, las áreas de ocupación estarán sujetas a la categoría de orden de conservación asignada al edificio y a la existencia del área libre o patio original, o bien a la factibilidad de su recuperación.

Artículo 19: Para construcciones nuevas y lotes baldíos se establecen los siguientes parámetros:

- a. En lotes cuya área sea inferior a los cien (100.00) metros cuadrados, se permitirá la construcción en el 100% del área del lote, siempre y cuando se establezca en planos y se garantice la ventilación adecuada de todos los espacios habitables.
- b. En lotes con áreas comprendidas entre 101.00 y 500.00 metros cuadrados, se permitirá una ocupación del 90% del área del lote.
- c. En lotes con área superior a 501.00 metros cuadrados se permitirá un área de ocupación del 80% del área del lote.

Sección III

Del área libre dentro del lote

Artículo 20: Se consideran áreas libres dentro del lote los patios interiores y los retiros requeridos para ventilación e iluminación adecuada de todos los ambientes; el porcentaje de área libre respecto al área del lote será la diferencia entre ésta y el porcentaje de ocupación establecido para cada caso.

Los conductos de ventilación no se considerarán como área libre y sus superficies no serán computables al total del área libre.

Sección IV

De los patios interiores

Artículo 21: En edificación de Primer Orden y de Segundo Orden, se establece como condición la recuperación integral de las áreas de los patios interiores y cualquier otra área libre cuya tipología obedezca a la época original de la edificación, o sea parte importante de su evolución en el tiempo.



Artículo 22: Para las edificaciones de Tercer Orden, el tamaño del patio proyectado o previsto no será inferior al existente. Se exceptúan las edificaciones donde no existan vestigios del patio, en cuyo caso se aplicará la norma para edificaciones de Cuarto Orden.

Artículo 23: Para las edificaciones de Cuarto Orden y terrenos baldíos, se establecen los siguientes criterios:

- a. En lotes cuya área sea inferior a los 100.00 m², no se exigirán áreas libres o patios interiores, siempre y cuando se garantice y establezca en planos, la ventilación adecuada en todos los espacios habitables.
- b. En lotes con áreas comprendidas entre 101.00 y 500.00 m², el área libre mínima será del 10% del área del lote. El lado menor del patio o área libre no será inferior a 2.50 metros.
- c. En lotes con área superior a 501.00 m², el área libre corresponderá a un mínimo del 20% del área del lote y el lado menor del patio o área libre, no será inferior a 4.00 metros.

Sección V

De los retiros laterales

Artículo 24: Para los retiros laterales de las edificaciones se aplicará la siguiente normativa:

1. Se mantendrán o recuperarán los adosamientos laterales de la fachada frontal. Se permitirán aberturas de paredes medianeras, previa autorización del propietario del inmueble colindante, solo en el caso de que se demuestre que hay evidencia de que la abertura existía en el inmueble original y fue sellada en tiempo posterior.
2. Con aberturas, el retiro no será inferior a 1.20 metros.
3. Los edificios existentes mantendrán sus retiros laterales actuales.
4. No se permitirán bloques de vidrio, paneles de vidrio u otros cerramientos equivalentes en pared medianera.



Sección VI

De los retiros posteriores

Artículo 25: Para los retiros posteriores de las edificaciones se aplicará la siguiente normativa:

1. Con paredes ciegas, ninguno;
2. Con aberturas, el retiro posterior no será inferior a 3.00 m;
3. Se permitirán aberturas de paredes medianeras, previa autorización del propietario del inmueble colindante, solo en el caso de que se demuestre que hay evidencia de que la abertura existía en el inmueble original y fue sellada en tiempo posterior;
4. Los edificios existentes mantendrán sus retiros posteriores actuales;
5. No se permitirán bloques de vidrio en pared medianera.

Sección VII

Línea De Construcción

Artículo 26: Se mantendrá o recuperará la línea del paramento de fachada existente o determinada por las demás construcciones sobre la calle, prohibiéndose en consecuencia, cualquier saliente o remetimiento, a excepción de los balcones de los niveles superiores.

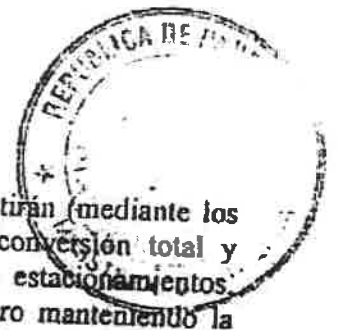
Sección VIII

Estacionamientos

Artículo 27: El número de estacionamientos exigido según el uso de suelo asignado al lote se regirá por la normativa general establecida para cada clasificación de orden de conservación. En todos los casos se aceptarán y preferirán los estacionamientos subterráneos, siempre y cuando las condiciones del subsuelo lo permitan. Se debe tener especial cuidado en las edificaciones de Primer y Segundo Orden, para que la construcción de estos estacionamientos subterráneos no altere la fisonomía de la edificación, particularmente en el acceso a las rampas.

Artículo 28: En edificaciones de Primer Orden y de Segundo Orden solo se permitirán estacionamientos en planta-baja, siempre y cuando los vanos y las estrechuras existentes así lo permitan y que su existencia pase desapercibida al exterior.

Artículo 29: En edificaciones de Tercer Orden se permitirá la utilización parcial de las plantas del edificio para estacionamientos, siempre y cuando los vanos y las estructuras existentes así lo permitan.



Artículo 30: En edificaciones de Cuarto Orden, se permitirán (mediante los instrumentos jurídicos y de incentivos pertinentes) su conversión total y cambio de uso para adaptar las mismas a edificios de estacionamientos, pudiéndose variar sus alturas internas y sus fachadas, pero manteniendo la restricción para las alturas máximas permitidas establecidas en la presente Resolución.

Artículo 31: Las edificaciones de Primer y Segundo Orden no podrán ser utilizadas ni total, ni parcialmente como edificios de estacionamientos.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 32: Queda derogada la Resolución No. 75-90 de 13 de diciembre de 1990, la Resolución No. 44-97 de 28 de mayo de 1997 y cualquier otra disposición que sea contraria a la presente Resolución.

Artículo 33: Esta Resolución comenzará a regir a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley No. 9 de 25 de enero de 1973; Ley No. 91 de 22 de diciembre de 1976; Ley No. 14 de 5 de mayo de 1982; Decreto Ley No. 9 de 27 de agosto de 1997; Decreto Ejecutivo No. 205 de 28 de diciembre de 2000 y Ley No. 6 de 22 de enero de 2002.

Dada en la ciudad de Panamá, a los 25 días del mes de agosto de 2003.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

ORIGINAL FIRMADO
MINISTRO

MIGUEL CARDENAS
Ministro de Vivienda

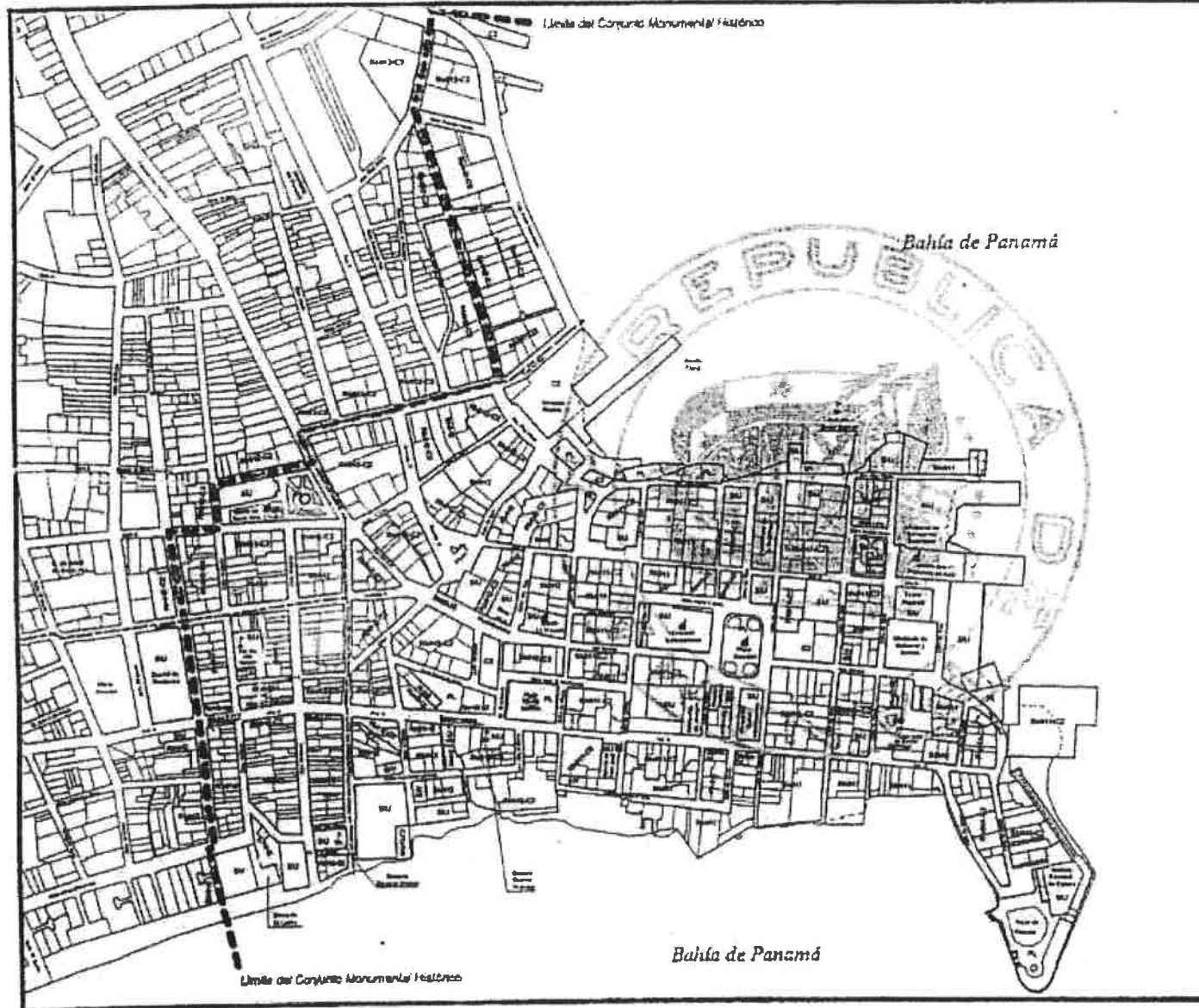
Original Firmado Des. del Vice-Ministro

GERARDINO BATISTA
Vice-Ministro de Vivienda

ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL

Gerardo Batista
DIRECTOR GENERAL
MINISTERIO DE VIVIENDA

FECHA 25 agosto / 03



ANEXO 1

Zonificación del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá

Res. 10 182 del 25 de agosto de 20

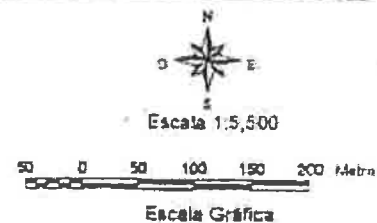
Localización Regional



Leyenda:

C1	Zona Comercial Vecinal
C2	Zona Comercial de Alta Intensidad
RMH1	Zona Residencial Multifamiliar de Alta Densidad: 400 - 600 y 800 phas
RMH2	Zona Residencial Multifamiliar de Alta Densidad: 1500 phas
SV	Servicio Institucional Vecinal
SU	Servicio Institucional Urbano
PL	Plaza
Unidad del Conjunto Monumental Histórico	
Unidad del Conjunto Monumental Histórico	
Unidad del Conjunto Monumental Histórico	

* Este plano se presenta en escala de 1:5,500



MINISTERIO DE VIVIENDA
Dirección General de Desarrollo Urbano
Departamento de Cartografía y Sistema de Información Urbana

Mapa preparado por Germán A. Herrera M. con base en datos digitalizados en
Oficina de Cartografía y Sistema de Información Urbana del Ministerio de

ANEXO DE FOTOGRAFIAS



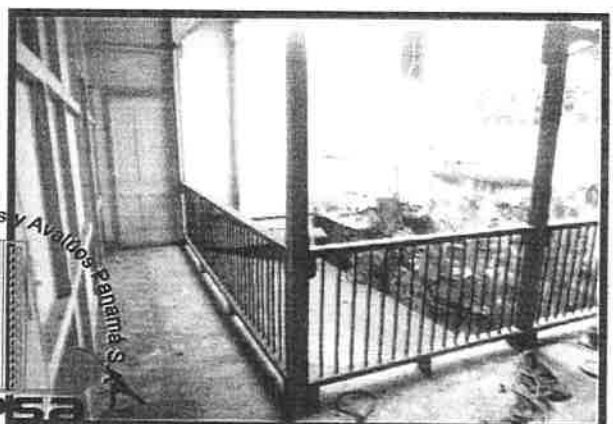
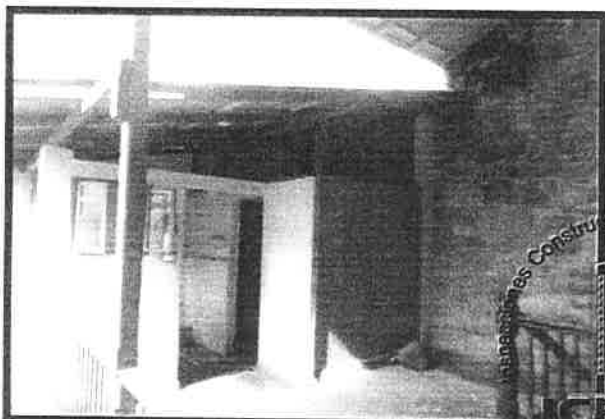
VISTA GENERAL DE LA CALLE DE ACCESO A LA PROPIEDAD



VISTA GENERAL DEL EDIFICIO



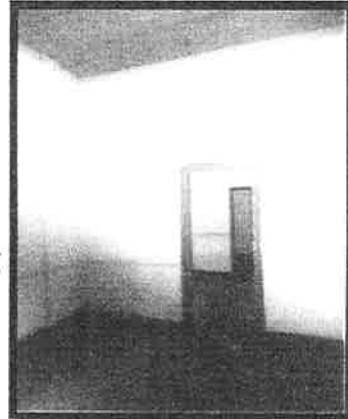
VISTA GENERAL DEL EDIFICIO



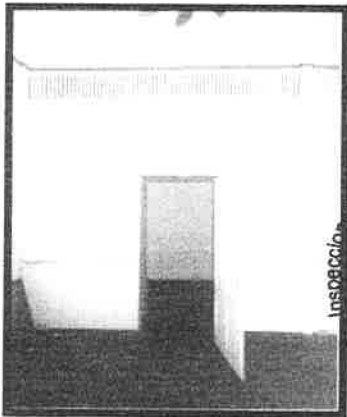
VISTA GENERAL DEL BALCÓN



VISTA GENERAL DE LA ESCALERA



VISTA GENERAL DE UNA RECÁMARA



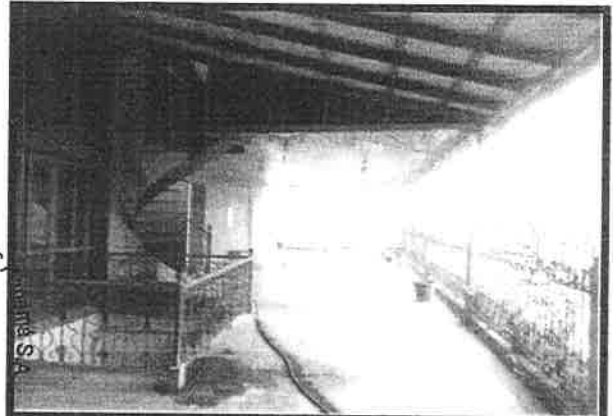
VISTA GENERAL DE UNA RECÁMARA



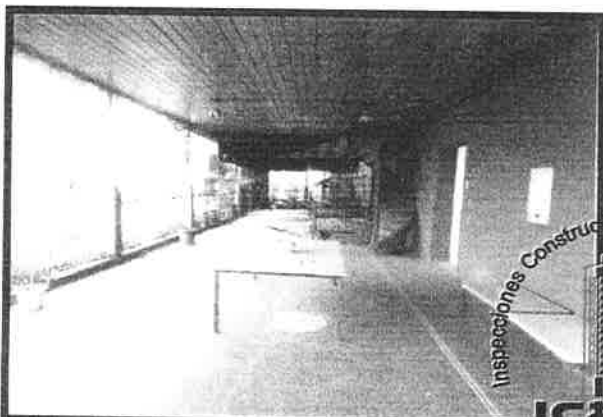
VISTA GENERAL DE UNA CAMARA DE INSPECCIÓN



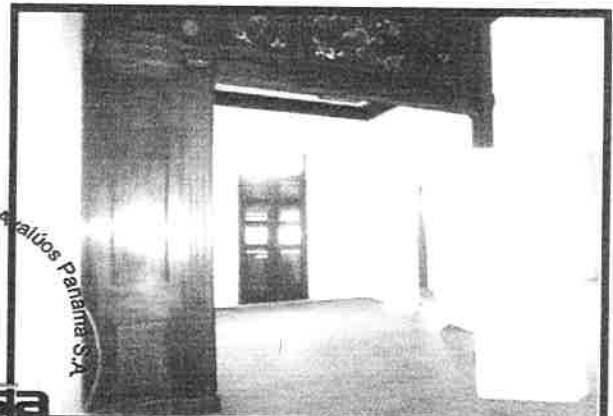
VISTA GENERAL DE LE ESCALERA



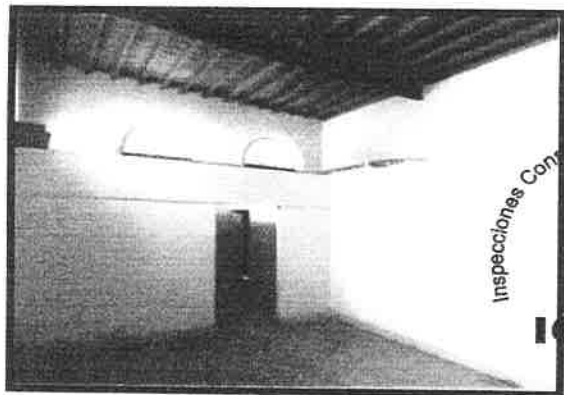
VISTA GENERAL DEÑ BALCÓN



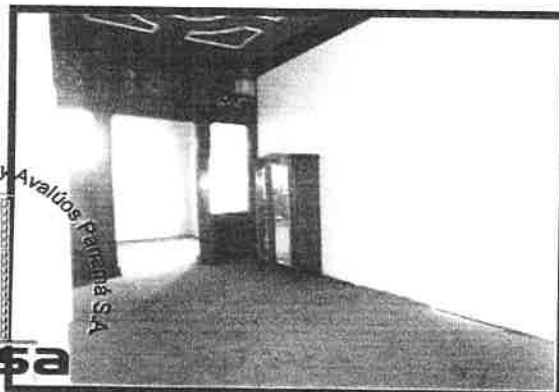
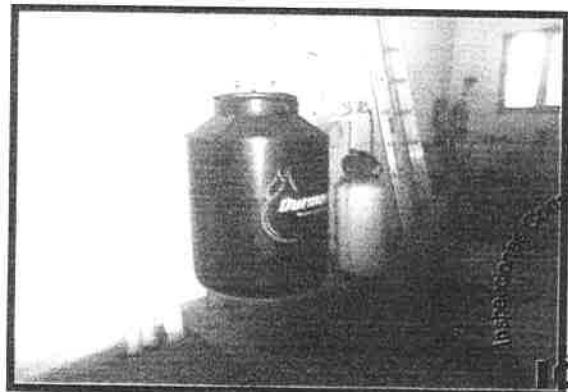
VISTA GENERAL DE LA TERRAZA



VISTA GENERAL DE LA SALA-COMEDOR



VISTA GENERAL DE LA PLANTA BAJA, DEL EDIFICIO 3-11



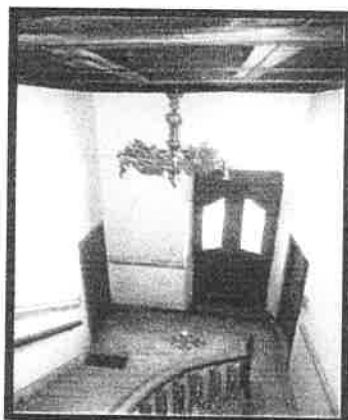
VISTA GENERAL DEL TANQUE DE AGUA DE RESERVA

VISTA GENERAL DE LA RECÁMARA PRINCIPAL

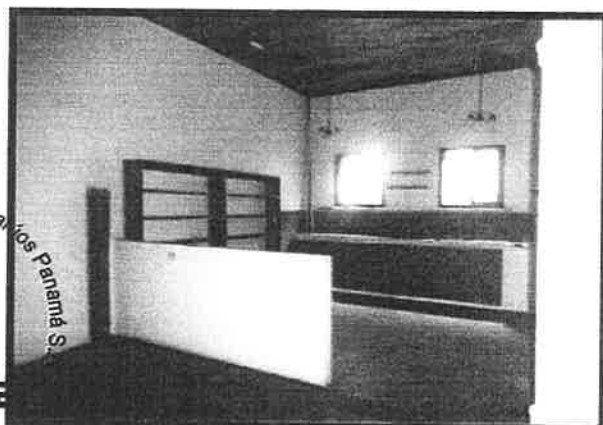
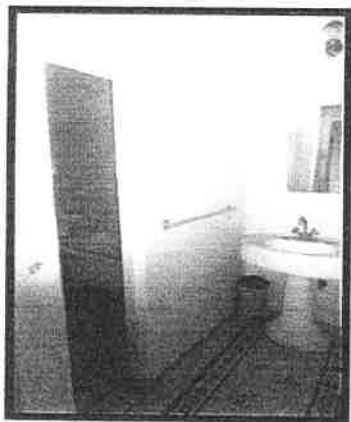


VISTA GENERAL DE LA COCINA

VISTA GENERAL DE UN VESTIDOR

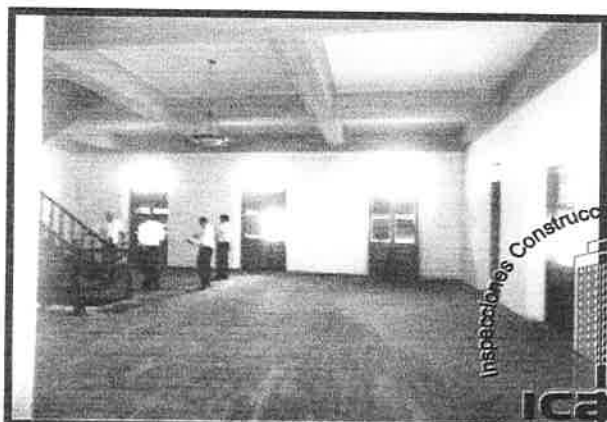


VISTA GENERAL DE LA ESCALERA

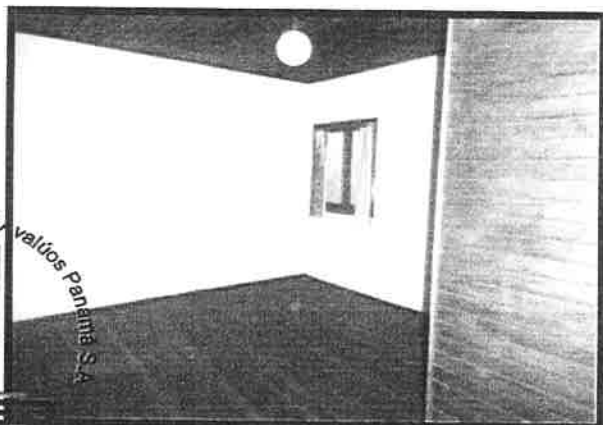
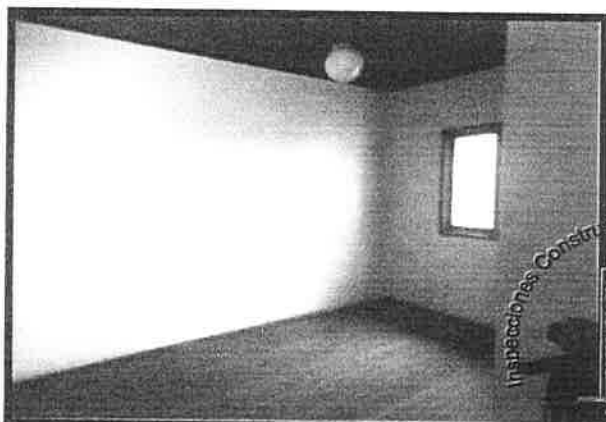


VISTA GENERAL DEL SERVICIO SANITARIO

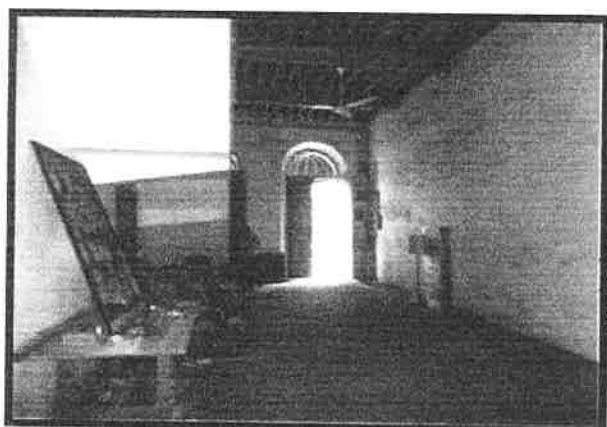
VISTA GENERAL DE UNA COCINA



VISTA GENERAL DE LA SALA-COMEDOR Y DE LA BIBLIOTECA

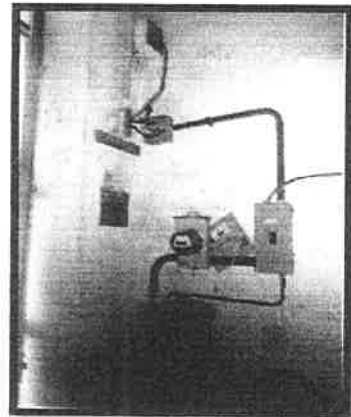


VISTA GENERAL DE DOS RECÁMARAS

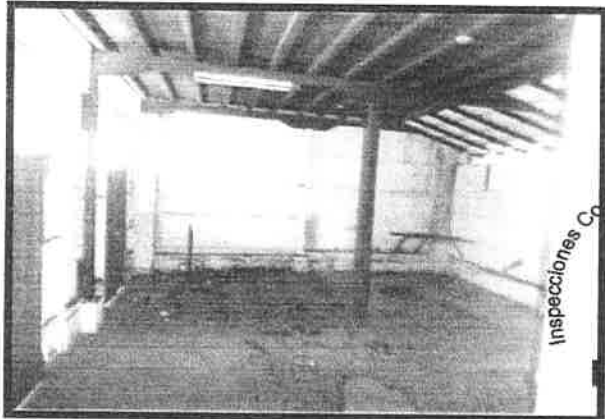


VISTA GENERAL DE LA PLANTA BAJA

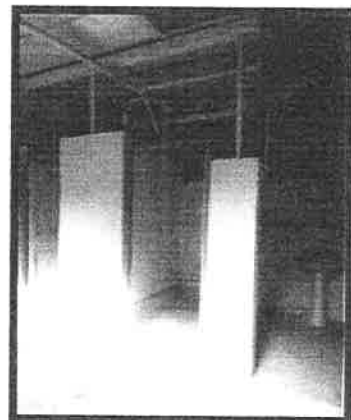
VISTA GENERAL DE LA ESCALERA



VISTA GENERAL DE UN SANITARIO Y DEL PANEL ELECTRICO

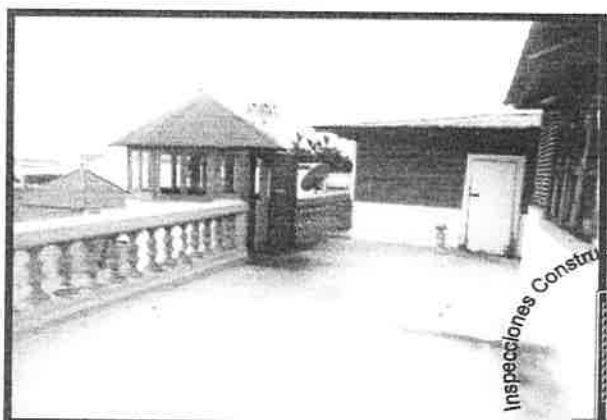


VISTA GENERAL DE LA PLANTA BAJA



VISTA GENERAL DEL TERRENO

VISTA GENERAL DEL SERVICIO SANITARIO



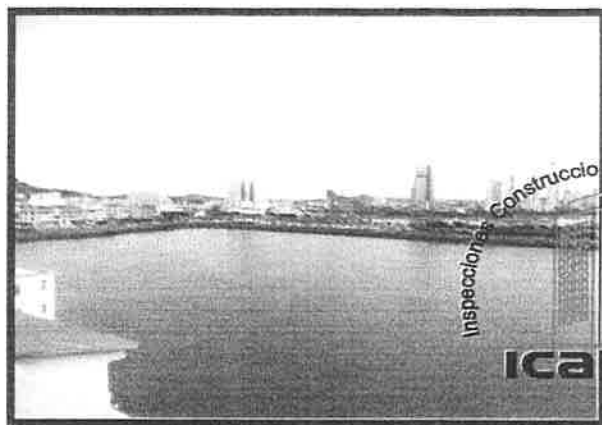
VISTA GENERAL DE LA AZOTEA

VISTA GENERAL DEL TERRENO



ICapsa

VISTA GENERAL DE LA AZOTEA



ICapsa

VISTA PANORAMICA DESDE LA PROPIEDAD



ICapsa



VISTA GENERAL DEL TERRENO

DOCUMENTALES:

- Certificación del Registro Público No. 1404470, concerniente a la Finca No. 3310, con Código de Ubicación No. 8701.-
- Certificación del Registro Público No. 1404471, concerniente a la Finca No. 1250, con Código de Ubicación No. 8701.-
- Certificación del Registro Público No. 1404472, concerniente a la Finca No. 571, con Código de Ubicación No. 8701.-
- Certificación del Registro Público No. 1404469, concerniente a la Finca No. 4147, con Código de Ubicación No. 8701.-
- Documentación, en su original, concerniente al avalúo practicado a las fincas arriba descritas por la sociedad Inspecciones, Construcciones y Avaluos de Panamá.
- Copia de la Escritura Pública No. 9244 del se is (6) de abril de dos mil quince (2015), mediante el cual se protocoliza el Testamento Ológrafo de la señora [REDACTED]

PRUEBA DE INSPECCIÓN JUDICIAL: Se ordena se realice una inspección a las Fincas con Folio Real No. 3310, 1250, 571, 4147 (F), código de ubicación No. 8701, ubicadas en la Avenida Eloy Alfaro, con la calle Cuarta, a unos 50 mts. De la Plaza Bolívar y a un costado de la Presidencia, Casco Antiguo, con el objeto de determinar lo siguiente:

1. Ubicación y medidas de las Fincas con Folio Real No. 3310, 1250, 571, 4147 (F), código de ubicación No. 8701.
2. Estado físico y estructural de los inmuebles.
3. Determinar los detalles de mejoras, si las hay.
4. Confeccionen los Peritos un avalúo de los inmuebles arriba mencionados, tomándose como parámetros los siguientes rubros:
 1. Ubicación
 2. Zonificación
 3. Ventajas de Ubicación.
5. Determinen los peritos si los inmuebles se encuentran dentro del Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá.
6. En caso de ser afirmativo, determinar su clasificación conforme debe establecer la

15
dirección Nacional de Patrimonio Histórico del Instituto Nacional de Cultura.

7. Determinar a qué tipo de proyectos pudieran ser destinados estos inmuebles, en consideración a su ubicación y clasificación.
8. Determinen a qué tipo de restricciones en materia de construcción pesan sobre dichas propiedades.
9. Indiquen si los inmuebles y sus mejoras pueden ser considerados como una unidad y si es ventajoso vender dichos inmuebles en forma conjunta.
10. Determinen los peritos el valor de las mejoras de las Fincas arriba descritas y que son el objeto de la presente demanda

En atención a lo anterior, este Tribunal señala para el día miércoles veintiuno (21) de agosto de dos mil diecinueve (2019), a las ocho y treinta (8:30, a.m) de la mañana, como fecha y hora a fin de evacuar la presente diligencia Judicial. Para esta diligencia, se Tendrá como perito por parte del Tribunal al Ingeniero **ROBERTO SANSON**, con cédula de identidad personal N°8-187-125, Teléfono N°6677-1411, como perito de la parte demandante se tiene a **la Sociedad Inspecciones, Construcciones y Avalúos Panamá, S.A.**, a través del arquitecto ULRICH RONER, varón, panameño, con cédula de identidad personal No. 8-413-367, y com Perito de la Parte Demandada se tiene al Arquitecto NILSON ARIEL ESPINO, varón, panameño, portador de la cédula de identidad personal No. 8-235-236. Por lo tanto, deberán comparecer al tribunal a tomar posesión de su cargo si así lo aceptan.

PRUEBA DE INFORME:

- Oficiese a las oficinas de la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico del Instituto Nacional de Cultura, a fin de que certifiquen lo siguiente:
 - Si las siguientes Fincas y sus mejoras constan en el Sistema Nacional de Registro de Bienes Culturales Muebles e Inmuebles: 3310, 1250, 571, 4147 (F), código de ubicación No. 8701, ubicadas en la Avenida Eloy Alfaro, con la calle Cuarta, a unos 50 mts. De la Plaza Bolívar y a un costado de la Presidencia, Casco Antiguo, en caso afirmativo, suministrar sus datos de valorización y clasificación

Para la práctica de las prueba admitidas, se fija un término de veinte (20) días, el cual inicia a partir del día miércoles veintiuno (21) de agosto del presente año.-

Cuentan las partes con el término indicado en el artículo 1346 ordinal 5 del Código Judicial, para presentar sus alegatos una vez terminado el periodo respectivo.-

FUNDAMENTO DE DERECHO: Artículos 781, 783, 784, 834, 835 y demás concordantes del Código Judicial.

Notifíquese,

EL JUEZ, SUPLENTE

LICDO. HILARIO GONZALEZ ARIZA

EL SECRETARIO, AD - HOC

JORGE ISAAC QUIRÓS

CERTIFICADO
RESOLUCION
EN LUGAR DE
DE Julio
A LAS 3:00
A LAS PARTES LA
EN FIJADO EDECTO
MARIA NOY 9
2019
Final
Jorge Quirós
El Secretario