

HACIENDA COROTÚ 2
DESARROLLO DE UNA AREA TURÍSTICA HOTELERA-COMERCIAL CON SERVICIOS ANEXOS
AUTOVIA PANAMERICANA- PROVINCIA DE CHIRIQUÍ- PANAMÁ



HACIENDA COROTÚ 2

DESARROLLO DE UNA AREA TURÍSTICA HOTELERA-COMERCIAL CON SERVICIOS ANEXOS AUTOVIA PANAMERICANA- PROVINCIA DE CHIRIQUÍ- PANAMÁ

Área colindante en su ubicación al conjunto Hacienda Corotú 1 Golf & Marina Hotel Resort, se desea desarrollar la misma de forma independiente. Dado el frente que tienen a la autovía - así como su acceso directo a Tendido Eléctrico y cableado de Fibra óptica que discurre por el frente, se entiende como más factible su construcción y explotación de manera diferenciada. El terreno esta debidamente titulado y libre de cargas.

PROPUESTA DE DESARROLLO TURÍSTICO

Se adjunta detalle de usos admisibles y recogidos en la Asignación de Uso ya aprobada. La propuesta que se adjuntan debidamente aprobada en el MIVIOT, tiene un carácter meramente indicativo, siendo en todo caso intención del inversor el coordinar que los usos que se vayan a ubicar en dicho solar sean complementarios y no competidores y se inscriban dentro de las necesidades lógicas del conjunto del Resort para favorecerse entre sí.



HACIENDA COROTÚ 2

DESARROLLO DE UNA AREA TURÍSTICA HOTELERA-COMERCIAL CON SERVICIOS ANEXOS

AUTOVIA PANAMERICANA- PROVINCIA DE CHIRIQUÍ- PANAMÁ



LOCALIZACIÓN

Situadas en el Oriente de Chiriquí a 5 minutos del cruce de cta. a Playa Las Lajas con la Panamericana en el distrito de Los Remedios.



HACIENDA COROTÚ 2

DESARROLLO DE UNA AREA TURÍSTICA HOTELERA-COMERCIAL CON SERVICIOS ANEXOS

AUTOVIA PANAMERICANA- PROVINCIA DE CHIRIQUÍ- PANAMÁ

Esta zona comercial de 26.735 m² a desarrollar esta formada por:

ÁREA 1 - ESTACIÓN DE SERVICIO

Con una superficie de 17.179 m² y un frente a la Panamericana de 361 ml. esta área se entiende idónea para establecimiento de una importante Área de Servicios de Autopista.

Vehículos Pesados - Mulas.

La escasez de gasolineras en el tramo, así como la necesidad de atender la demanda de vehículos pesados de transporte internacional y local actualmente servidos de forma muy precaria, hace que exista una clara demanda de una área de estas características. La propuesta se compone de zona de repostaje de combustible, zona de aparcamiento vigilado para 36 trailers con entrada controlada, zona de servicios de lubricantes, cambio neumáticos y talleres. En la zona de servidumbre de la Panamericana se ubica otra zona de aparcamiento complementaria.

En la zona de acceso al Área de Servicio se sitúan 4 paradas de autobús de líneas regulares (2 a la entrada y 2 a la salida) con sus respectivas cubiertas para zona de espera e intercambio de pasajeros.

ÁREA 2 – ZONA HOTELERA - COMERCIAL

Con una superficie de 9.507 m² y un frente a la Panamericana de 60 ml. esta área se entiende idónea para establecimiento de una área comercial y un motel de carretera Destinada a dar servicio a todos los usuarios de la Área- Conductores de mulas, Viajeros de líneas regulares y especiales de autobuses, conductores de turismos. Se dispone en forma de plaza de manera que quedan cubiertas tanto la zona de aparcamiento de turismos 48 plazas como 5 plazas cubiertas para autobuses y también el paso que recorre por delante los locales de tiendas, restaurante self-service, parque infantil y Motel. Ello ofrece una muy conveniente protección de lluvia y sol.



HACIENDA COROTÚ 2
DESARROLLO DE UNA AREA TURÍSTICA HOTELERA-COMERCIAL CON SERVICIOS ANEXOS
AUTOVIA PANAMERICANA- PROVINCIA DE CHIRIQUÍ- PANAMÁ



MASTER PLAN

HACIENDA COROTÚ 2

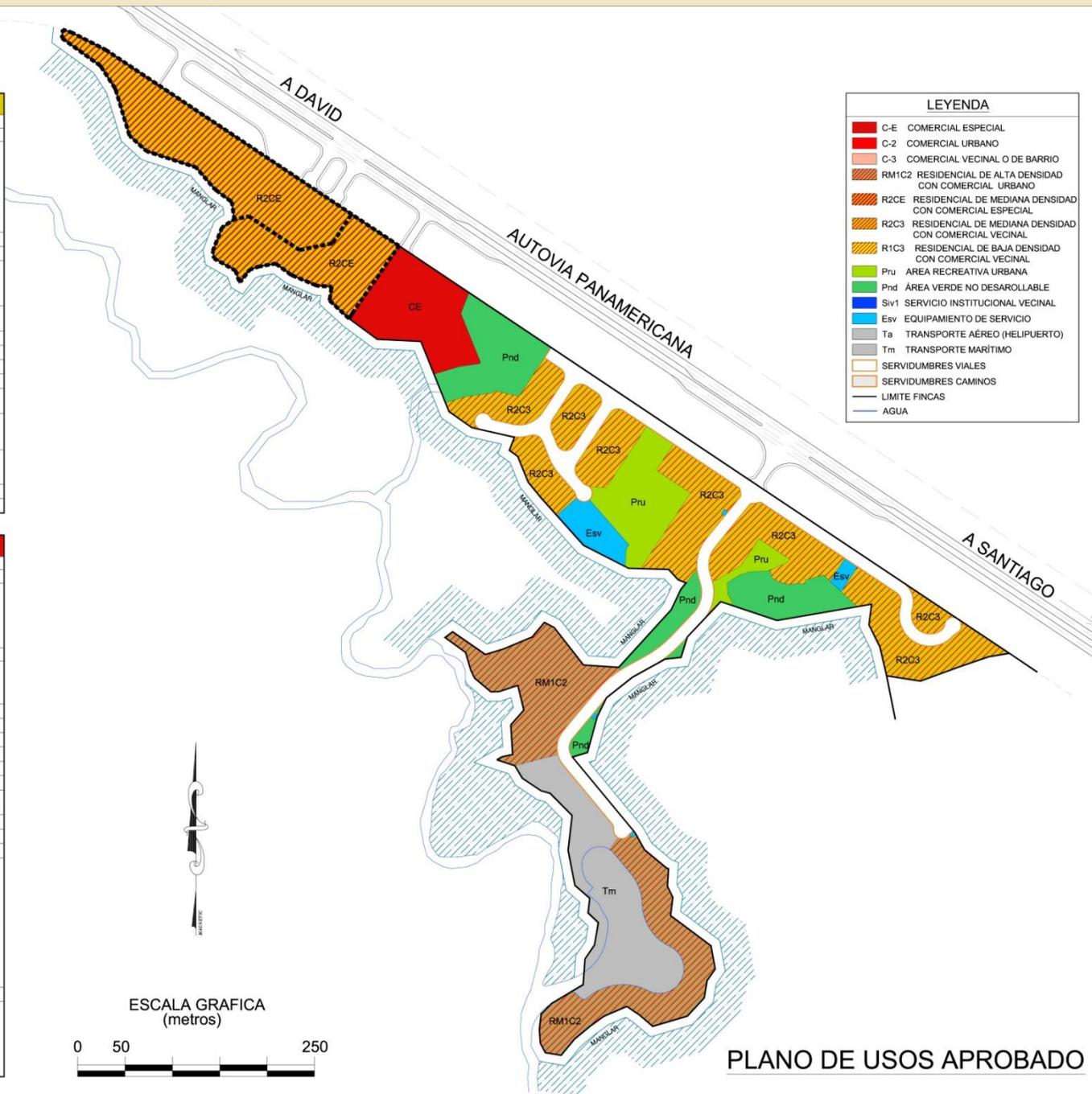
DESARROLLO DE UNA AREA TURÍSTICA HOTELERA-COMERCIAL CON SERVICIOS ANEXOS

AUTOVIA PANAMERICANA- PROVINCIA DE CHIRIQUÍ- PANAMÁ

NORMATIVA R-2	
Residencial Multifamiliar de Mediana Densidad: R-2	
a. Usos Permitidos:	Se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares, casas en hilera, edificios de apartamentos y para sus usos complementarios, tales como casetas, piscinas, edificios docentes, religiosos, culturales, asistenciales, pequeñas oficinas de profesionales residentes, pequeños locales comerciales y de servicio, como función secundaria del uso residencial, siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona.
b. Normas de Desarrollo:	
Densidad neta hasta	Hasta 400 personas / hectáreas. (80 unidades de vivienda por hectárea).
Área mínima de lote	Vivienda unifamiliar y bifamiliar: 450 m ² Bifamiliar adosada: 225 m ² / unidad. Máximo dos unidades Casas en hilera: 200 m ² / unidad. Apartamentos: 600 m ²
Frente mínimo de lote	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y edificio de apartamentos: 15.00 mts. Casas en hilera: 6.00 mts / unidad.
Fondo mínimo de lote	30.00 mts.
Altura máxima	Planta baja y dos altos.
Área de ocupación	50% del área del lote
Área libre	50% del área del lote
Área de construcción	Unifamiliar, bifamiliar y casas en hilera: 80% del área del lote Edificio de apartamento: 150% del área del lote
Línea de construcción	La que se indique a cada vía en el plano de la urbanización aprobado En urbanizaciones nuevas el retro frontal mínimo será de 2.50 mts. a partir de la línea de propiedad.
Retiro lateral	1.50 mts. mínimo en cualquier proyecto. Casas en hilera y bifamiliares a cada extremo de un grupo será necesario dejar un retiro de 1.50 mts.
Retiro posterior	5.00 mts.
Estacionamiento	1 espacio dentro de la propiedad / unidad de vivienda

NORMATIVA C-E	
Comercial Especial: C-E	
a. Usos Permitidos:	Instalaciones comerciales en general relacionadas a las actividades mercantiles destinadas a brindar servicios al turismo, a las personas en tránsito y al sector de transporte vehicular tales como estaciones gasolineras, hoteles, restaurantes, refreos, salones de baile y bares. Se permite el uso multifamiliar y el uso industrial liviano (encaminado a la manufactura de artesanía únicamente).
a. Usos no Permitidos:	Se prohíbe todo uso industrial molesto y los usos comerciales que por su naturaleza constituyan peligro, o perjudiquen en alguna forma el carácter comercial especial de la zona. No se permitirá el uso unifamiliar.
b. Normas de Desarrollo:	
Densidad neta hasta	Hasta 750 personas / hectáreas. (150 uds. de vivienda por hectárea).
Área mínima de lote	1.000 m ²
Frente mínimo de lote	20 mts.
Fondo mínimo de lote	45.00 mts.
Altura máxima	Será determinada por el área de construcción
Área de ocupación	Para uso residencial y hoteles: 60% del área del lote. Para uso comercial la restringida por la línea de construcción y los retiros.
Área libre	40% del área del lote
Área de construcción	500% del área del lote
Línea de construcción	La que se indique a cada vía según el plan oficial
Retiro lateral	Para residencial y hoteles: ninguno en planta baja (pared ciega). A partir del 1er piso fachadas sin aberturas 1.50 mts. Fachadas con ventanas en zonas de servicios (cocina, tendero, baño, etc.): 2.00 mts. mínimo a la línea de propiedad. Fachadas en ambientes habitables que tengan ventanas con altura mayor de 1.80 mts. a partir del nivel de piso acabado. 2.00 mts. mínimo. Fachadas con ventanas bajas en ambientes habitables (sala, dormitorios, estudio, balcón, terraza etc.) 2.50 mts. mínimo. Para uso comercial: cuando coincida con el uso residencial y hoteles, el retiro se aplicará de acuerdo a lo estipulado por esta norma, para el uso residencial y hoteles. Cuando colinde con otros usos, o lotes vacantes se permitirá el adosamiento.
Retiro posterior	5.00 mts.
Estacionamiento	Para uso residencial: 1 por cada unidad de vivienda Para hoteles: 1 por cada 10 habitantes Para moteles: 1 por cada cuarto Para comercios: 1 por cada 80.00 m ² de uso comercial. Para restaurante y cafetería: 1 por cada 15.00 m ² de área de construcción, más 1 para carga y descarga, estas actividades o el almacenamiento se harán dentro de la propiedad.

LEYENDA	
■	C-E COMERCIAL ESPECIAL
■	C-2 COMERCIAL URBANO
■	C-3 COMERCIAL VECINAL O DE BARRIO
■	RM1C2 RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD CON COMERCIAL URBANO
■	R2CE RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD CON COMERCIAL ESPECIAL
■	R2C3 RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD CON COMERCIAL VECINAL
■	R1C3 RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD CON COMERCIAL VECINAL
■	Pru AREA RECREATIVA URBANA
■	Pnd AREA VERDE NO DESARROLLABLE
■	Siv1 SERVICIO INSTITUCIONAL VECINAL
■	Esv EQUIPAMIENTO DE SERVICIO
■	Ta TRANSPORTE AÉREO (HELIPUERTO)
■	Tm TRANSPORTE MARÍTIMO
 	SERVIDUMBRES VIALES
 	SERVIDUMBRES CAMINOS
 	LIMITES FINCAS
—	AGUA



PLANO DE USOS APROBADO

HACIENDA COROTÚ 2

DESARROLLO DE UNA AREA TURÍSTICA HOTELERA-COMERCIAL CON SERVICIOS ANEXOS

AUTOVIA PANAMERICANA- PROVINCIA DE CHIRIQUÍ- PANAMÁ

NORMATIVA R-2

Residencial Multifamiliar de Mediana Densidad: R-2

a. Usos Permitidos:	
	Se permitirá la construcción reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares, casas en hilera, edificios de apartamentos y para sus usos complementarios, tales como casetas, piscinas, edificios docentes, religiosos, culturales, asistenciales, pequeñas oficinas de profesionales residentes, pequeños locales comerciales y de servicio, como función secundaria del uso residencial, siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona.
b. Normas de Desarrollo:	
Densidad neta hasta	Hasta 400 personas / hectáreas. (80 unidades de vivienda por hectárea).
Área mínima de lote	Vivienda unifamiliar y bifamiliar: 450 m ² Bifamiliar adosada: 225 m ² / unidad. Máximo dos unidades Casas en hileras: 200 m ² / unidad. Apartamentos: 600 m ²
Frente mínimo de lote	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y edificio de apartamentos: 15.00 mts. Casas en hilera: 6.00 mts./ unidad.
Fondo mínimo de lote	30.00 mts.
Altura máxima	Planta baja y dos altos.
Área de ocupación	50% del área del lote
Área libre	50% del área del lote
Área de construcción	Unifamiliar, bifamiliar y casas en hilera: 80% del área del lote Edificio de apartamento: 150% del área del lote
Línea de construcción	La que se indique a cada vía en el plano de la urbanización aprobado En urbanizaciones nuevas el retiro frontal mínimo será de 2.50 mts. a partir de la línea de propiedad.
Retiro lateral	1.50 mts. mínimo en cualquier proyecto. Casas en hilera y bifamiliares a cada extremo de un grupo será necesario dejar un retiro de 1.50 mts.
Retiro posterior	5.00 mts.
Estacionamiento	1 espacio dentro de la propiedad / unidad de vivienda

NORMATIVA C-E

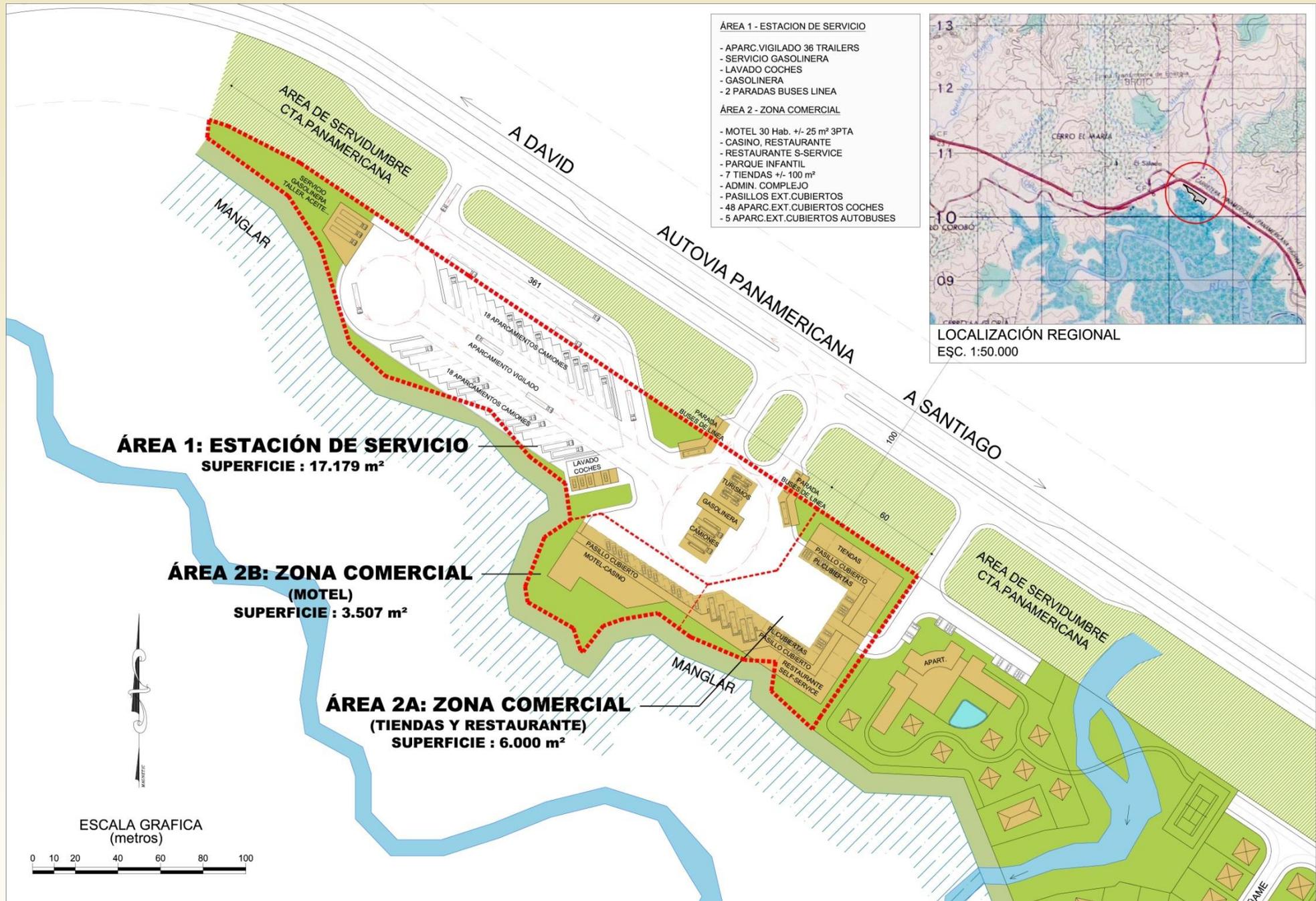
Comercial Especial: C-E

a. Usos Permitidos:	
	Instalaciones comerciales en general relacionadas a las actividades mercantiles destinadas a brindar servicios al turismo, a las personas en tránsito y al sector de transporte vehicular tales como estaciones gasolineras, hoteles, restaurantes, refresquerías, salones de baile y bares. Se permite el uso multifamiliar y el uso industrial liviano (encaminado a la manufactura de artesanía únicamente).
a. Usos no Permitidos:	
	Se prohíbe todo uso industrial molesto y los usos comerciales que por su naturaleza constituyan peligro, o perjudiquen en alguna forma el carácter comercial especial de la zona. No se permitirá el uso unifamiliar.
b. Normas de Desarrollo:	
Densidad neta hasta	Hasta 750 personas / hectáreas. (150 uds. de vivienda por hectárea).
Área mínima de lote	1.000 m ²
Frente mínimo de lote	20 mts.
Fondo mínimo de lote	45.00 mts.
Altura máxima	Será determinada por el área de construcción
Área de ocupación	Para uso residencial y hoteles: 60% del área del lote. Para uso comercial la restringida por la línea de construcción y los retiros.
Área libre	40% del área del lote
Área de construcción	500% del área del lote
Línea de construcción	La que se indique a cada vía según el plan oficial
Retiro lateral	Para residencial y hoteles: ninguno en planta baja (pared ciega). A partir del 1er piso fachadas sin aberturas 1.50 mts. Fachadas con ventanas en zonas de servicios (cocina, tendedero, baño, etc.) : 2.00 mts. mínimo a la línea de propiedad. Fachadas en ambientes habitables que tengan ventanas con altura mayor de 1.60 mts. a partir del nivel de piso acabado: 2.00 mts. mínimo. Fachadas con ventanas bajas en ambientes habitables (sala, dormitorios, estudio, balcón, terraza etc.) 2.50 mts. mínimo. Para uso comercial: cuando colinda con el uso residencial y hoteles, el retiro se aplicará de acuerdo a lo estipulado por esta norma, para el uso residencial y hoteles. Cuando colinde con otros usos, o lotes vacantes se permitirá el adosamiento.
Retiro posterior	5.00 mts.
Estacionamiento	Para uso residencial: 1 por cada unidad de vivienda Para hoteles: 1 por cada 10 habitantes Para moteles: 1 por cada cuarto Para comercios: 1 por cada 80.00 m ² de uso comercial. Para restaurante y cafetería: 1 por cada 15.00 m ² de área de construcción, mas 1 para carga y descarga, estas actividades o el almacenamiento se harán dentro de la propiedad.

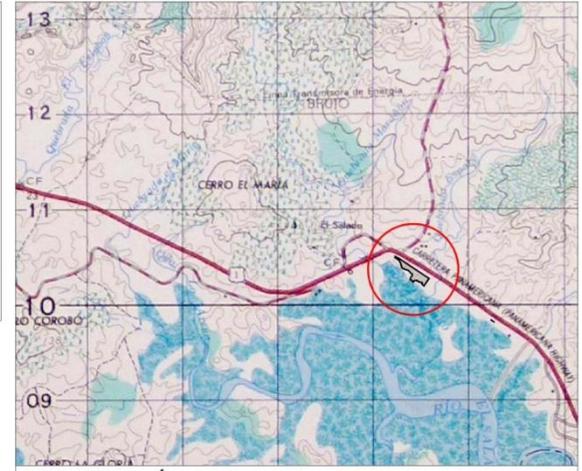
HACIENDA COROTÚ 2

DESARROLLO DE UNA AREA TURÍSTICA HOTELERA-COMERCIAL CON SERVICIOS ANEXOS

AUTOVIA PANAMERICANA- PROVINCIA DE CHIRIQUÍ- PANAMÁ



- ÁREA 1 - ESTACION DE SERVICIO**
- APARC.VIGILADO 36 TRAILERS
 - SERVICIO GASOLINERA
 - LAVADO COCHES
 - GASOLINERA
 - 2 PARADAS BUSES LINEA
- ÁREA 2 - ZONA COMERCIAL**
- MOTEL 30 Hab. +/- 25 m² 3PTA
 - CASINO, RESTAURANTE
 - RESTAURANTE S-SERVICE
 - PARQUE INFANTIL
 - 7 TIENDAS +/- 100 m²
 - ADMIN. COMPLEJO
 - PASILLOS EXT.CUBIERTOS
 - 48 APARC.EXT.CUBIERTOS COCHES
 - 5 APARC.EXT.CUBIERTOS AUTOBUSES



LOCALIZACIÓN REGIONAL
Escala: 1:50.000



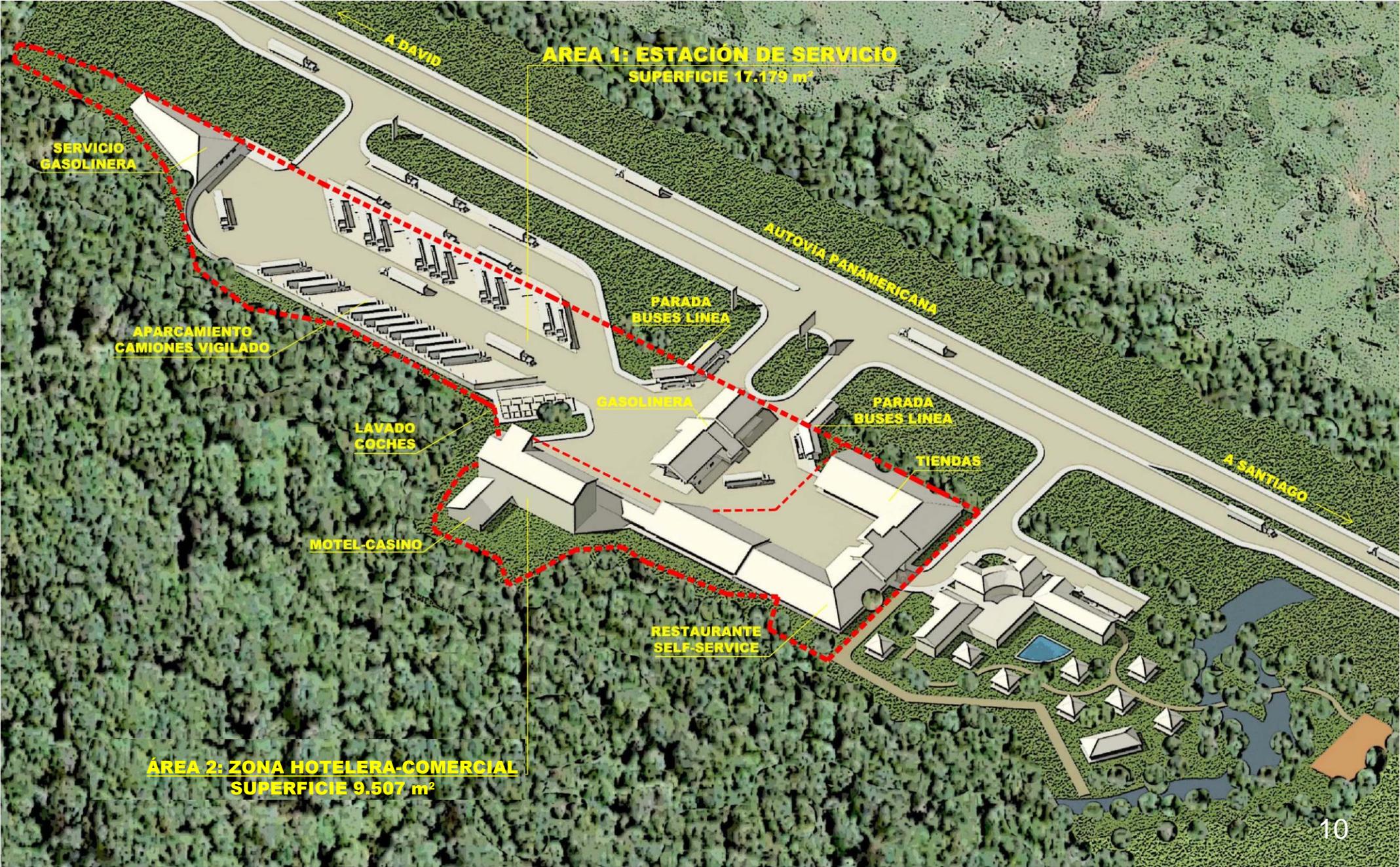
HACIENDA COROTÚ 2

DESARROLLO DE UNA AREA TURÍSTICA HOTELERA-COMERCIAL CON SERVICIOS ANEXOS

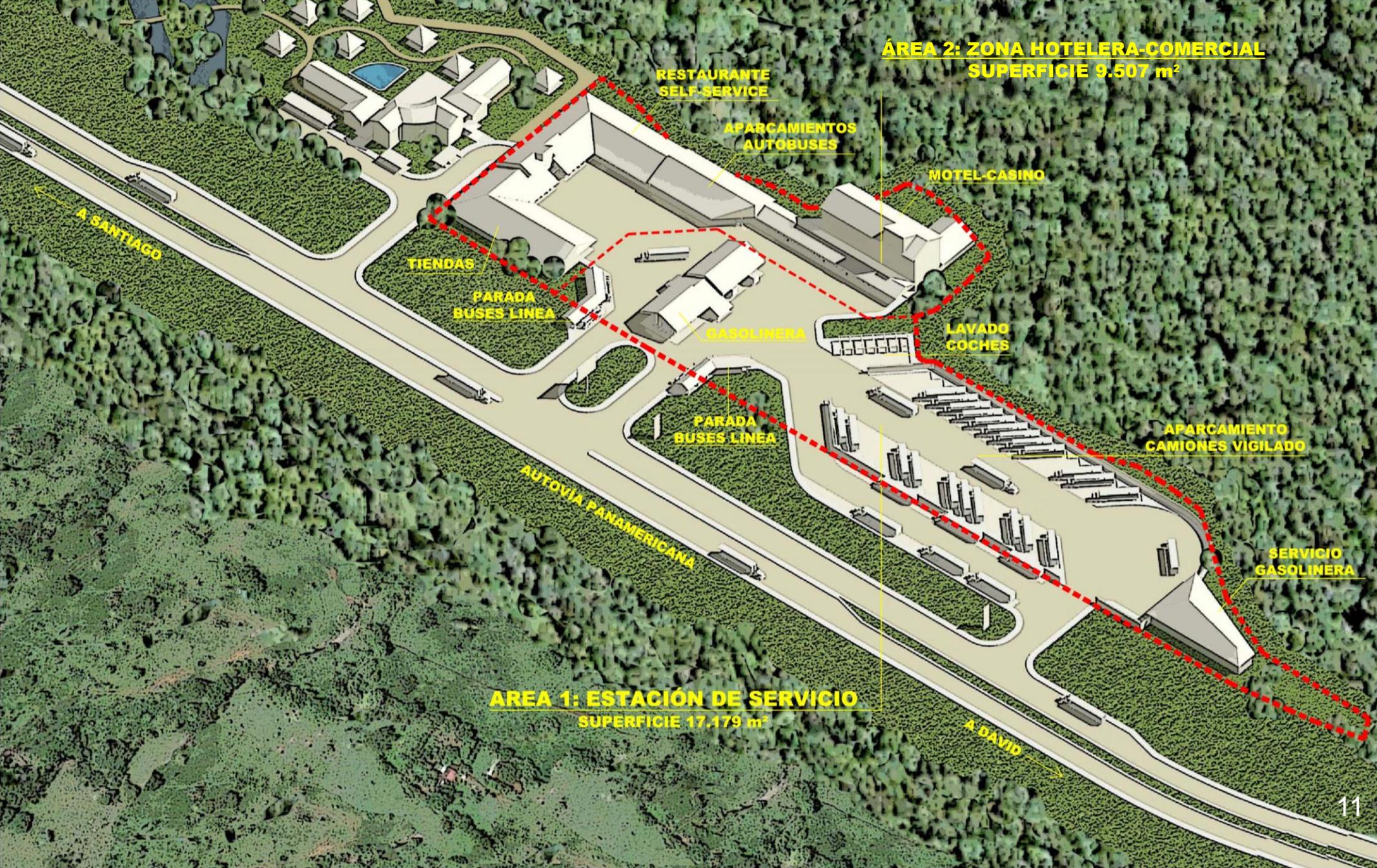
AUTOVIA PANAMERICANA- PROVINCIA DE CHIRIQUÍ- PANAMÁ



HACIENDA COROTÚ 2
DESARROLLO DE UNA AREA TURÍSTICA HOTELERA-COMERCIAL CON SERVICIOS ANEXOS
AUTOVIA PANAMERICANA- PROVINCIA DE CHIRIQUÍ- PANAMÁ



HACIENDA COROTÚ 2
DESARROLLO DE UNA AREA TURÍSTICA HOTELERA-COMERCIAL CON SERVICIOS ANEXOS
AUTOVIA PANAMERICANA- PROVINCIA DE CHIRIQUÍ- PANAMÁ



HACIENDA COROTÚ 2
DESARROLLO DE UNA AREA TURÍSTICA HOTELERA-COMERCIAL CON SERVICIOS ANEXOS
AUTOVIA PANAMERICANA- PROVINCIA DE CHIRIQUÍ- PANAMÁ



PARCELA FRENTE A LA AUTOVÍA PANAMERICANA

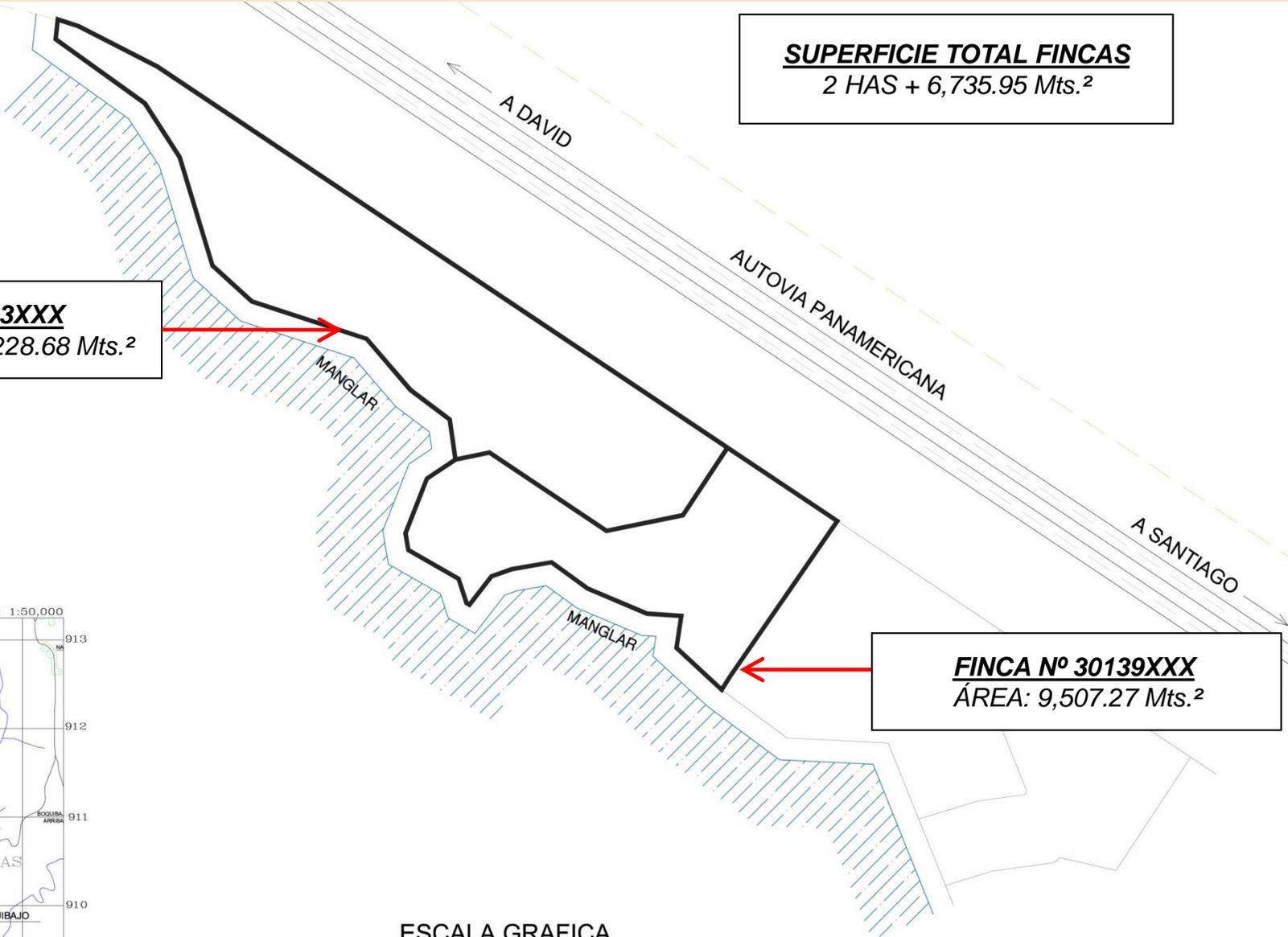


HACIENDA COROTÚ 2
DESARROLLO DE UNA AREA TURÍSTICA HOTELERA-COMERCIAL CON SERVICIOS ANEXOS
AUTOVIA PANAMERICANA- PROVINCIA DE CHIRIQUÍ- PANAMÁ



SUPERFICIE TOTAL FINCAS
2 HAS + 6,735.95 Mts.²

FINCA Nº 453XXX
ÁREA: 1 HAS + 7,228.68 Mts.²



FINCA Nº 30139XXX
ÁREA: 9,507.27 Mts.²

