



## ALCALDÍA DE PANAMÁ

### RESOLUCIÓN No.007-R-DPU-2016

(DE 22 DE JUNIO DE 2016)

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

##### CONSIDERANDO:

En virtud de solicitud presentada por la Arquitecta Kathia Y. Salvatierra R., con el propósito de obtener el **CAMBIO DE USO DE SUELO DE R-E (RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD ESPECIAL) a C1 (NORMA COMERCIAL DE INTENSIDAD BAJA O BARRIAL)** para la Finca No.277931, localizada en Buena Vista, corregimiento de Tocumen, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, mediante Resolución DPU-No. 013-2015 de 22 de febrero de 2016, este Despacho Alcaldicio resolvió lo siguiente:

**PRIMERO: NEGAR LA SOLICITUD DE CAMBIO DE USO DE SUELO DE R-E (RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD ESPECIAL) A C1 ( NORMA COMERCIAL DE INTENSIDAD BAJA O BARRIAL),** para la folio real o finca: 277931, código de ubicación: 8718, globo A-1, con una superficie de 47 ha +7122 metros cuadrados, ubicada en la avenida Buena Vista, Corregimiento de Tocumen, propiedad de Reparto Tocumen S.A., cuyo representante legal es el señor Federico Salazar Icaza, en virtud de lo establecido en la opinión

24

técnica de la Junta de Planificación Municipal mediante el informe técnico I.T. No. 014-JPM-2015 de 7 de diciembre de 2015, toda vez que ya existen establecidos los sitios con el código de zona comercial de baja intensidad.

**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 la arquitecta **Kathia Y. Salvatierra R.**, en representación de la **sociedad Reparto Tocumen, S. A.** debidamente autorizada por el representante legal, el señor Federico Salazar Icaza; interpuso en término oportuno Recurso de Reconsideración sustentando en los siguientes términos:

“La respuesta negativa de su resolución se basa en que: “se pudo constatar que en dicha urbanización ya existe establecido los sitios con el código de zona comercial de baja intensidad solicitado”: De lo cual podemos afirmar que es cierto que existen una cantidad de lotes con uso de suelo C1, pero estos no son suficientes para la cantidad de personas y viviendas que existe en el sector y que actualmente demandan una cantidad de servicios que no pueden operar legalmente, por no contar con el código de zona debido.

Nuestra petición de modificación se fundamenta en:

1. El 4 de agosto del año 2015 ingresamos una solicitud de cambio de uso de suelo al Departamento

de Planificación del Municipio de Panamá, la cual fue entregada el día 8 de junio de 2016. Esta solicitud se ingresó al detectar la necesidad de habitantes que hay en la urbanización Buenavista, Parques de santa Lucía y Hacienda Santa Fe y la poca oferta disponible.

2. Sólo en el desarrollo efectuado por Reparto Tocumen que abarca 124 hectáreas, existen 4699 viviendas y un aproximado de 23, 495 personas.

Distribuidos de la siguiente forma:

Proyecto	Lotes Residenciales	Aproximado de habitantes	Lotes C1
Buenavista	1671	8355	4
Parque de Santa Lucía	2198	10990	3
Hacienda Santa Fé	830	4150	4
	4699	23495	11

3. Actualmente existen 11 lotes con código de zona C1 (Comercio vecinal) distribuidos a lo largo de las 124 hectáreas.

4. Existe una alta demanda y muy poca oferta, lo que ha generado la operación de puestos de comercio informal, que han proliferado en los últimos meses y que no cuentan con ninguna reglamentación ni planificación y mucho menos con controles sanitarios.

Nuestra solicitud siempre ha tenido la intención de mantener la vocación residencial del sector, la cual puede coexistir con el uso Comercial de baja intensidad sin generar problemas ya que son complementarios.

Ajuntamos un soporte de todos estos puntos y esperamos que nuestra reconsideración sea atendida prontamente”.

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. 014- JPM-2015 de 7 de diciembre de 2015, emitido por el Presidente de la Junta de Planificación Municipal, visible a foja 22 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.

En ese sentido, la Junta de Planificación en su opinión técnica indicó que al analizar la ubicación del sitio en contexto con la urbanización colindante, se pudo constatar que en dicha urbanización ya existe establecido los sitios con el código de zona comercial de baja intensidad, solicitado, por tal motivo, la solicitud es RECHAZADA por los miembros de la Junta de Planificación Municipal.

Por otro lado, el recurrente adjuntó como pruebas las siguientes:

1.- Reconsideración Técnica para Modificación de Uso de Suelo, de una porción de la finca No. 277931, ubicada Buena Vista , Tocumen Ciudad de Panamá.

#### **Contenido**

1. Introducción
2. Ubicación
3. Antecedentes
4. Uso de suelo existente
5. Zonificación vigente
6. Altimetría urbana
7. Vialidad
8. Servicios públicos
9. Descripción del lote y aplicación futura
10. Sustentación (Conclusiones)
11. Anexos

2.- Certificación Actualizada del IDAAN.

3 -Lotificación ampliada donde se va a ubicar el proyecto.

Al analizar las pruebas antes enunciadas, podemos observar que las mismas hacen un análisis del entorno del sitio al proyecto, tal como se presentó para la solicitud inicial. No obstante, no cambia el criterio vertido por la Junta de Planificación Municipal, en cuanto que en el área ya están establecidos los sitios con los códigos de zona Comercial de Baja Intensidad.

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

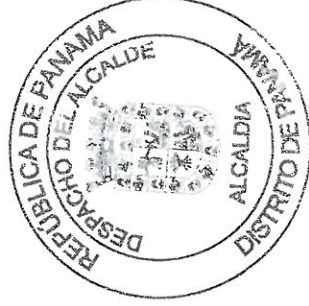
**MANTENER** en todas sus partes la Resolución No. 013-DPU-2015 de 22 de febrero de 2016, proferida por este Despacho en virtud de solicitud presentada por la arquitecta Kathia Y. Salvatierra R.

**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.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**JOSÉ I. BLANDÓN FIGUEROA**

**ALCALDE DEL DISTRITO CAPITAL**



  
**MANUEL TRUTE**

**DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA**

### MUNICIPIO DE PANAMÁ

A las 9:58 de la Mañana de  
hoy 29 (veintinueve) de Agosto del año 2016, se  
notifica a Kathia Y. Salvatierra R. de la presente  
resolución.

Firma del Notificado

  
\_\_\_\_\_  
Secretaría