



## ALCALDÍA DE PANAMÁ

### RESOLUCIÓN JPM - NO. 083-2016 (DE 29 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, el Arquitecto Oscar A. Castillo Ardila, en representación del Señor Abdiel Perigault Sánchez, ha presentado la solicitud de **ASIGNACIÓN DE USO R1-B**, en la finca 40338, tomo 988, folio 68, documento 558575 con un área de 1,315 metros cuadrados, ubicada en Calle Barreduela, Corregimiento de Las Cumbres, Distrito y Provincia de Panamá.

De acuerdo a la información presentada por el Arquitecto Oscar A. Castillo Ardila, el propósito de la solicitud de **ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO R1-B** en la finca 40338, es la de construir una vivienda unifamiliar de un sótano, planta baja y un alto. La finca 40338, tiene su acceso a través de una calle sin salida, con una rotonda al final.

El sector presenta un entorno predominantemente residencial con un ambiente que mantiene un paisaje de montañas y sin edificaciones con actividades comerciales, las cuales se ubican en la intercesión de la calle Barreduela y la vía Transístmica.

El Arquitecto Oscar A. Castillo Ardila, presenta para la sustentación técnica, Memorial, visible a foja 1 del expediente, Certificado de Propiedad de Registro Público visible a foja 5 del expediente, Nota NO. 14-1102-22-2016 del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial visible a foja 6 del expediente, Sustentación Técnica visible a fojas 12 al 19 del expediente, Diseño arquitectónico del Proyecto visible a fojas 20 al 25 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 solicitud para realizar la

72

**ASIGNACIÓN DE USO R1-B**, en la finca 40338, tal como consta en Acta N°15 de 17 de agosto de 2016, emitiendo la opinión técnica mediante el Informe Técnico **083-JPM-2016** visible a foja 65-69, del expediente indicando lo siguiente:

“Se trata de una solicitud para la asignación de uso de suelo R1-B en la finca 40338, ubicada en calle Barreduela, Corregimiento de Las Cumbres, sector del Lago, que quedó pendiente, luego de que los miembros de la JPM, consideraran que a pesar que la propuesta presentada, consistente en la construcción de una vivienda de planta baja + un alto y un sótano, la cual era compatible con las edificaciones existentes en el área, no así el código de uso de suelo RE propuesto para dicha finca, recomendaron que se reformulara la solicitud a un código de zona de menor densidad.

**Opinión de la Junta de Planificación Municipal:**

Los miembros de la Junta de Planificación, luego de observar el cumplimiento de las recomendaciones realizadas (la solicitud fue reformulada a R1-B), consideraron pertinente opinar que la SOLICITUD PUEDE PASAR A LA FASE DE 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 7:40 p.m. del día jueves 20 de octubre de 2016, se lleva a cabo la Consulta Pública para la aprobación de solicitud de ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO R1-B en la finca 40338, por solicitud del Arquitecto Oscar A. Castillo Ardila, en representación del Señor Abdiel Perigault Sánchez.

Luego de la presentación de los participantes, el arquitecto responsable de sustentar su solicitud, procede a exponer el alcance del proyecto señalando que el mismo será para una vivienda unifamiliar.

Los miembros de la comunidad manifestaron su incomodidad por el Uso de Suelo que se le permitiría a la finca 40338, pues comentaban que en el futuro se podía desarrollar el código solicitado y construir casas adosadas.

13

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, todos se manifestaron en desacuerdo con la solicitud de ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO R1-B (Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar-adosada, Bifamiliar-en hilera, Bifamiliar-una sobre otra), en la finca 40338, por solicitada por el Arquitecto Oscar A. Castillo Ardila, en representación del Señor Abdiel Perigault Sánchez, tal como consta en el Resumen de la Reunión visible a fojas 39-43 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 foja 62 del documento; emitiendo la opinión técnica mediante el **Informe Técnico I.T. No 083-JPM-2016 de 29 de diciembre de 2016**, visible a foja 65-69 del expediente, indicando lo siguiente:

#### **OPINIÓN TÉCNICA POSTERIOR A LA CONSULTA CIUDADANA**

##### **Presentación:**

“El 20 de octubre de 2016, también se realizó la consulta pública de la solicitud de Asignación de uso de suelo R1-B, para la finca: 40338, Tomo: 988, Folio: 68, Documento: 558575, propiedad del Señor Abdiel Perigault Sánchez, cuya ubicación es en la calle Barreduela, Urbanización Las Cumbres, Corregimiento de Las Cumbres, el cual es requerido para la construcción de una vivienda unifamiliar de un sótano, planta baja y un alto.

El arquitecto responsable de la solicitud, inició su presentación, bajo la misma condición de interrupción con cuestionamientos por parte de las personas que asistieron a la consulta pública. No obstante, la reunión prosiguió con la presentación y una vez concluida se abrió el periodo de preguntas y respuestas, entre las cuales estuvieron las siguientes preguntas: cuantos pisos tendrá la casa y que la vivienda propuesta permitiría el adosamiento.

24

El periodo de preguntas y respuestas concluyó con el RECHAZO de las 24 personas que asistieron a la consulta ciudadana. 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 nuevamente que las apreciaciones de los consultados, no responden a un estudio científico y técnico, tal como consta en Acta de reunión N°20 del miércoles 15 de diciembre de 2016, visible a foja 62-63 del documento.

Los miembros de la JPM, para realizar el análisis del sitio, tomaron como referencia estudio técnico del PPOT de Las Cumbres, contratado por el MIVIOT, el cual entre otros aspecto propone que se debe mantener el carácter residencial de la zona, así como su escenario y paisaje.

Los miembros de la JPM, opinaron que el uso de suelo solicitado, se enmarca dentro del escenario que caracteriza la zona, toda vez que mantiene la misma tipología de residencias, también el diseño arquitectónico de la vivienda propuesto, está presentado de manera que la topografía y el paisaje no se vea alterado.

También emitieron las siguientes consideraciones para el proyecto que se desarrolle sobre la finca 40338:

- 1.- Mantener la altimetría de planta baja + 1 alto, presentada en el diseño arquitectónico propuesto.
- 2.- No podrá realizar adosamientos en ninguno de los lados del perímetro de la finca 40338.
- 3.- El diseño arquitectónico de la vivienda unifamiliar que se construya, guarde la estética y paisajismo del sector.

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 si voz.

Siendo tres votos a favor y uno en contra, se da por **APROBADA** la solicitud de Asignación de uso de Suelo R1-B sobre la finca: 40338, Tomo: 988, Folio: 68, Documento: 558575, propiedad del Señor Abdiel Perigault Sánchez, cuya ubicación es en la calle Barreduela, Urbanización Las Cumbres, Corregimiento de Las Cumbres, el cual es requerido para la construcción de una vivienda unifamiliar de un sótano, planta baja y un alto.”

De lo anteriormente expuesto, es claro el hecho de que la Junta de Planificación Municipal, accede a la solicitud del Arquitecto Oscar A. Castillo. Ardila, en representación del Señor Abdiel Perigault Sánchez, de **ASIGNACIÓN DE USO R1-B** en la finca 40338, tomo 988, folio 68, document0 558575 con un área de 1,315 mt2, ubicada en calle Barreduela, Corregimiento de Las Cumbres, Distrito y Provincia de Panamá.

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

#### RESUELVE

**PRIMERO: ACEPTAR LA SOLICITUD DE ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO R1-B** en la finca 40338, tomo 988, folio 68, document0 558575 con un área de 1,315 mt2, ubicada en calle Barreduela, 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.083-JPM-2016 de 29 de diciembre de 2016**, visible a foja 65-69 del expediente.

76

**SEGUNDO:** Se ordena al señor Abdiel Perigault Sánchez, a mantener la altimetría de planta baja + 1 alto, para una vivienda unifamiliar, conforme a lo dispuesto por el uso de suelo R1-B (Residencial de baja densidad).

**TERCERO:** Se ordena al señor Abdiel Perigault Sánchez, a que el diseño arquitectónico de la vivienda unifamiliar que se construya, guarde la estética y paisajismo del sector.

**CUARTO:** No podrá realizar adosamientos en la línea de propiedad, en ninguno de los lados del perímetro de la finca 40338.

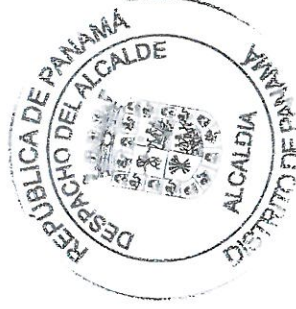
**QUINTO:** Si transcurrido los dos (2) años desde la fecha de la aprobación de la solicitud, él o los interesados no han desarrollado ningún proyecto asociado a lo pactado en la Resolución, cesarán los efectos de ésta sobre el sector o la zona sujeto de la solicitud y volverán a regir los usos del suelo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

**SEXTO:** 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.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**JOSE I. BLANDÓN FIGUEROA**  
**ALCALDE DEL DISTRITO CAPITAL**

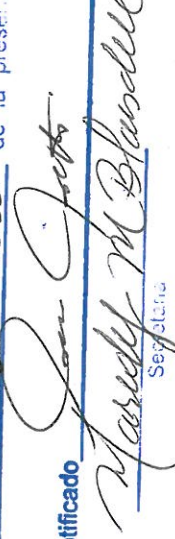




**MANUEL TRUTE**  
**DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA**

MUNICIPIO DE PANAMA  
A las 12:43 de la Mañana del 17 de enero del año 2017  
notifica a Oscar Castillo de la presente  
resolución.

Firma del Notificado

  
Secretaría