

HACIENDA COROTÚ 2
2.67 Has. ECORESORT HOTEL
CHIRIQUÍ - PANAMÁ



HACIENDA COROTÚ 2 - ECORESORT HOTEL JUNTO A HACIENDA COROTÚ 1 GOLF & MARINA HOTEL RESORT

Asociado en su diseño y ubicación a todo el Golf & Marina Resort colindante, proponemos desarrollar estas áreas de manera independiente y separada. Con su frente a la Carretera Panamericana, borde sur de la parcela junto al río Salado, así como su acceso directo a la línea de transmisión eléctrica y cableado de fibra óptica que corre por el frente, parece más factible de construir y operar por separado. Terreno está totalmente titulado y libre de cargas.

PROPUESTA DE DESARROLLO

Se propone usos y edificaciones a ubicar dentro de esta área. Adjuntamos detalle de usos aprobados que figuran en el Plan de Asignación de Usos de Suelo ya aprobado. La propuesta adjunta se encuentra debidamente aprobada dentro de los usos incluidos en la resolución del MIVIOT, la actual intención del propietario es coordinar que los usos que se den a estos lotes sean complementarios a los desarrollados en el proyecto Hacienda Corotú 1.



HACIENDA COROTÚ 2 - ECORESORT HOTEL

JUNTO A HACIENDA COROTÚ 1 GOLF & MARINA HOTEL RESORT

Esta superficie turística-hotelera de 26.735 m² a desarrollar está formada por:

ÁREA 1 – EDIFICIO PRINCIPAL DE APARTAMENTOS

Este edificio ofrece estancias hoteleras en 15 apartamentos de 1 y 2 dormitorios, junto a él hay una zona deportiva con 2 pistas de tenis y 3 pistas de pádel. Junto a la zona inundable del río Salado se ubica un edificio de almacenamiento de kayaks y canoas con porche-bar y rampa para bajar las canoas a nivel navegable. Las canoas y kayaks pueden discurrir entre los distintos estuarios y llegar al Océano Pacífico.

Esta área se puede conectar en el lado Este con las últimas parcelas del proyecto Hacienda Corotú 1 creando así un vínculo interesante con ese importante desarrollo.

En la zona Sur de la parcela se encuentran las áreas de piscina del hotel, el bar-restaurant y las instalaciones de baño.

ÁREA 2 – ÁREA DE BUNGALOWS

En la zona Oeste de las 2,67 Has se ubican 12 bungalows adosados en unidades de dos. Estos bungalows tienen una capacidad de 3-4 dormitorios y están destinados a ser utilizados en largas estancias de hotel proporcionando un espacio generoso alrededor de cada unidad separada por arbustos y árboles alineados. Todos los bungalows y apartamentos tienen vista al bosque de enfrente y están orientados de espaldas a la zona de acceso de la autovía evitando así el ruido y vistas no deseables.

En el extremo occidental de la parcela ubicamos una pequeña área ecuestre con 10 boxes y otro espacio de almacenamiento, así como 2 pistas para ejercicios de doma. Esta área de caballos está destinada a ofrecer paseos a caballo en las proximidades.



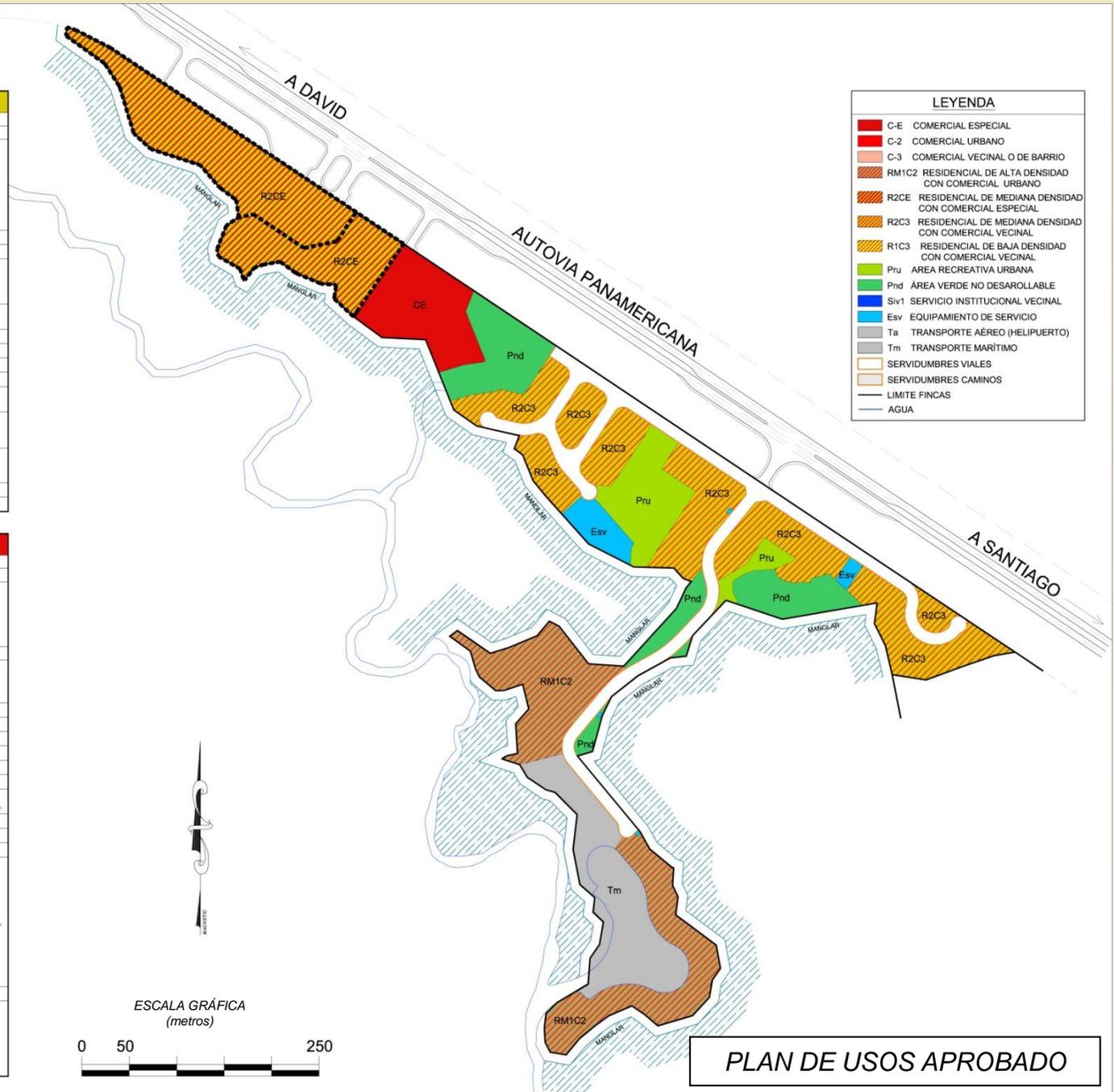
HACIENDA COROTÚ 2 - ECORESORT HOTEL JUNTO A HACIENDA COROTÚ 1 GOLF & MARINA HOTEL RESORT



HACIENDA COROTÚ 2 - ECORESORT HOTEL JUNTO A HACIENDA COROTÚ 1 GOLF & MARINA HOTEL RESORT

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

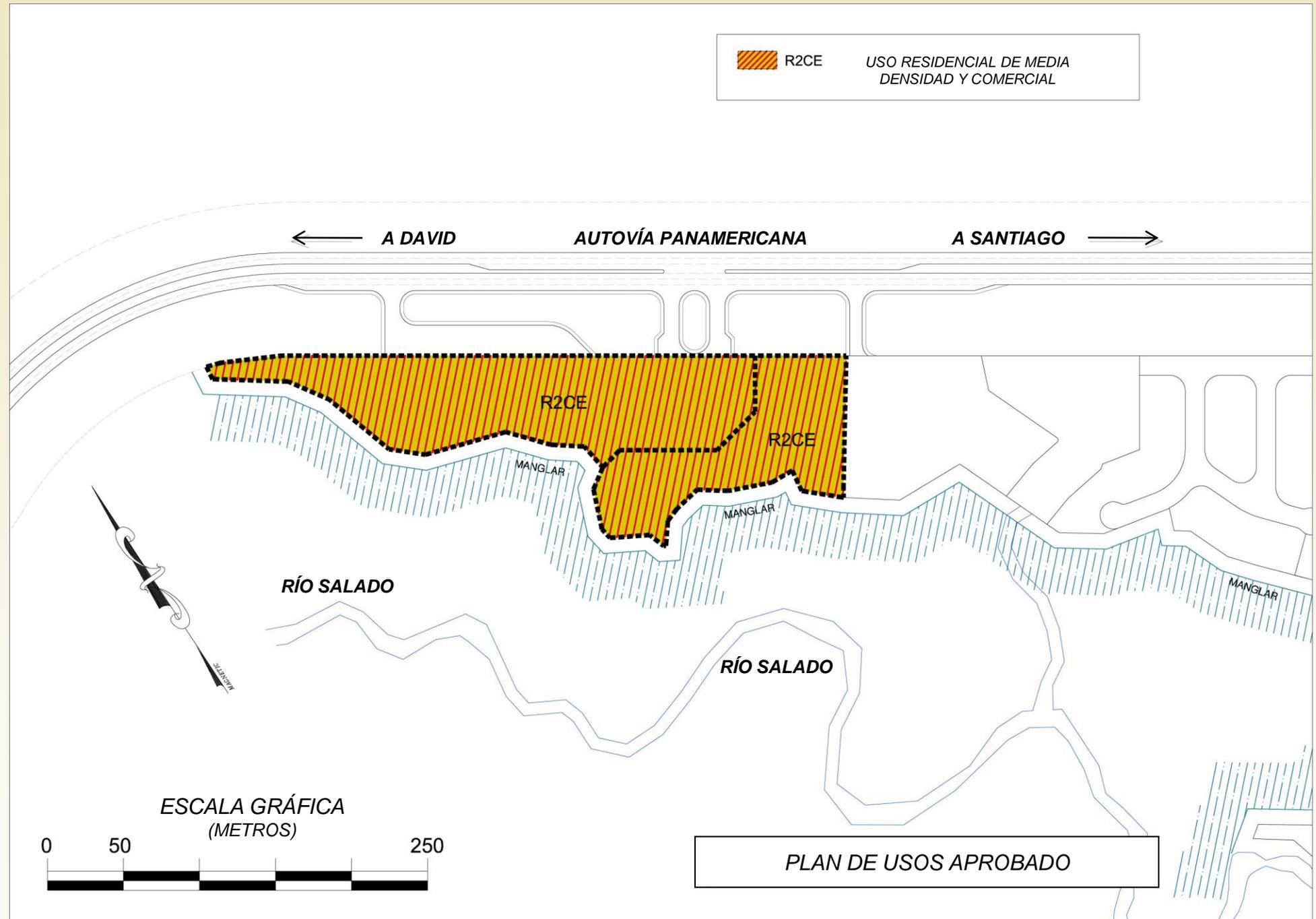
NORMATIVA C-E	
Comercial Especial: C-E	
a. Usos Permitidos:	Instalaciones comerciales en general relacionadas a las actividades mercantiles destinadas a brindar servicios al turismo, a las personas en tránsito y al sector de transporte vehicular tales como estaciones gasolineras, hoteles, restaurantes, refrigerios, 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 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, 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 AEREO (HELIPUERTO)
■	Tm TRANSPORTE MARITIMO
 	SERVIDUMBRES VIALES
 	SERVIDUMBRES CAMINOS
 	LIMITE FINCAS
—	AGUA

PLAN DE USOS APROBADO

HACIENDA COROTÚ 2 - ECORESORT HOTEL JUNTO A HACIENDA COROTÚ 1 GOLF & MARINA HOTEL RESORT



HACIENDA COROTÚ 2 - ECORESORT HOTEL

JUNTO A HACIENDA COROTÚ 1 GOLF & MARINA HOTEL RESORT

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

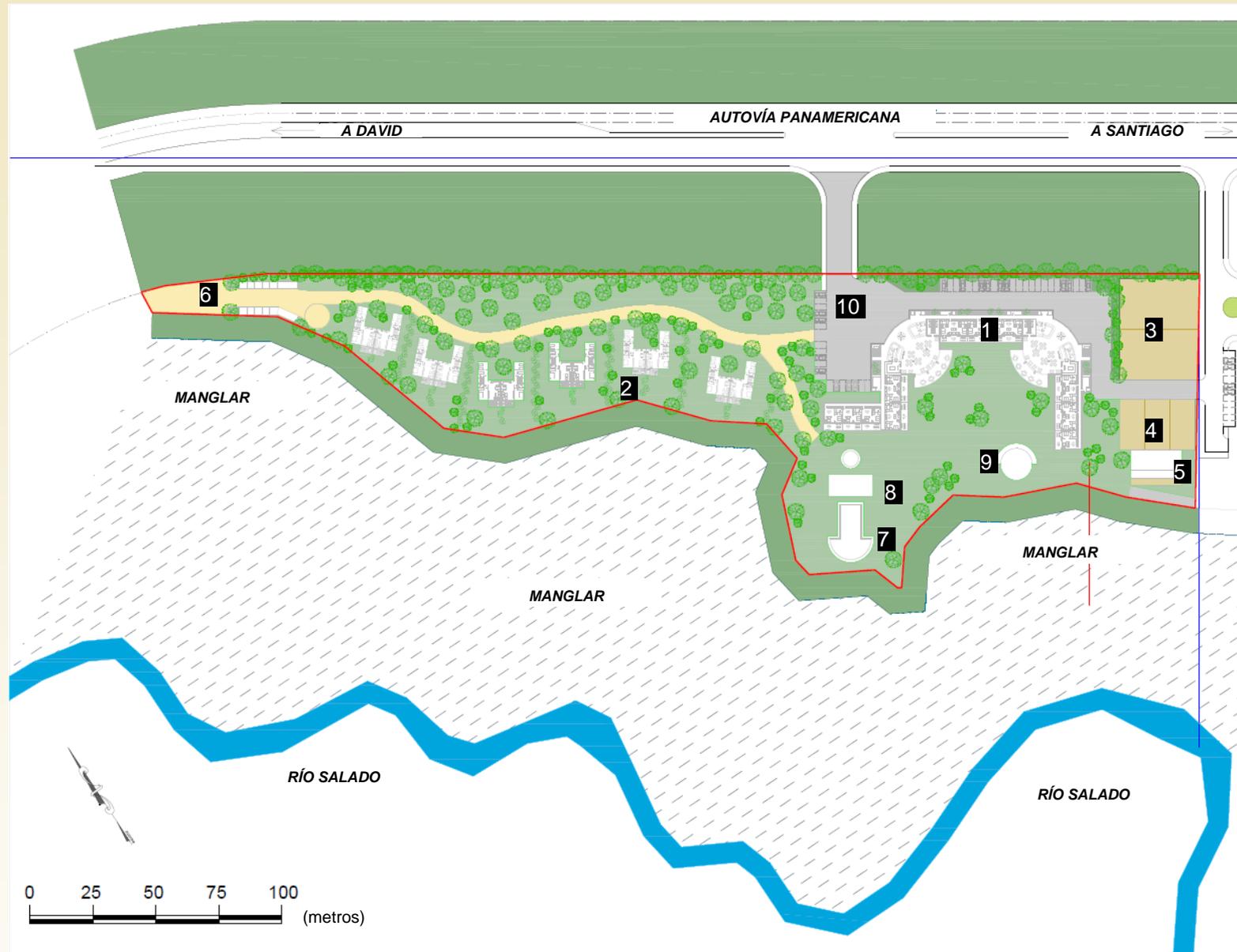
NORMATIVA C-E

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 - ECORESORT HOTEL

JUNTO A HACIENDA COROTÚ 1 GOLF & MARINA HOTEL RESORT



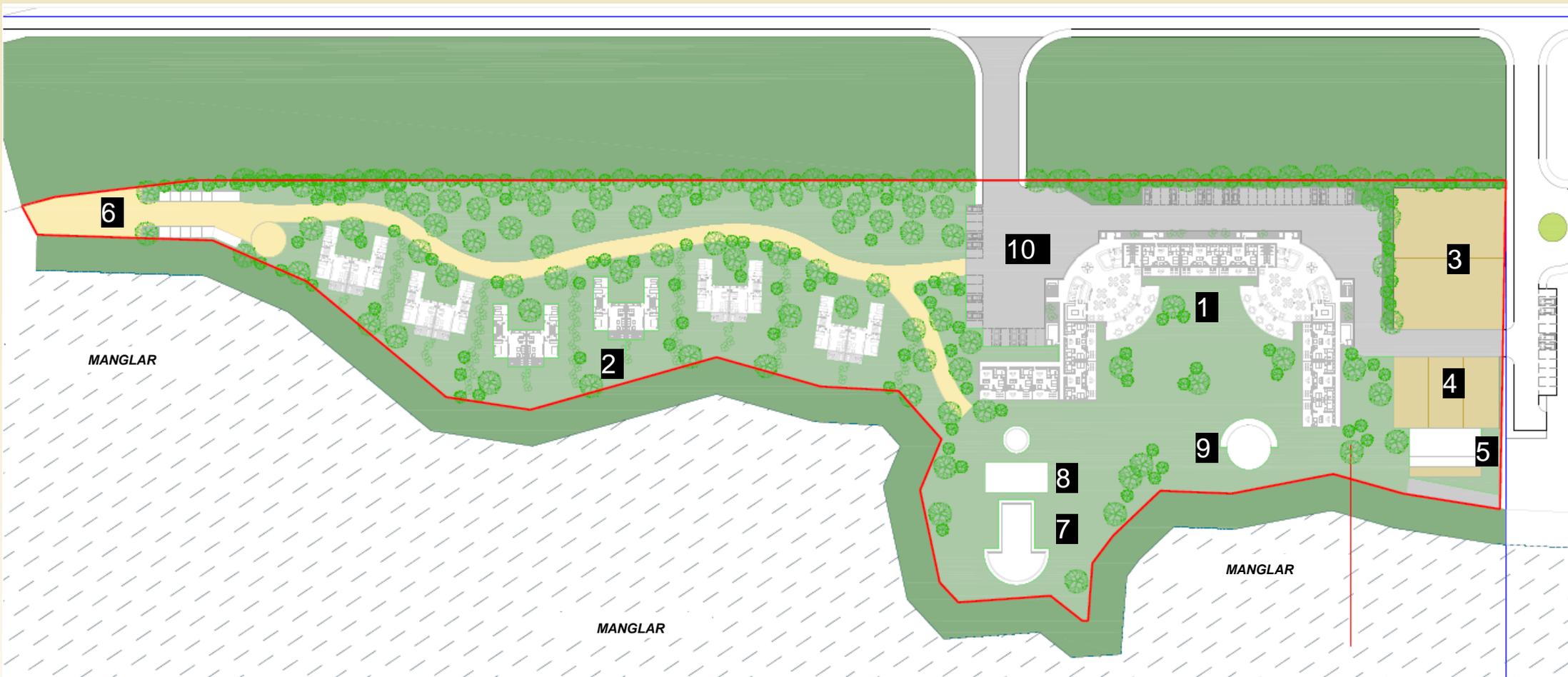
ZONIIFICACIÓN

1. Edificio principal de apartamentos
2. Bungalows
3. Pistas de Tenis
4. Pistas de Paddel
5. Almacén Kayaks & Canoas
6. Área equestre (boxes)
7. Área Piscina
8. Zonas de sombra
9. Área infantil (pileta y juegos)
10. Acceso y parking vehículos

PLANTA GENERAL

HACIENDA COROTÚ 2 - ECORESORT HOTEL

JUNTO A HACIENDA COROTÚ 1 GOLF & MARINA HOTEL RESORT



SUPERFICIES CONSTRUIDAS - PLANTA BAJA

1. Edificio principal de apartamentos.....	3.084 m2
2. Bungalows.....	1.800 m2
3. Pistas de Tenis.....	1.280 m2
4. Pistas de Padel.....	600 m2
5. Almacén Kayaks & Canoas	287 m2
6. Área equestre (boxes),.....	140 m2
7. Área Piscina.....	299 m2
8. Zonas de sombra.....	153 m2
9. Área infantil (pileta y juegos).....	170 m2
10. Acceso y parking vehiculos.....	3.298 m2

HACIENDA COROTÚ 2 - ECORESORT HOTEL

JUNTO A HACIENDA COROTÚ 1 GOLF & MARINA HOTEL RESORT



PRIMERA PLANTA

1. Edificio principal de apartamentos
2. Bungalows

HACIENDA COROTÚ 2 - ECORESORT HOTEL

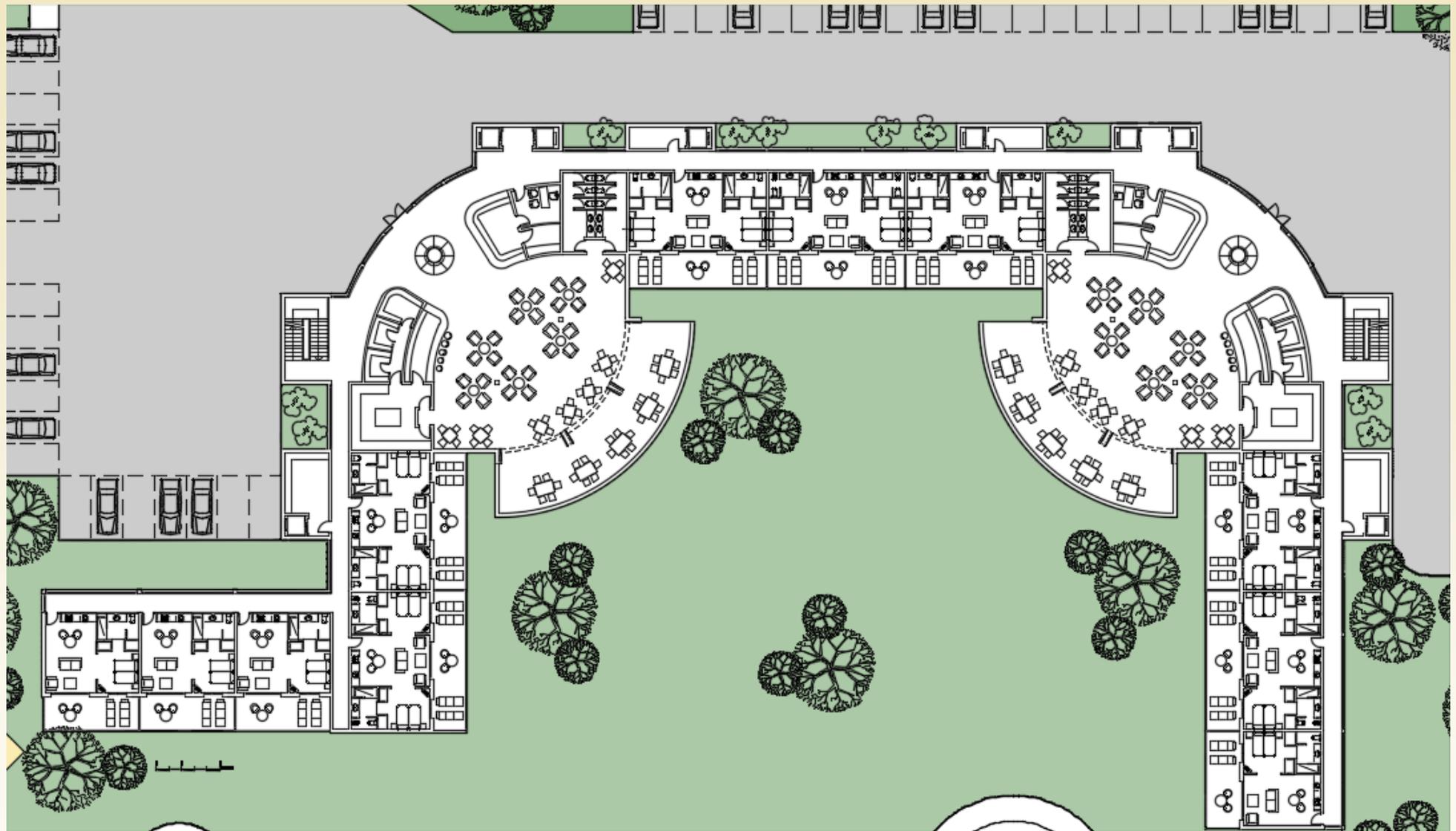
JUNTO A HACIENDA COROTÚ 1 GOLF & MARINA HOTEL RESORT



VISTA GENERAL

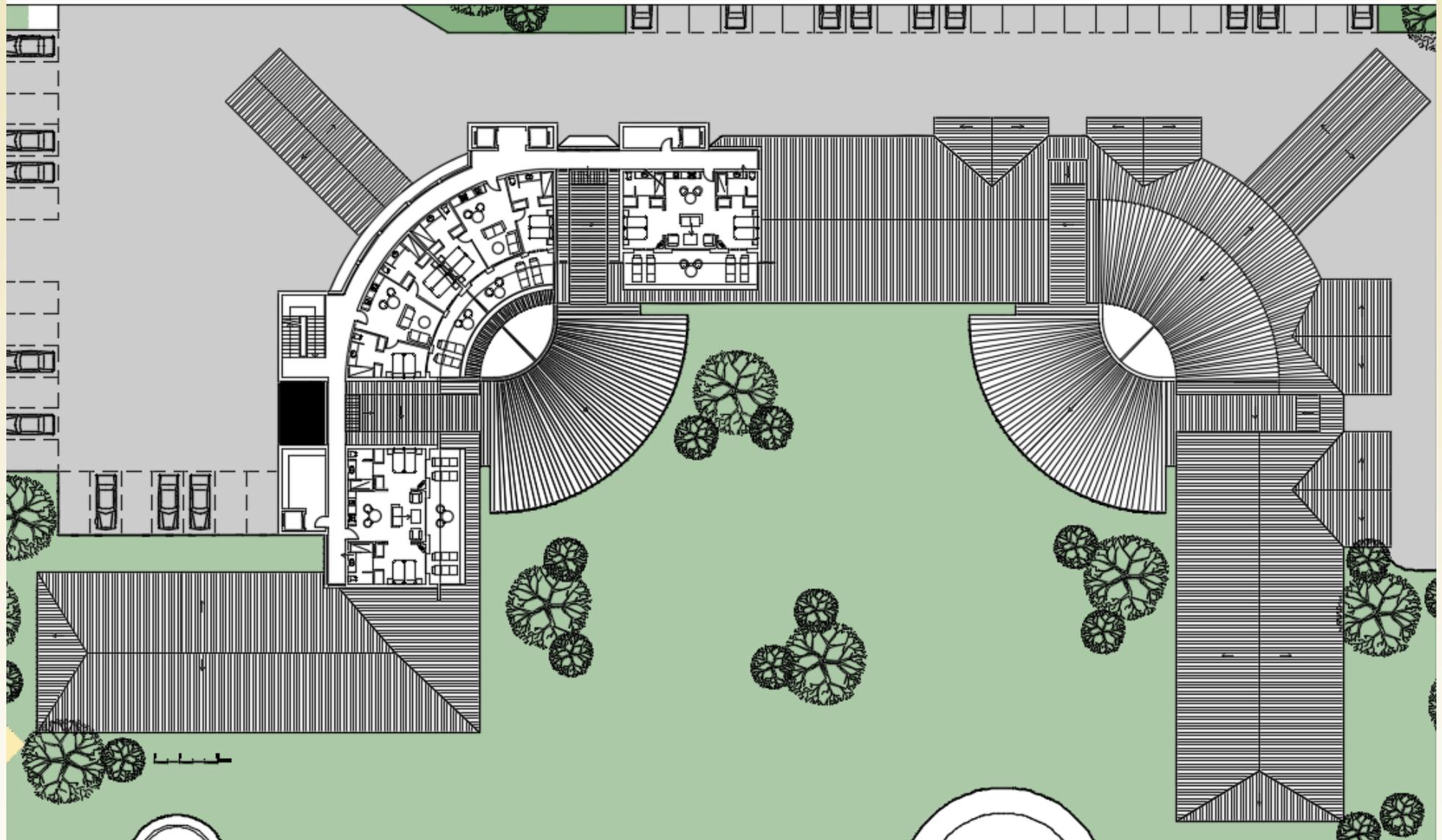
- | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| 1. Edificio principal de apartamentos | 6. Área equestre (boxes) |
| 2. Bungalows | 7. Área Piscina |
| 3. Pistas de Tenis | 8. Zonas de sombra |
| 4. Pistas de Padel | 9. Área infantil (pileta y juegos) |
| 5. Almacén Kayaks & Canoas | 10. Acceso y parking vehículos |

HACIENDA COROTÚ 2 - ECORESORT HOTEL JUNTO A HACIENDA COROTÚ 1 GOLF & MARINA HOTEL RESORT



EDIFICIO PRINCIPAL DE APARTAMENTOS
PLANTA BAJA 2.527 m²

HACIENDA COROTÚ 2 - ECORESORT HOTEL
JUNTO A HACIENDA COROTÚ 1 GOLF & MARINA HOTEL RESORT

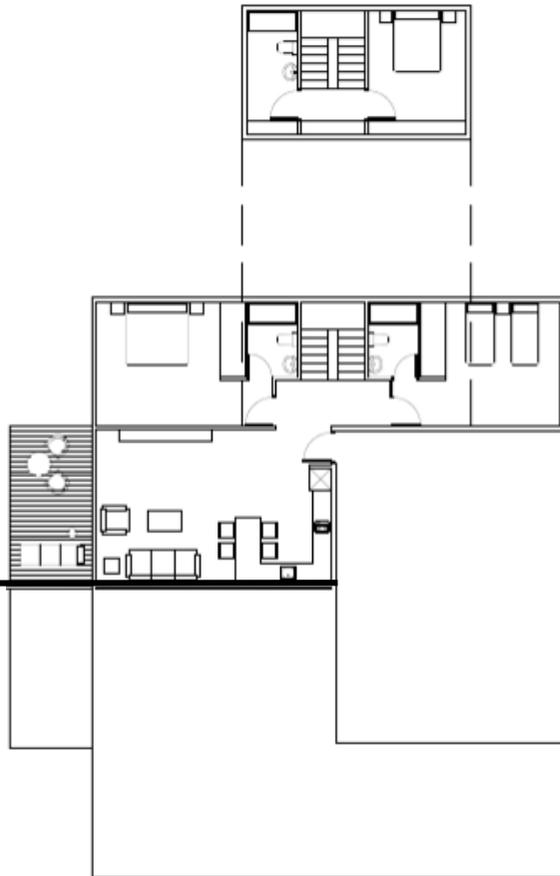


EDIFICIO PRINCIPAL DE APARTAMENTOS
PLANTA PRIMERA 557 m2

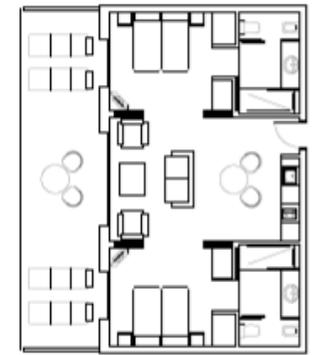
HACIENDA COROTÚ 2 - ECORESORT HOTEL
JUNTO A HACIENDA COROTÚ 1 GOLF & MARINA HOTEL RESORT

BUNGALOW
PLANTA PRIMERA
30.00 m²

BUNGALOW
PLANTA BAJA
120.00 m²
(12 UNIDADES)



APARTAMENTOS
1 DORMITORIO
30.00 m²
(4 UNIDADES)



APARTAMENTOS
2 DORMITORIOS
97.32 m²
(11 UNIDADES)

**HACIENDA COROTÚ 2 - ECORESORT HOTEL
JUNTO A HACIENDA COROTÚ 1 GOLF & MARINA HOTEL RESORT**



VISTAS DEL TERRENO SOBRE LA AUTOVÍA PANAMERICANA

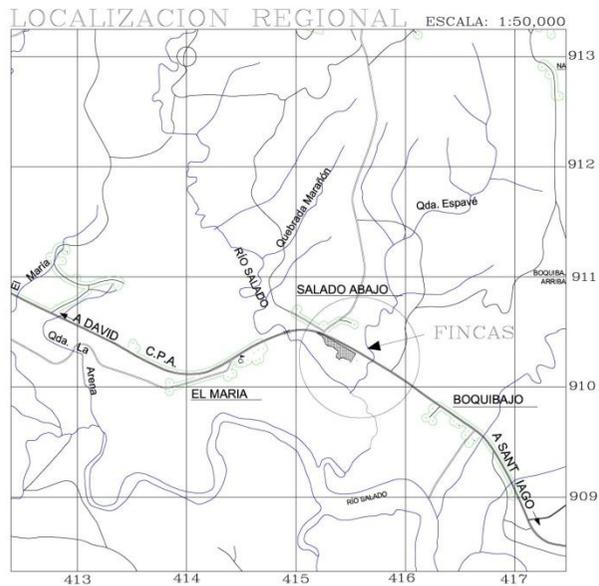


HACIENDA COROTÚ 2 - ECORESORT HOTEL JUNTO A HACIENDA COROTÚ 1 GOLF & MARINA HOTEL RESORT



TERRENO Nº 453XXX
ÁREA: 1 HAS + 7,228.68 m.²

ÁREA TOTAL
2 HAS + 6,735.95 m.²



TERRENO Nº 30139XXX
ÁREA: 9,507.27 m.²