

## Contenido

<b>I. Ubicación y medidas de las Fincas con Folio Real No. 3310, 1250, 571, 4147 (F), código de ubicación No. 8701 .....</b>	<b>4</b>
<b>II. Estado físico y estructural de los inmuebles.....</b>	<b>4</b>
<b>III. Determinar los detalles de las mejoras, si hay .....</b>	<b>5</b>
<b>IV. Confeccionen los Peritos un avalúo de los inmuebles arriba mencionados, tomándose como parámetros los siguientes rubros: .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Ubicación .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Zonificación.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Ventajas de Ubicación .....</b>	<b>6</b>
<b>V. Determinen los peritos si los inmuebles se encuentran dentro del Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá.....</b>	<b>6</b>
<b>Régimen regulatorio y de protección .....</b>	<b>6</b>
<b>VI. Determinar clasificación conforme debe establecer la dirección Nacional de Patrimonio Histórico del Instituto Nacional de Cultura .....</b>	<b>7</b>
<b>VII. Determinar a qué tipo de proyectos pudieran ser destinados estos inmuebles, en consideración a su ubicación y clasificación.....</b>	<b>7</b>
<b>VIII. Determinar a qué tipo de restricciones en materia de construcción pesan sobre dichas propiedades.....</b>	<b>8</b>
<b>IX. Indiquen si los inmuebles y sus mejoras pueden ser considerados como una unidad y si es ventajoso vender dichos inmuebles en forma conjunta.....</b>	<b>8</b>
<b>X. Determinen los peritos el valor de las mejores de las Fincas arriba descritas y que son el objeto de la presente demanda.....</b>	<b>8</b>
<b>XI. Anexos.....</b>	<b>8</b>
Anexo – A .....	9
Mapa de ubicación de las fincas 3310, 1250, 571, 4147 (F), Código de Ubicación No. 8701 .....	9
Anexo – B.....	9
Imágenes de las fincas 3310, 1250, 571, 4147 (F), Código de Ubicación No. 8701 .....	9
Anexo – C Biografía de Nilson Ariel Espino Méndez, PhD.....	9
Anexo – D Idoneidad y Resolución de la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura .....	9
Anexo – E Diploma de Licenciatura de Arquitectura de la Universidad Santa María La Antigua ...	9
Anexo F – Copia simple de Auto No. 1289/28879-18 de fecha 08 de julio de 2019.....	9

- **Planta Baja:** Sobre la finca 571: Vestíbulo principal y salón. Sobre la finca 1250: Garaje; área de servicio; una recámara; un baño; lavandería. El vestíbulo principal tiene una puerta que sale al jardín (Finca 4147). El vestíbulo incluye una escalera en forma de L, con descanso, escalones de granito y baranda de hierro forjado (ver Anexo Gráfico B – 8). El piso del vestíbulo es de mosaiquillos de pasta. El piso y la escalera son originales.
- **Primer alto:** Sala-comedor; cocina; biblioteca; 2 recámaras; 1 baño (ver Anexo Gráfico B – 9). El piso de este nivel es de madera. El salón principal tiene una escalera de madera y barandas de hierro en forma de U, que sube al segundo alto (ver Anexo Gráfico B – 10). La escalera es original, al igual que las paredes que cierran la cocina hacia la sala.
- **Segundo alto:** Foyer; recámara principal, con su baño y vestidor; 2 salones; cocina; baño de servicio; terraza techada (ver Anexos Gráficos B – 11, 12, 13 y 14). El piso es de madera, a excepción de la terraza, que es de concreto armado. El piso de esta terraza es de mosaiquillos (originales), ver Anexo Gráfico B – 15. Desde esta terraza, una escalera de caracol de hierro con escalones de madera sube a la azotea (ver Anexo Gráfico B – 16). La escalera es original. El nivel incluye un tragaluz hacia la azotea (ver Anexo Gráfico B – 17).
- **Azotea:** De concreto armado, con baranda de balaustre y tragaluz (ver Anexo Gráfico B – 18).

El edificio secundario (la propiedad sobre Ave. Eloy Alfaro, finca 3310) tiene los siguientes espacios:

- **Planta Baja:** Garaje; escalera para subir al segundo alto; patio; batería de baños.
- **Primer alto:** 3 salones o recámaras que miran hacia la fachada principal; cocina; baño.
- **Notas:** El edificio es de madera y techo de lámina metálica. La puerta del garaje consiste en un segmento de fachada que abre hacia adentro para permitir el paso de un automóvil. Sin abrir, la fachada mantiene su apariencia original de tres vanos típicos. La casa tiene un pequeño patio al fondo que no puede ser edificado.

### III. Determinar los detalles de las mejoras, si hay

La estructura sobre la finca 3310 consiste en una casa de madera de 2 pisos y 3 vanos en fachada, con balcón corrido de madera. Los vanos de la planta alta son de dintel plano; mientras que arcos de planta baja son de arco de medio punto, con excepción del vano de extrema derecha, que es de dintel plano. Este último accede a la escalera del edificio. Pequeñas ventanas de persianas de madera se insertan entre los vanos de planta baja.

Por su parte, la finca 4147 consiste en una fachada suelta de mampostería hacia la calle, de dos niveles, con 3 vanos de dintel plano. Las huellas del techo original sobre las paredes medianeras son evidencia de una casa original de 3 pisos.

La casa principal ocupa las fincas 571 y 1250, y es de mampostería con pisos de madera. Los vanos de fachada están dispuestos rítmicamente, como es usual en el Casco Antiguo. El balcón del segundo alto es corrido, mientras que los del primer alto son individuales o interrumpidos, sirviendo a uno o varios vanos. Los vanos de las plantas altas son de dintel plano, y los de planta baja de arco de medio punto. La fachada incorpora detalles diversos de arquitectura de tradición clásica, popular a principios del siglo XX en la ciudad. Los elementos notables de las fachadas son: el almohadillado de las plantas inferiores; las pilastras de doble altura; los recuadros en forma de paneles; y la ornamentación neo-rococó en forma de drapeados abstractos sobre los vanos. Esta ornamentación no tiene paralelos en el Casco Antiguo.

La casa conserva sus fachadas exteriores, incluyendo la herrería y los pisos de mosaiquillos de los balcones. En el interior, se conservan los siguientes ambientes y elementos originales (ver fotos en el anexo gráfico):

- El vestíbulo principal de la casa, incluyendo piso y escalera, con sus escalones de granito, baranda de hierro forjado, azulejos en paredes, cielo con casetones y piso de mosaiquillos de pasta.
- El salón principal del primer nivel alto, incluyendo su escalera de madera hacia el siguiente nivel, cielo con casetones y paredes divisorias de madera.
- Los principales ambientes (salones o recámaras) interiores del segundo nivel alto, incluyendo las paredes divisorias de madera decorada y tallada, cielos decorados y pintados,

pisos de mosaquillos y artefactos de baño. La terraza conserva el piso de mosaquillos, los elementos estructurales de soporte del techo y la escalera metálica que sube a la azotea.

#### **IV. Confeccionen los Peritos un avalúo de los inmuebles arriba mencionados, tomándose como parámetros los siguientes rubros:**

##### **1. Ubicación**

La propiedad se encuentra en la esquina de Calle 4ta y Ave. Eloy Alfaro del Casco Antiguo de la ciudad (Corregimiento de San Felipe), y está conformada por cuatro fincas (ver mapa en el anexo gráfico).

##### **2. Zonificación**

La zonificación de las tres propiedades es RMH1 (residencial multifamiliar de alta densidad), que permite el uso residencial más comercio vecinal en planta baja, o usos institucionales. La densidad permitida es 400 personas por hectárea (en el caso de las fincas 224 y 1250) y 600 personas por hectárea (en el caso de las fincas 571 y 4147).

##### **3. Ventajas de Ubicación**

La estructura sobre la finca 3310 es un edificio que fue originalmente construido hacia 1900, y restaurado después de 1990. Mantiene gran parte de su estructura original, por lo que es un ejemplo importante de la arquitectura de madera del Casco Antiguo de principios del siglo XX.

La casa sobre las fincas 571 y 1250 es, sin duda, una de las residencias más importantes del Casco Antiguo, y una de las pocas de su categoría que conserva una parte importante de sus interiores originales. La mayoría de las casas del Casco fueron abandonadas por sus dueños originales durante la segunda mitad del siglo XX y convertidas en cuartos de alquiler, y en ese proceso típicamente se perdieron sus interiores. Esta casa nunca pasó por ese proceso y gran parte de sus interiores originales fueron conservados y restaurados de manera adecuada. La casa, tanto en su exterior como interior, es uno de los ejemplos mejor conservados de una vivienda ecléctica de élite de los primeros años de la era republicana. (Entre los pocos casos comparables de conservación estarían la Mansión Arias-Feraud en la Ave. Central y la Casa Endara en Calle A).

La casa fue construida por el prominente abogado y escritor Oscar Terán (1868-1936) hacia 1915. La familia Terán ocupaba las plantas altas, mientras que la planta baja se utilizaba como comercio. Originalmente, la planta baja la ocupó la compañía Pan American Estate & Planting Co. Inc. La entrada a la residencia se daba por la puerta derecha de la fachada hacia Calle 4ta. En general, la casa es un excelente ejemplo de una vivienda de élite de principios de siglo XX, que incorporó corrientes arquitectónicas internacionales.

La ubicación de la propiedad es excepcional, ya que se encuentra en un área sumamente segura (por la cercanía del Palacio Presidencial) y por las vistas que ofrece desde balcones, terraza y azotea hacia la bahía de Panamá y la ciudad moderna. Las residencias en el Casco que cuentan con terrazas y azoteas con estos tamaños y características también son escasas.

El edificio fue adquirido por el matrimonio Moynihan Linares, y restaurado en 1974, conservando muchos de los interiores de valor. Las fincas contiguas fueron adquiridas por los mismos dueños después de 1990. La finca 3310 se usaba principalmente como garaje y anexo residencial, y la finca 4147 como jardín.

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

Las cuatro fincas forman parte del Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo, declarado y regulado inicialmente mediante la Ley 91 de 1976.

#### **Régimen regulatorio y de protección**

Las principales disposiciones de conservación que actualmente rigen sobre estas propiedades están contenidas en el Decreto Ejecutivo No. 51 del 22 de abril de 2004, conocido como el “Manual de normas y procedimientos para la restauración y rehabilitación del Casco Antiguo de la Ciudad de

Panamá” (“Manual de Normas” de ahora en adelante). El Casco Antiguo también fue declarado como Patrimonio de la Humanidad por UNESCO en 1997. La aprobación de intervenciones en edificios y estructuras en el Casco Antiguo es competencia de la Dirección Nacional del Patrimonio Histórico (DNPH) del recién creado Ministerio de Cultura, según se estableció en la Ley 14 de 1982.

El Manual de Normas establece que la DNPH asignará un “orden de valor patrimonial” (entre 1 y 4) a todas las edificaciones del Casco, donde se definen los elementos a conservar en cada caso. Las edificaciones de primer orden son aquellas de máxima importancia, que requieren una restauración integral, tanto en exteriores como interiores. Las edificaciones de segundo orden tienen algunos componentes de gran valor que la DNPH debe definir, y que usualmente incluyen ciertos elementos interiores, además de las fachadas. Las edificaciones de tercer orden son aquellas que tienen solo “valor ambiental”, por lo que solo se exige la conservación de sus fachadas. Por último, las edificaciones de cuarto orden carecen de valor patrimonial y pueden ser reemplazadas por edificios nuevos.

## **VI. Determinar clasificación conforme debe establecer la dirección Nacional de Patrimonio Histórico del Instituto Nacional de Cultura**

A la fecha de este informe, no se cuenta con la asignación oficial de grado de valor de las fincas por parte de la DNPH. Sin embargo, por experiencia y en base a conversaciones informales con funcionarios de la DNPH, nos atrevemos a asumir que serían las siguientes:

- **Fincas 571 y 1250:** Orden 2. Probablemente se exigiría la conservación de las fachadas y los elementos y espacios interiores originales descritos arriba.
- **Finca 3310:** Orden 2. Probablemente se exigiría la conservación y restauración del edificio.
- **Finca 4147:** Orden 3. Probablemente se permitiría una edificación de tres niveles con un patio mínimo (10% del lote), haciendo uso de la fachada existente. El lote se podría quedar también en su condición actual.

## **VII. Determinar a qué tipo de proyectos pudieran ser destinados estos inmuebles, en consideración a su ubicación y clasificación.**

**Fincas 571 y 1250.** Como ya se ha indicado, estas fincas constituyen una de las propiedades residenciales más excepcionales del Casco, por sus características arquitectónicas, ubicación y vistas. Estas fincas deben mantenerse juntas, ya que constituyen una sola unidad funcional, es decir, conforman una sola residencia. Por las restricciones ya indicadas (derivadas del orden de valor asumido), esta residencia solo puede venderse como una unidad residencial o vivienda unifamiliar. Es decir, no se presta para generar apartamentos, hoteles o comercios. También es importante notar que el potencial de uso comercial para esta finca (al igual que las contiguas) es bajo, ya que este sector tiene poco tránsito peatonal dadas las medidas de seguridad que rodean el Palacio Presidencial, que incluyen a veces el cierre de la Calle 4ta. en el tramo entre la Plaza Bolívar y la Ave. Eloy Alfaro.

**Finca 3310.** Esta finca funcionaba como garaje de la vivienda principal y ofrecía espacios residenciales adicionales. La propiedad se puede vender por separado, pero su potencial económico es bajo si se exige la restauración de la casa existente de madera. El potencial para comercios es bajo dado su ubicación. La densidad designada es baja y no se permite el uso comercial más intensivo, tal como hoteles.

**Finca 4147.** Esta finca funcionaba como jardín de la vivienda principal. La propiedad se puede vender por separado, pero esto implicaría que la residencia principal perdería el jardín, los cuales son muy escasos en el Casco. También perdería iluminación y ventilación en varias ventanas que miran hacia el jardín. El potencial para comercios es bajo dado su ubicación. La densidad designada es baja y no se permite el uso comercial más intensivo, tal como hoteles.

**VIII. Determinar a qué tipo de restricciones en materia de construcción pesan sobre dichas propiedades.**

**Fincas 571 y 1250.** Según el grado de valor asumido, esta propiedad solo puede utilizarse como vivienda unifamiliar. Se trata de una residencia de lujo de gran tamaño.

**Finca 3310.** La propiedad es pequeña, y podría restaurarse como residencia o apartamentos. La propiedad tiene que mantenerse de dos pisos.

**Finca 4147.** La propiedad es pequeña, y podría edificarse para residencias o apartamentos. Probablemente, solo pueden construirse tres niveles.

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

Las propiedades se pueden vender en tres partes. Sin embargo, es recomendable mantenerlas unidas para valorizar la residencia principal (fincas 571 y 1250), ya que el potencial de las fincas más pequeñas (3310 y 4147) es bajo dado su tamaño, ubicación y zonificación. Las fincas 571 y 1250 deben mantenerse unidas.

**X. Determinen los peritos el valor de las mejores de las Fincas arriba descritas y que son el objeto de la presente demanda.**

A continuación, se hace un estimado de los valores mínimo de mercado.

**Fincas 571 y 1250.** En la actualidad, las propiedades completamente restauradas en el Casco se venden en el mercado por valores que oscilan entre B/. 3,000 y B/. 4,000 por m<sup>2</sup>, dependiendo de su ubicación y características. Algunas propiedades excepcionales tienen precios más altos. A pesar de que las fincas 571 y 1250 están restauradas, su condición actual requiere mejoras, ya que ha habido deterioro por los años de desuso. Las mejoras y reparaciones podrían estimarse entre B/. 500 y B/. 1,000 por m<sup>2</sup>, dependiendo de su alcance. Si se acometen obras más sofisticadas, propias de vivienda de lujo, éstas podrían llegar a los B/. 2,000 por m<sup>2</sup>, que es el costo común de restauración de propiedades completamente abandonadas en el Casco. En este caso, se asume que la propiedad no requiere obras estructurales. Por otra parte, las características excepcionales de esta propiedad implican que su precio de venta debe estar hacia los extremos superiores del rango, e incluso por encima, ya que no hay muchas propiedades comparables. Considerando que la propiedad requiere mejoras y reparaciones sustanciales, podemos establecer un precio de venta base de B/. 3,500 por m<sup>2</sup> en las condiciones actuales. El precio total por las dos fincas sería el siguiente:

- 1,221 m<sup>2</sup> (área aproximada de construcción total) x B/. 3,500 por m<sup>2</sup> = B/. 4,273,500

**Finca 3310.** El valor de esta finca se asumirá bajo el escenario de una rehabilitación (no reconstrucción) de la edificación existente, y se asignará un precio bajo, ya que el edificio requiere mejoras.

- 224 m<sup>2</sup> (área aproximada de construcción total) x B/. 2,000 por m<sup>2</sup> = B/. 448,000

**Finca 4147.** El valor de esta finca se asumirá bajo el escenario potencial de una construcción nueva sobre el lote existente, haciendo uso de la fachada.

- 342 m<sup>2</sup> (área aproximada de construcción total) x B/. 1,500 por m<sup>2</sup> = B/. 513,000

El precio total estimado de las cuatro fincas asciende a **B/. 5,234,500.**

**XI. Anexos**

Adjuntamos Listado de Anexos.

Anexo – A

Mapa de ubicación de las fincas 3310, 1250, 571, 4147 (F), Código de Ubicación No. 8701

Anexo – B

Imágenes de las fincas 3310, 1250, 571, 4147 (F), Código de Ubicación No. 8701

1. Casa sobre la finca 3310
2. Casa sobre las fincas 1250 y 571 (vivienda principal)
3. Casa sobre la finca 571 (vivienda principal)
4. Finca 4147
5. Jardín en el interior de la finca 4147
6. Huella de la casa original que ocupaba la finca 4147
7. Vista desde el piso superior de la casa sobre la finca 3310
8. Vestíbulo de la vivienda principal
9. Vista de la sala-comedor del primer alto de la vivienda principal
10. Escalera del primer alto de la vivienda principal
11. Foyer del segundo alto de la vivienda principal
12. Salón en el segundo alto de la vivienda principal
13. Salón en el segundo alto de la vivienda principal
14. Salón en el segundo alto de la vivienda principal
15. Vista del balcón con su piso de mosaiquillos (vivienda principal)
16. Vista de la terraza techada de la vivienda principal
17. Vista del tragaluz de la vivienda principal
18. Azotea de la vivienda principal

Anexo – C Biografía de Nilson Ariel Espino Méndez, PhD

Anexo – D Idoneidad y Resolución de la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura

Anexo – E Diploma de Licenciatura de Arquitectura de la Universidad Santa María La Antigua

Anexo F – Copia simple de Auto No. 1289/28879-18 de fecha 08 de julio de 2019

Panamá, a la fecha de su presentación en 2019.

**Nilson Ariel Espino**

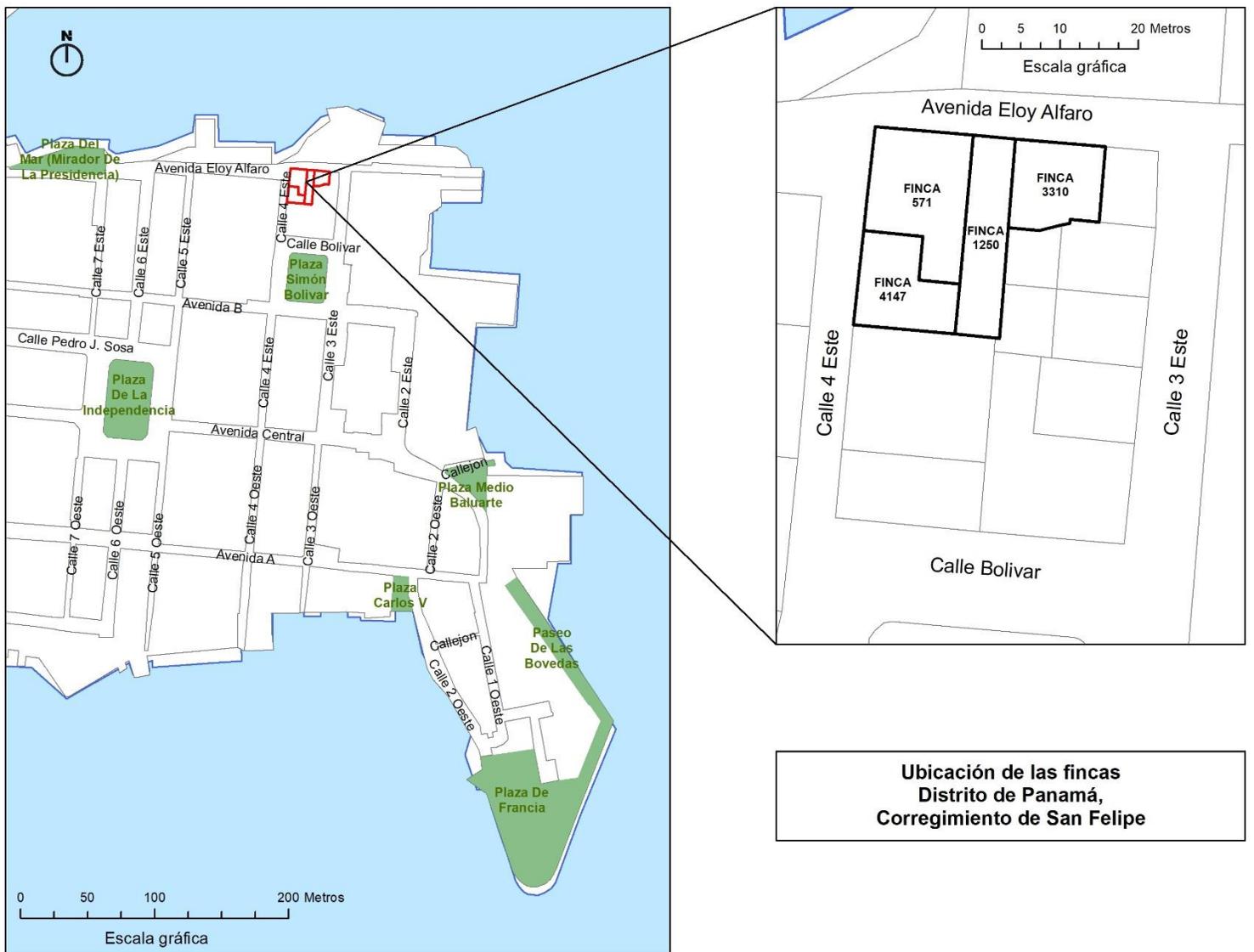


2019 SEP 24 2:32PM

# ANEXOS

## Anexo – A

Mapa de ubicación de las fincas 3310, 1250, 571, 4147 (F), Código de Ubicación No. 8701



Mapa de ubicación de las fincas 3310, 1250, 571, 4147

## Anexo – B

Imágenes de las fincas 3310, 1250, 571, 4147 (f), Código de Ubicación No. 8701



1 Casa sobre la finca 3310.



4 Casa sobre las fincas 1250 y 571 (vivienda principal).



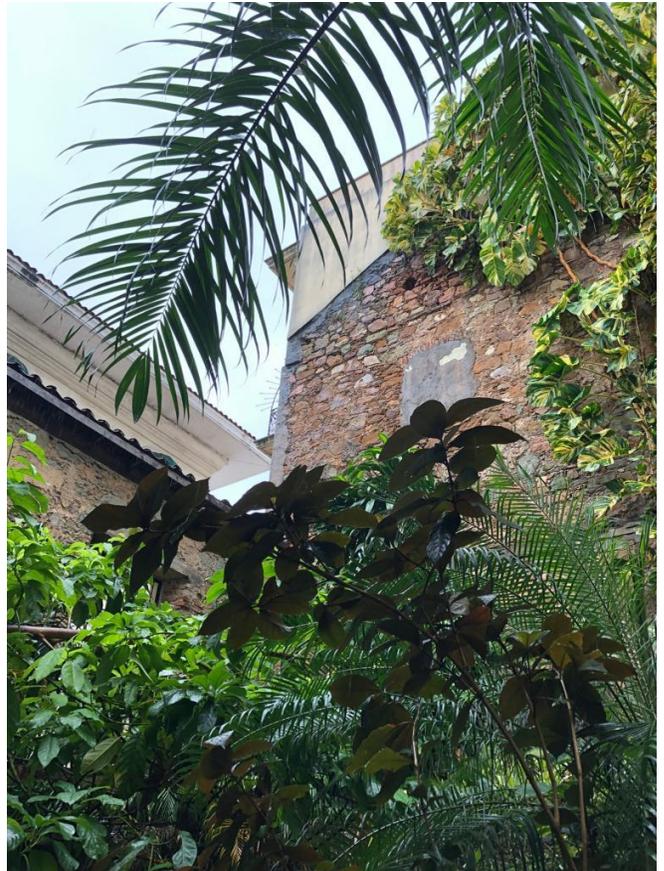
3 Casa sobre la finca 571 (vivienda principal).



2 Finca 4147.



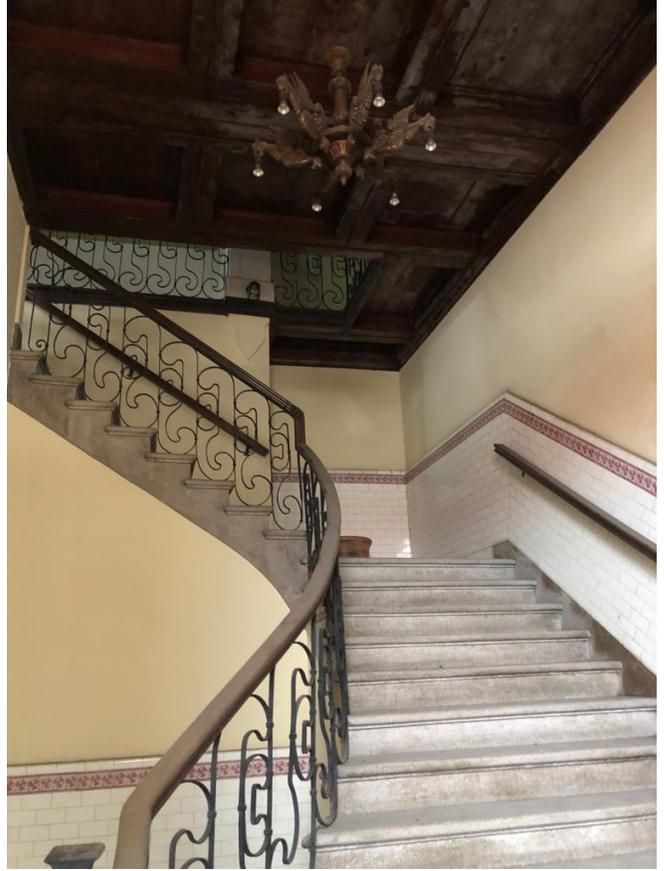
7 Jardín en el interior de la finca 4147.



6 Huella de la casa original que ocupaba la finca 4147, donde demuestra que consistía en una estructura de 3 niveles.



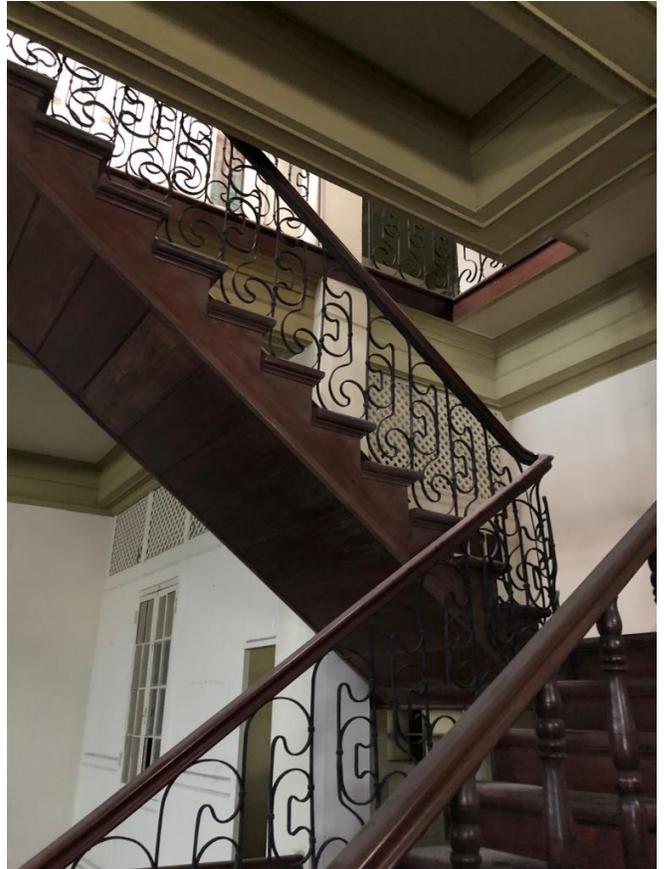
8 Vista desde el piso superior de la casa sobre la finca 3310. La casa es un ejemplo muy bien conservado de una vivienda de madera de inicios del siglo XX.



5 Vestíbulo de la vivienda principal.



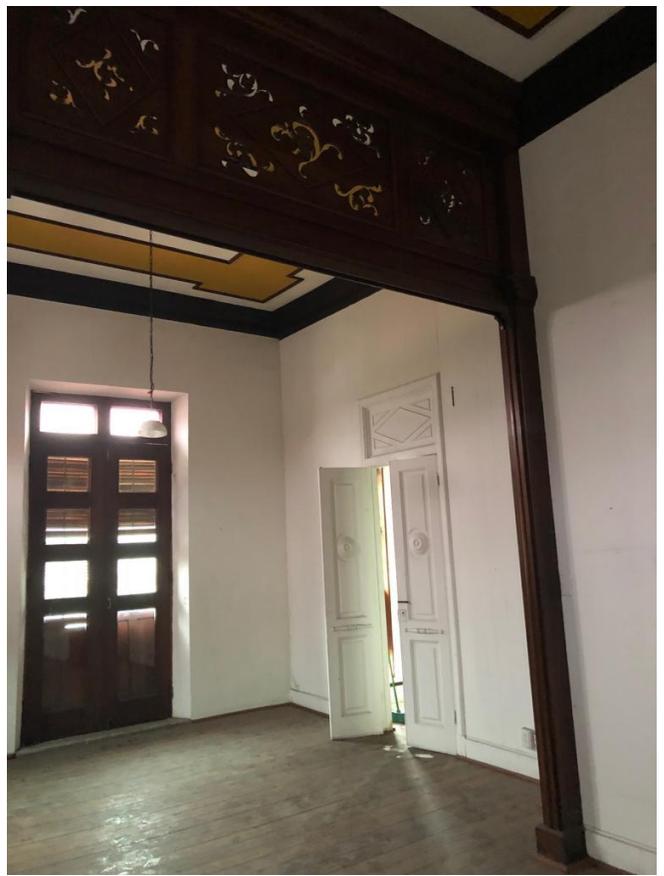
12 Vista de la sala-comedor del primer alto de la vivienda principal.



11 Escalera del primer alto de la vivienda principal.



10 Foyer del segundo alto de la vivienda principal.



9 Sal3n en el segundo alto de la vivienda principal.



14 Salón en el segundo alto de la vivienda principal.



13 Salón en el segundo alto de la vivienda principal.



15 Vista del balcón con su piso de mosaiquillos (vivienda principal).



16 Vista de la terraza techada de la vivienda principal. Al fondo a la derecha, la escalera de caracol que suba a la azotea.



17 Vista del tragaluz de la vivienda principal.



18 Azotea de la vivienda principal.

## ANEXO C

Biografía de Nilson Ariel Espino Méndez, PhD

# Nilson Ariel Espino Méndez

## Curriculum Vitae Septiembre 2019

### EDUCACION

- 1991 Licenciado en Arquitectura. Universidad Santa María La Antigua (Rep. de Panamá).
- 1997 Maestría (M.Sc.) en Planificación Urbana. University of Arizona (EEUU).
- 2005 Doctorado (Ph.D.) en antropología social y cultural. Rice University (EEUU).

### IDIOMAS

Español, Inglés, Francés (lectura).

### LICENCIAS PROFESIONALES

- Arquitecto. Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura, República de Panamá (1991).
- Miembro. Instituto Americano de Planificadores Urbanos Idóneos (American Institute of Certified Planners, AICP) (2000).

### EXPERIENCIA PROFESIONAL

- 2004-pres. Presidente, SUMA - Arquitectos y Planificadores Urbanos (Rep. de Panamá).
- 2016-pres. Profesor adjunto. Escuela de urbanismo, Universidad de McGill (Montreal, Canadá).
- 2015-pres. Director. Foro y observatorio urbano de Panamá. Universidad Santa María La Antigua.

- 2010-pres. Profesor. Maestría centroamericana de conservación del patrimonio para el desarrollo, Universidad de Panamá.
- 2013-pres. Instructor. Panama Field Study Semester, Universidad de McGill e Instituto Smithsonian de Investigaciones Tropicales.
- 2004-2009 Director Ejecutivo, Oficina del Casco Antiguo (Rep. de Panamá).
- 1997-2003 Planificador y diseñador urbano. Knudson & Associates (Houston, EEUU).
- 1994-1995 Subdirector. Dirección Nacional del Patrimonio Histórico. Instituto Nacional de Cultura (Rep. de Panamá).
- 1991-1993 Arquitecto supervisor. Dirección Nacional del Patrimonio Histórico. Instituto Nacional de Cultura (Rep. de Panamá).
- 1992-1995 Investigador asociado. Centro de Investigación y Promoción Social Urbana. Universidad Santa María La Antigua (Rep. de Panamá).
- 1988-1991 Investigador asociado. Instituto de Estudios Nacionales. Universidad de Panamá (Rep. de Panamá).

#### **PROYECTOS DE ARQUITECTURA REALIZADOS CON LA FIRMA SUMA**

- Pabellones para el nuevo Eco Parque de Panamá (2019).
- Rehabilitación del Mercado Público de la ciudad de Colón (2018).
- Rehabilitación de edificio existente y adición – Museo Antropológico Reina Torres de Araúz (Plaza 5 de Mayo, 2018)
- Rehabilitación de la Casa Wilcox en el centro histórico de la Ciudad de Colón (2017).
- Rehabilitación de vivienda en Calle 4ta (Casco Antiguo, 2017)
- Diseño de edificio nuevo de uso mixto en Calle 12 (Casco Antiguo, 2017)
- Diseño de nuevas oficinas públicas, garitas de entrada, puente peatonal y aceras techadas en la Zona Libre de Colón (2017).
- Rehabilitación del Palacio Bolívar (Casco Antiguo, 2015).

- Rehabilitación de 19 centros de salud en las comarcas indígenas de Panamá (2015-2017).
- Diseño de interior de las nuevas oficinas de Lee Hecht Harrison en Panamá (2014).
- Diseño del nuevo estadio de futbol “Maracanã” en El Chorrillo (2013).
- Rediseño de los accesos y paisajismo de entorno, y restauración de las fachadas del Edificio de administración del Canal de Panamá (proyecto obtenido en licitación) (2012-2013).
- Servicios de planificación arquitectónica para la ampliación del Terminal “D”, Aeropuerto Intercontinental de Houston, EEUU (2013).
- Diseño del nuevo complejo del Museo de Arte Contemporáneo en el Casco Antiguo (3 edificios y plaza pública; anteproyecto, 2012).
- Diseño de edificio de estacionamiento público para el Museo de Arte Contemporáneo en el Casco Antiguo (2012).
- Rehabilitación de edificio histórico para una librería en el Casco Antiguo (2012).
- Diseño de edificio de apartamentos en el sector de Santa Ana (51 apartamentos) (2012).
- Edificio de apartamentos en el Casco Antiguo de Panamá (2010-2011).
- Rehabilitación de edificio para el restaurante CBP en el Casco Antiguo de Panamá (2010-2011).
- Rehabilitación de edificio para un hospedaje en el Casco Antiguo de Panamá (2010-2011).
- Nueva sede de Florida State University en la Ciudad del Saber (2009).
- Nuevas oficinas regionales del Fondo de Población de Naciones Unidas en la Ciudad del Saber (2009).
- Nuevas oficinas de The Bridge Center en Costa del Este (2008).
- Diseño de interior de las nuevas oficinas de la empresa INDRA en Costa del Este (2008).

- Torres de ascensores y rehabilitación de varios edificios de oficinas en la Ciudad del Saber (2008-2010). (Proyecto obtenido en concurso).
- Condominio de playa Costa Grande en Playa Gorgona (2007).
- Proyecto de rehabilitación del teatro de la Ciudad del Saber (2005-2006). (Proyecto obtenido en concurso).
- Proyecto de rehabilitación del edificio principal de la Ciudad del Saber (2005). (Proyecto obtenido en concurso).
- Diseño de interior de las oficinas de la empresa DBM en Obarrio (2004).

#### **PROYECTOS DE DISEÑO URBANO REALIZADOS CON LA FIRMA SUMA**

- Diseño del nuevo Mercado de Artesanías municipal de la Plaza 5 de Mayo (estacionamientos públicos soterrados, plaza pública y mercado de artesanías) (2019).
- Diseño de obras de revitalización del espacio público en la Ave. Ecuador, Peatonal de la Ave. Central, Plaza Porras, Plaza de Santa Ana y Plaza 5 de Mayo (2016-2017).
- Diseño de la Plaza Francisco Arias Paredes (estacionamientos públicos soterrados y plaza urbana) (2015-2016).
- Rediseño del Parque Harry Strunz (estacionamiento público, plaza, canchas deportivas y remodelación de áreas verdes) (2014).
- Diseño urbano y paisajístico de la ampliación de la Calzada de Amador (2014).
- Diseño urbano y paisajístico para el proyecto de nueva vialidad en el Conjunto Monumental Histórico de Panamá Viejo (2011-2012).
- Diseño urbano y paisajístico de la nueva peatonal de la Ave. Pablo Arosemena (2012).
- Extensión de la Cinta Costera hacia el Casco Antiguo (diseño de áreas públicas, plaza urbana, mercado de vendedores y nuevo muelle) (2009-2011).

## **PROYECTOS DE URBANISMO REALIZADOS CON LA FIRMA SUMA**

- Revisión del Plan Maestro de la Ciudad del Saber (en curso).
- Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Panamá (en curso; Consorcio IDOM/Suma/Cotrans). Proyecto obtenido en licitación.
- Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Corregimiento de San Francisco (2016-2017; Consorcio IDOM/Suma/Cotrans). Proyecto obtenido en licitación.
- Estudio urbanístico de la Línea 3 del Metro de Panamá (2016-2017; Consorcio Cotrans/City Plan/Suma).
- Plan Integral de Movilidad para el Centro Histórico de la Ciudad de Panamá (2016-2017; con IDOM).
- Estudio urbanístico de la Línea 2 del Metro de Panamá (2015-2016; con IDOM).
- Consultoría “Proyecto piloto macrolote de vivienda social”. Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y Banco Interamericano de Desarrollo (2013; Consorcio ABM/Suma/Bufete De Sanctis). Proyecto obtenido en licitación.
- Plan Maestro de la Ciudad del Saber (2005-2008). Proyecto obtenido en concurso de la Unión Europea.

## **PROYECTOS DE URBANISMO REALIZADOS EN EEUU CON LA FIRMA KNUDSON LP**

- Estudio de factibilidad del Corredor S.H. 225 de Houston, EEUU. (2003-2004)
- Estudio del corredor North-Hardy para tren ligero en Houston, EEUU. (2002-2003)
- Plan maestro del aeropuerto Ellington Field de Houston, EEUU. (2002)
- Estudio del área de servicio exclusivo de transporte para los aeropuertos Hobby e Intercontinental de Houston, EEUU. (2002)
- Evaluación del Plan Maestro de Main Street en Houston, EEUU. (2002)
- Plan de reactivación económica del barrio Near Northside de Houston, EEUU. (2001)

- Estudio sobre el distrito especial Southwest de reinversión fiscal y el centro comercial de Sharpstown en Houston, EEUU. (2001)
- Estudio de factibilidad de un tren urbano desde el centro de la ciudad de Houston hasta el estadio Astrodome, EEUU. (1999-2000)
- Plan Maestro de la Ciudad de Galveston, Texas, EEUU. (2000)
- Estudio de impacto ambiental para los planes de ampliación del Aeropuerto Internacional de Houston, EEUU. (1998-2000)
- Plan estratégico para Main Street en la ciudad de Houston, EEUU. (2000)
- Estudio de factibilidad para la ampliación de la autopista 290, Houston, EEUU. (2000)
- Elaboración del plan general del Aeropuerto Hobby en Houston, EEUU. (1999)

## **PUBLICACIONES**

### ***Libros***

2015            *Building the Inclusive City. Theory and Practice for Confronting Urban Segregation.* Londres: Routledge.

### ***Informes de investigación***

2018            Con Barrett Hedges. *La adaptación de las redes viales para fortalecer el uso del transporte público en el área metropolitana de Panamá: Análisis y recomendaciones.* Panamá: Foro y observatorio urbano.

2015            Con Carlos Gordón. *La vivienda informal en el área metropolitana de Panamá. Cuantificación e implicaciones para la política de vivienda y urbanismo.* Panamá: Foro y observatorio urbano.

### ***Capítulos en libros***

2016            Urban Conservation and Social Inclusion (ensayo). En, *Architectural Conservation in Asia: National Experiences and Practice*, editado por John Stubbs y Robert Thomson. Londres: Routledge.

2013            Introducción al capítulo “Uso de suelo y redesarrollo urbano” en el libro, *Políticas de suelo urbano. Perspectivas internacionales para América Latina*, editado por Martim Smolka y Laura Mullahy. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.

- 2007 Casco Antiguo – Su gente. En, *Patrimonio Humano. Evento Fotográfico de Arte Urbano*. Panamá: Espacio Arte.
- 2005 “Inequality, Segregation and Housing Markets: The US Case.” En, *Desegregating the City. Ghettos, Enclaves, & Inequality*, editado por David Varady. Albany: State University of New York Press.
- 2005 El Buen Plan. Ejemplo de la Ciudad de Houston. En, *Urbanismo para la Humanidad*, editado por Jorge Riba. Panamá: BookSurge.
- 1991 "Proyectos de Vivienda Pública en el Corregimiento de El Chorrillo. Un Breve Recuento Crítico". En, *El Chorrillo: Situación Actual y Alternativas*. Cuadernos Nacionales No. 9, Instituto de Estudios Nacionales, Universidad de Panamá. Panamá.

#### **MEMBRESÍAS, PREMIOS Y HONORES**

- 2008 Jurado internacional. XVI Biental panamericana de arquitectura de Quito (Categoría diseño urbano).
- 2008 Jurado local. Concurso Internacional de arquitectura. Ciudad del Saber, Panamá.
- 2008 Miembro (*Fellow*), *Central American Leadership Initiative (CALI III)*.

# ANEXO D

Idoneidad y Resolución de la Junta Técnica de Ingeniería  
y Arquitectura

187



01

**Junta Técnica  
de Ingeniería y Arquitectura**  
Ley 15 de 26 de Enero de 1958



**NILSON ARIEL ESPINO M.**  
Ced.: 8-235-236  
**ARQUITECTO ESTRUCTURAL**  
C.I.N.º 91-057-003

*[Signature]*  
President

*[Signature]*  
Secretario



JUNTA TECNICA DE  
INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
Ley Nº 15 (de 26 de enero de 1959)



RESOLUCION No. 1052

Por la cual se declara idóneo al Sr. NILSON ARIEL ESPINO MENDEZ  
para ejercer la profesión de: ARQUITECTO ESTRUCTURAL  
en todo el territorio de la República.

LA JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

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

Que el Sr. NILSON ARIEL ESPINO MENDEZ en memorial de fecha 20 de  
NOVIEMBRE de 1991, solicita a la Junta Técnica de Ingeniería y  
Arquitectura que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º de la  
Ley 15 de 26 de enero de 1959, reformada por la Ley 53 de 1963, se le de-  
clare idóneo para ejercer la profesión de: ARQUITECTO ESTRUCTURAL

en el territorio de la República.  
que de cumplimiento con lo que establece el artículo 5º de la Ley 15 de 26  
de enero de 1959, reformada por la Ley 53 de 1963, el Señor: \_\_\_\_\_

NILSON ARIEL ESPINO MENDEZ acompaña a su solicitud:

- a) Certificado de Nacimiento expedido por el Director del Registro Civil,  
para acreditar su calidad de panameño.
- b) Historial Policivo expedido por el Director de la Policía Técnica Judi-  
cial y testimonio de honorabilidad acreditada por declaraciones extra-  
judiciales .
- c) Original del Diploma otorgado por la Universidad: SANTA MARIA LA ANTIGUA  
el día 28 de JUNIO  
de 19 91, para comprobar que tiene el título de LICENCIADO EN AROUI-  
TECTURA ESTRUCTURAL y que esta debidamente inscri-  
to en el Ministerio de Educación.
- Ch) Certificado expedido por la Universidad \_\_\_\_\_  
donde ésta reconoce la autoridad académica y revalida el título expedido  
por la Universidad \_\_\_\_\_ el día \_\_\_\_\_  
de 19 \_\_\_\_.

R E S U E L V E:

Declarar, como en efecto declara, que el Sr. NILSON ARIEL ESPINO MENDEZ  
mayor de edad, de nacionalidad: PANAMEÑA portador de la cédula de  
identidad personal Nº.: 8-235-236, es idóneo para ejercer la pro-  
fesión de: ARQUITECTO ESTRUCTURAL en el territorio de la  
República, y por lo tanto, al tenor de lo que establece la Ley 15 de 26 de  
enero de 1959, reformada por la Ley 53 de 1963, se le extiende el Certifi-  
cado de idoneidad correspondiente al Número:

C.I.No.: 91-057-003

Dado en la ciudad de Panamá, el día 21 de NOVIEMBRE de 19 1991

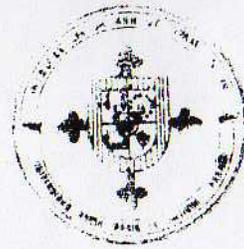
ING..ARNULFO HO  
EL SECRETARIO

ING. PASTORA FRANCESCHI

EL PRESIDENTE

# ANEXO E

Diploma de Licenciatura de Arquitectura de la Universidad  
Santa María La Antigua



# Universidad Santa María La Antigua

## Facultad de Ciencias Naturales y Tecnología

Legalmente autorizada

Confiere a

**Nilson Ariel Espino M.**

el título de

**Licenciado en Arquitectura Estructural**

*Cum laude*

Por haber cumplido los requisitos establecidos

Con todos los derechos, honores y privilegios de este Grado Académico

En fe de lo cual se expide el presente diploma en Panamá,

República de Panamá, el 28 de junio de mil novecientos noventa y uno



*Isaac Lowinger*  
Decano

*Armando Kave*  
Rector

*Vicenta Díaz S.*  
Secretario General

Es copia auténtica.  
Se cotejó con su original y  
concuerta fielmente

*Vicenta Díaz S.*  
Dra. Vicenta Díaz S.  
Secretaria General

UNIVERSIDAD SANTA MARIA LA ANTIGUA

Panamá 23 de agosto de 2004