



ALCALDÍA DE PANAMÁ

RESOLUCIÓN JPM - NO. 081-2016

(DE 28 DE DICIEMBRE DE 2016)

LA ALCALDIA DE PANAMÁ COMO AUTORIDAD URBANÍSTICA LOCAL, EN USOS DE SUS FACULTADES LEGALES.

CONSIDERANDO:

En virtud de lo establecidos en la Ley 14 de 21 de abril de 2015, la Arquitecta Ada Patricia Hidrogo, en representación de Davis Joel Villarreal R., Representante Legal de la Sociedad Toscano Investments Inc., ha presentado la solicitud de ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO RE-C2 (RESIDENCIAL ESPECIAL Y COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD) para la finca 141730, rollo 171119, código de ubicación 8715 con un área de 2639 mt2 con 55dm2 y la finca 136365, rollo 15291, ambas fincas ubicadas en la Avenida Boyd-Roosevelt, Lucha Franco, Corregimiento de Las Cumbres, Distrito y Provincia de Panamá.

De acuerdo a la información presentada por la Arquitecta Ada Patricia Hidrogo, el propósito de la solicitud de ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO RE-C2 (RESIDENCIAL ESPECIAL Y COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD) para las fincas 141730 y 136365, es la desarrollar una pequeña plaza de locales comerciales y un complejo habitacional de 2 edificios de Planta Baja + 3 altos para apartamentos.

La propiedad cuenta con acceso directo a la Ave. Boyd Roosevelt, la cual cuenta con cuatro carriles de circulación en dos direcciones con isleta central.

Sobre la vía Boyd Roosevelt, se observa la construcción de edificaciones (plazas) cuyos actividades están dirigidas a la prestación de servicios comerciales y mercantiles.

La extensión de la línea 1 del metro, la cual ha incluido una nueva estación frente a la entrada de Villa Zaita, potencia los predios hacia el instauración de usos de suelos que contemplen actividades mixtas (residencial y comercial).

El uso de suelo solicitado es similar a los usos de suelos existentes.

La Arquitecta Ada Patricia Hidrogo, aporta como prueba para una adecuada evaluación: Memorial, autorización a la joven Diana Perea para que presente documentación, copia de Certificado de embarazo y copia de Certificado de Homologación de caja de Seguro Social de Arquitecta Ada Patricia Hidrogo, Certificados de Persona Jurídica del Registro Público de Panamá, Certificados de Propiedad de las Fincas del Registro Público de Panamá, (visible a fojas 12-62 del documento).

En ese sentido, La Junta de Planificación Municipal, con fundamento en la Ley 14 de 21 de abril de 2015, procedió a evaluar el contenido de la solicitud para realizar la ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO RE-C2 (RESIDENCIAL ESPECIAL Y COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD), para las fincas 141730 y 136365, tal como consta en Acta N°15-2016 del 17 de agosto de 2016, emitiendo la opinión técnica mediante el Informe Técnico **081-JPM-2016** visible a foja 105-109, del expediente indicando lo siguiente:

Se trata de una solicitud que los miembros de la JPM, habían dejado pendiente y en la que proponían la asignación de código de uso de suelo REC2 (Residencial Especial y Comercial Urbano para las fincas 141730 inscrita en el rollo 17119 Asiento 1 y para la finca 136365 inscrita en el Rollo 15291 y Asiento 1, desarrollar una pequeña plaza de locales comerciales y un complejo habitacional de 2 edificios de Planta Baja + 3 altos de apartamentos, el cual estará localizado en el corregimiento de Las Cumbres, en el área de Lucha Franco, cerca de la entrada de Villa Zaita, específicamente al lado del ULAPS Edilberto Culiolis, sobre la Ave. Boyd Roosevelt.

La razón por la cual quedó pendiente fue porque la solicitud a pesar de que tenía mucho potencial para solicitar los usos de suelo RE y C2, debía hacerlo a través de una justificación técnica, que se ajuste a los principios y criterios técnicos del Acuerdo Municipal 137-2015.

Opinión de la Junta de Planificación Municipal

Los Miembros de la Junta de Planificación Municipal, luego de analizar la solicitud y observar que las recomendaciones fueron realizadas, consideraron opinar que la SOLICITUD PUEDE PASAR A CONSULTA CIUDADANA.”

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 26, numeral 3 de la Ley 14 de 21 de abril de 2015, se realizó la consulta pública siendo las 6:00 p.m. del día jueves 20 de octubre de 2016, en las instalaciones de la Escuela Árabe de Egipto,

112

se lleva a cabo la Consulta Pública para la aprobación de solicitud de ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO RE-C2 (RESIDENCIAL ESPECIAL Y COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD) por solicitud de la Arquitecta Ada Patricia Hidrogo, en representación de Davis Joel Villarreal R., Representante Legal de la Sociedad Toscano Investments Inc., propietarios de las fincas 141730 y 136365,

Luego de la presentación de los participantes, la arquitecta responsable de sustentar su solicitud, procede a exponer el alcance del proyecto que consiste en brindar una opción o alternativa residencial y comercial a los residentes de la Avenida Boyd Roosevelt en el corregimiento de Las Cumbres.

Los miembros de la comunidad manifestaron su desacuerdo al proyecto ya que alegaban que no querían cambios de usos de suelo en su comunidad y que no deseaban Edificios Multifamiliares.

Una vez expuestos los puntos y aclaradas las dudas de los asistentes y de las autoridades presentes, se procede a dar por concluida la Consulta Pública con la votación de los asistentes.

De un total de 24 asistentes, 23 se manifestaron en contra y una persona a favor de la solicitud de ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO RE-C2 (RESIDENCIAL ESPECIAL Y COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD) para las fincas 141730 y 136365, tal como consta en el Resumen de la Reunión visible a folios 78-90 del expediente.

En ese sentido, La Junta de Planificación Municipal, con fundamento en la Ley 14 de 21 de abril de 2015, procedió a evaluar el contenido de la Consulta Pública, tal como consta en Acta N°20 del miércoles 15 de diciembre de 2016, visible a folio 102-104 del documento; emitiendo la opinión técnica mediante el **Informe Técnico I.T. No 081-JPM-2016 de 3 de enero de 2017**, visible a folio 105-109 del expediente, indicando lo siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA POSTERIOR A LA CONSULTA CIUDADANA

El 20 de octubre se realizó la consulta pública de la solicitud de Asignación de uso de suelo REC2 para la finca: 141730, Rollo: 17119, Asiento: 1, y para la finca: 136365, Rollo: 15291, Asiento: 1, propiedad de Toscano Investment Inc., cuya ubicación es en la Ave. Boyd-Roosevelt, Lucha Franco, al lado de la ULAPS (Edilberto Culiolis), Corregimiento de Las Cumbres, con la finalidad de sustentar el uso de suelo REC2 para la construcción de

118

un proyecto mixto comercial consistente en una plaza comercial y 2 torres de apartamentos. A dicha consulta asistió la Arq. Elvia Falcón por parte de la Dirección de Planificación Urbana, la cual relató lo ocurrido en la misma.

En dicha reunión, estuvieron presente los residentes de las distintas comunidades de los corregimientos Las Cumbres, Alcalde Díaz y Ernesto Córdoba, los cuales tuvieron un comportamiento descortés para los funcionarios gubernamentales y los responsables de sustentar la solicitud, toda vez que le dijeron que eran unos corruptos, no obstante, la reunión prosiguió conforme a lo dispuesto en el Acuerdo 137-2015. La responsable de la solicitud, siguió sustentando técnicamente la solicitud en medio de interrupciones por parte de las personas que asistieron a la consulta. Una vez finalizada la participación de la responsable de la solicitud, se abrió el periodo de preguntas y respuestas con cuestionamientos hacia el proyecto, concluyendo las personas que asistieron a la consulta ciudadana con un NO rotundo a la solicitud presentada. De igual modo, anunciaron que estarían entregando una nota referente a los cambios de usos de suelos en el sector.

Opinión Técnica de la Junta de Planificación Municipal:

Los miembros de la JPM, luego de escuchar el informe y leer acta de la consulta pública opinaron que las apreciaciones de los consultados, no responden a un estudio científico y técnico. Sin embargo al analizar técnicamente el uso de suelo solicitado, hay que hacer referencia a la Consultoría que concluyó en el estudio técnico que contrató el MIVIOT, para la elaboración del PPOT de Las Cumbres y Alcalde Díaz y que señalan que la franja o perímetro que bordea la vía Boyd Roosevelt hasta el límite con la Cuenca Hidrográfica es comercial de alta intensidad y usos mixtos.

A esto se añade la potencialidad que ofrece el sector, de hecho, ya fue aprobado la próxima estación del metro y el efecto que produce el metro está dirigido hacia el desarrollo de obras compatibles como lo son las edificaciones mixta, sobre la vía Boyd Roosevelt.

En lo que respecta al proyecto propuesto, presenta una opción de desinfección que no entra en conflicto con el estudio que generó el MIVIOT, ya que no es abrupta y tiene limitación de altura que no impacta el escenario.

Opinaron de igual modo que el proyecto que se desarrolle sobre las fincas 141730 y 136365, deberá:

1. Mantener la altimetría presentada en el diseño arquitectónico presentado.
2. Que el diseño arquitectónico del inmueble que se construya, guarde la estética y paisajismo del sector.

119

3. Deberá cumplir con todas las consideraciones y aprobaciones que dicte la Autoridad del Tránsito y Transporte Terrestre.

4. Cumplir con las facilidades sobre accesibilidad universal.

Cumplir con las medidas de mitigación que disponga el Ministerio de Ambiente en el Estudio de Impacto Ambiental.

Luego de la evaluación, los miembros de la JPM procedieron a emitir su voto de la siguiente manera:

Arquitecto Manuel Trute, Director de Planificación Municipal, en representación del Alcalde: aprobado

Arquitecto Carlos Alvarado representante de la Facultad de Arquitectura, de la Universidad de Panamá: aprobado

Arquitecto Tomás Sosa, en representación de la S.P.I.A.: aprobado

Arquitecto Juan Pablo Porcell representando a la Sociedad Civil y representando el voto de la comunidad: Negado.

La Arquitecta Dalys de Guevara, representando al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, no tiene voto, pero sí voz.

Siendo tres votos a favor y uno en contra, se da por APROBADA la solicitud de Asignación de uso de Suelo REC2, sobre la finca: 141730, Rollo: 17119, Asiento: 1, y para la finca: 136365, Rollo: 15291, Asiento: 1, propiedad de Toscano Investment Inc., cuya ubicación es en la Ave. Boyd-Roosevelt, Lucha Franco, al lado de la ULAPS (Edilberto Culiolis), Corregimiento de Las Cumbres.”

De lo anteriormente expuesto, es claro el hecho que la Junta de Planificación Municipal, accede a la solicitud de la Ada Patricia Hidrogo, en representación de Davis Joel Villarreal R., Representante Legal de la Sociedad Toscano Investments Inc., ha presentado la solicitud de ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO RE-C2 (RESIDENCIAL ESPECIAL y COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD) para la finca 141730, rollo 17119, código de ubicación 8715 con un área de 2639 mt2 con 55dm2 y la finca 136365, rollo 15291, ambas fincas ubicadas en la Avenida Boyd-Roosevelt, Lucha Franco, Corregimiento de Las Cumbres, Distrito y Provincia de Panamá.

En mérito de lo expuesto la Autoridad Urbanística Local, en uso de sus de facultades legales,

113

RESUELVE

PRIMERO: APROBAR LA SOLICITUD DE ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO RE-C2 (RESIDENCIAL ESPECIAL Y COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD) para la finca 141730, rollo 17119 y la finca 136365, rollo 15291, ambas fincas ubicadas en la Avenida Boyd-Roosevelt, Lucha Franco, Corregimiento de Las Cumbres, Distrito y Provincia de Panamá, en virtud de lo establecido en la opinión técnica de la Junta de Planificación Municipal mediante el Informe Técnico I.T. No.081-JPM-2016 de 28 de diciembre de 2016, visible a foja 105-109 del expediente.

SEGUNDO: Se ordena a Davis Joel Villarreal R., Representante Legal de la Sociedad Toscano Investment Inc., a mantener la altimetría de planta baja + tres altos en el diseño arquitectónico presentado.

TERCERO: Se ordena a Davis Joel Villarreal R., Representante Legal de la Sociedad Toscano Investment Inc., que el diseño arquitectónico del inmueble que se construya, guarde la estética y paisajismo del sector.

CUARTO: Deberá cumplir con todas las consideraciones y aprobaciones que dicte la Autoridad del Tránsito y Transporte Terrestre.

QUINTO: Cumplir con las facilidades sobre accesibilidad universal.

SEXTO: Si transcurrido los dos (2) años desde la fecha de la aprobación de la solicitud, él o los interesados no han desarrollado ningún proyecto asociado a lo pactado en la Resolución, cesarán los efectos de ésta sobre el sector o la zona sujeto de la solicitud y volverán a regir los usos del suelo previo al cambio o modificación.

SEPTIMO: Contra esta Resolución cabe el Recurso de Reconsideración ante el Alcalde del Distrito Capital, dentro del término de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación de esta Resolución.

FUNDAMENTO LEGAL: Ley 6 de 1 de febrero de 2006, Ley 14 de 21 de abril de 2015, Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo de 2007, Acuerdo 137 de 22 de septiembre de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


JOSÉ I. BLANDÓN FIGUEROA
ALCALDE DEL DISTRITO CAPITAL

MUNICIPIO DE PANAMÁ
A las 10:00 de la mañana de 01 de diciembre del año 2017, se notifica a Ing. Adalberto Hidalgo de la presente resolución.
Firma del Notificado 

MANUEL TRUTE
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA