

## ALCALDIA DE PANAMA

RESOLUCIÓN No. 014- R-DPU-2016  
(DE 1 DE DICIEMBRE DE 2016)

LA ALCALDÍA DE PANAMÁ COMO AUTORIDAD URBANÍSTICA LOCAL, EN USO DE  
SUS FACULTADES LEGALES,

### CONSIDERANDO:

En virtud de solicitud presentada por el arquitecto **FERNANDO A. REMY B.**, con el propósito de obtener **ADICIÓN DE USO DE SUELO C1 (COMERCIAL DE INTENSIDAD BAJA O BARRIAL) RE (RESIDENCIAL ESPECIAL DE MEDIANA DENSIDAD)** sobre la finca 437070, documento redi: 2447853, código de ubicación 8716 con una superficie de 241.84 metros cuadrados, ubicada en San Juan, Boulevard San Juan, casa 444, corregimiento de Pacora, Distrito y Provincia de Panamá, mediante Resolución DPU- No. 012-2016 de 9 de mayo de 2016, este Despacho Alcaldicio resolvió lo siguiente:

**PRIMERO: NEGAR LA SOLICITUD DE ADICION DE USO DE SUELO C1 (COMERCIAL DE INTENSIDAD BAJA O BARRIAL) AL RE (RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD) SOBRE LA FINCA : 437070**, en virtud de lo establecido en el **Informe Técnico I.T. No. 012-JPM-2016**, emitido por la Junta de Planificación Municipal.

**SEGUNDO:** 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”.

Una vez notificado de la Resolución que antecede el Arquitecto Fernando A. Remy B., en representación de Maritza Susana Douglas de George, interpuso en término oportuno Recurso de Reconsideración sustentando en los siguientes términos:

Haciendo uso del Recurso de Reconsideración el cual me faculta el mismo Acuerdo (137), expongo lo siguiente:

- 1) Que la Resolución DPU-NO. 012-2016, indica toda la información suministrada por el arquitecto, las cuales son acordes con los requisitos indicados en el acuerdo 137 del 22 de septiembre de 2015.
- 2) Que las razones por las cuales se niega la solicitud no aparecen plasmadas en la Resolución DPU-NO-012-2016, tal cual lo indica el acuerdo 137 del 22 de septiembre de 2015,

el cual dice en el capítulo III, artículo 9, el cual dice en su acápite segundo, “Si la solicitud no cumple con los requisitos antes enunciados se le harán las observaciones al momento de su

presentación y se recibirá cuando subsane la falta o complete la documentación.

3) Que la solicitud fue presentada y recibida el 27 de agosto de 2015, (anexo copia de recibido), y el acuerdo 137 por el cual se niega la solicitud de adición de usos de suelo en favor de la finca 437070, se suscribe el 22 de septiembre de 2015, posterior a la fecha en que presentó la solicitud.

El Acuerdo no es de carácter retroactivo para solicitudes.

4) Que la Resolución DPU-NO-012 -2016 indica que la Junta de Planificación Municipal con fundamento en Ley 14 de 23 de abril de 2015, evalúa el contenido de la solicitud de Adición de Uso de Suelo presentada por el arquitecto, el día 25 de noviembre de 2015 emitiendo Opinión Técnica “mediante Acta de la Reunión No.031-2015, visible a foja 21 del expediente” y cita las condiciones de uso de suelo, enuncia el resuelto mas no sustenta los motivos por lo cual se niega la Solicitud de Adición de Uso de suelo C1 al RE, a la finca 437070, propiedad de la Sra. Maritza Douglas de George y el Sr Gardino George Jamieson, por lo antes expuesto, reitero hago uso de Recurso de Reconsideración en favor de la solicitud antes mencionada para la finca 437070, ubicada en el corregimiento de Pacora , Sector de San Juan, apelo a que sea considerada la vigencia del acuerdo 137 del 22 de septiembre del 2015.

Cabe mencionar que esta finca se encuentra lateral a un minisúper que tiene categoría C1, sin embargo esta no es una plaza comercial que admita una diversidad de actividades comerciales, por lo que cualquier otro tipo de actividades comerciales queda fuera del alcance de los residentes del sector, adicional no existe actividad similar en ese entorno el cual constituye un proyecto habitacional grande con un mínimo de actividades comerciales diversas.

Los vehículos que utilizan estas panaderías son paneles pequeños los cuales no mayor impacto urbanístico al sector.

Luego de analizados los argumentos del recurrente y las piezas procesales que constan en el expediente, le corresponde a este Despacho emitir un criterio sustentado en Derecho, el cual hacemos en los siguientes términos:

En Primer lugar este despacho procedió de acuerdo a lo señalado en el Informe Técnico No. 012- JPM-2016, de 27 de junio de 2016, emitido por el Presidente de la Junta de Planificación Municipal, visible a foja 23 del expediente.

En segundo lugar, la Autoridad Urbanística Local procedió conforme lo establece la Ley 14 de 21 de abril de 2015, emitiendo la Resolución debidamente respaldada en la Opinión Técnica de la Junta de Planificación Municipal, la cual es de carácter vinculante; por lo que mal puede el recurrente indicar que el resuelto no sustenta los motivos por el cual se niega la solicitud de Adición de Uso de Suelo C1 (comercial de Intensidad Baja o Barrial) RE (Residencial Especial de Mediana Densidad) sobre la finca 437070, propiedad de Maritza Susana Douglas de George y el señor Gardino Alonso George Jamieson.

En ese sentido, la Junta de Planificación Municipal, en su opinión técnica Negó la solicitud, toda vez que no cumple con el Acuerdo 137 de 22 de septiembre de 2015.

36

Estando así las cosas y al analizar todo lo expuesto por el arquitecto recurrente, en cuanto que la Junta de Planificación Municipal Niega la solicitud basándose en el Acuerdo 137 de 22 de septiembre de 2015, este despacho al considerar que el mismo no se encontraba vigente al momento de la presentación de la solicitud, procedió a someter nuevamente la solicitud a la Junta de Planificación Municipal.

En Acta de Reunión No. 17 -2016 celebrada el miércoles 5 de octubre de 2016, la Junta de Planificación Municipal, emite la siguiente Opinión técnica:

Al leer los miembros de la JPM, los elementos que lo llevaron a reconsiderar la Resolución DPU - NO. 012-2016 de 9 de mayo de 2016, los cuales consistieron en:

Que la Solicitud fue presentada y recibida el 27 de agosto de 2015 y el Acuerdo por el cual se niega la solicitud de ADICIÓN DE USO DE SUELO C1 (COMERCIAL DE INTENSIDAD BAJA O BARRIAL) AL RE (RESIDENCIAL ESPECIAL DE MEDIANA DENSIDAD), sobre la finca: 437070, se suscribe el 22 de septiembre de 2015, posterior a la fecha en que se presentó la solicitud.

Que la JPM, evalúa el contenido de la solicitud de ADICIÓN DE USO DE SUELO C1 (COMERCIAL DE INTENSIDAD BAJA O BARRIAL) AL RE (RESIDENCIAL ESPECIAL DE MEDIANA DENSIDAD), sobre la finca: 437070, el 25 de noviembre de 2015, emitiendo opinión técnica mediante Informe Técnico No. 031-JPM-2015, en la cual estableció que no se cumplió con el Acuerdo No. 137 del 22 de septiembre de 2015.

A lo que los miembros de la JPM respondieron, el Acuerdo 137-2015, el cual establece los requisitos para los Cambios de zonificación, nace la Ley 14 de 2015, oficializada en la Gaceta Oficial el 24 de abril de 2015.

La ley 14-2015, que es de donde nace dicho Acuerdo, establece como primer requisito que los cambios de usos de suelos deberán ser integral.

Es por ello, que los miembros de la JPM, al analizar la información, documentos, planos, imágenes fotográficas y mapas presentados, pudieron constatar que la finca 437070, forma parte de la Urbanización San Juan, la cual al ser aprobada en el MIVIOT, le fue programado los usos de suelo, mismo que se pueden observar en el plano de la urbanización que fue aportado como parte de la sustentación. De igual modo, constataron que a menos de 100 metros se observó que existe la actividad comercial previamente establecida.

Es por ello, opinan que se debe NEGAR la Resolución DPU-NO. 012-2016 de 9 de mayo de 2016, toda vez

37

que la solicitud ADICIÓN DE USO DE SUELO C1 (COMERCIAL DE INTENSIDAD BAJA O BARRIAL) AL RE (RESIDENCIAL ESPECIAL DE MEDIANA DENSIDAD), sobre la finca: 437070, debió ser presentada de modo integral y no individual, conforme a la Ley 14-2015 y al Acuerdo Municipal 137-2015, los cuales establecen el mismo requisito que todo cambio de uso de suelo debe ser integral.

Al analizar las pruebas aportadas, se puede concluir que la solicitud no fue presentada urbanísticamente de forma integral, la misma fue presentada mostrando solo lo que existe en el sector, lo cual solo representa una parte de la sustentación (diagnostico). Se requiere de un análisis urbanístico del comportamiento de los usos de suelos y de la infraestructura.

De igual manera, a la Urbanización San Juan, sitio en donde se localiza la finca 437070, el MIVIOT, a través del plano de la urbanización, aprobó la planificación y programación de los usos de suelo, mismo que se pueden observar en el plano de la urbanización que fue aportado como parte de la sustentación.

Por lo anteriormente expuesto y toda vez que no han aportado pruebas contundentes que den lugar a la modificación del criterio vertido, es por lo que este Despacho procederá a Mantener la Resolución recurrida en todas sus partes.

En mérito de lo expuesto, quien suscribe, el Alcalde del Distrito de Panamá, en uso de las Facultades que le confiere la Ley,

#### RESUELVE

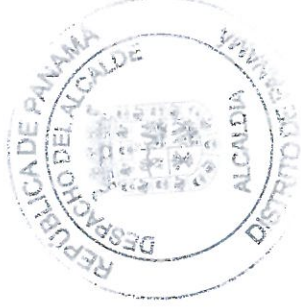
**MANTENER** en todas sus partes la Resolución DPU - No.012-2016 de 9 de Mayo de 2016, proferida por este Despacho en virtud de solicitud presentada por el arquitecto **FERNANDO A. REMY B.**,

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** 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 Municipal No.137 del 22 de septiembre de 2015.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**JOSÉ I. BLANDÓN FIGUEROA**

**ALCALDE DEL DISTRITO CAPITAL**



  
**MANUEL TRUTE**

**MUNICIPIO DE PANAMÁ**

A las veinte y dos (22) de la tarde de 28 de Diciembre del año 2015 **DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA** notifica a Fernando A Remy B de la presente resolución.

Firma del Notificado

  
**Secretaría**