



Municipio de Panamá

Acta #023 - 2017

Consulta Pública:

Cambio de Uso de Suelo R1-B (Residencial de Baja Densidad), vigente al RE (Residencial de Mediana Densidad), fincas N.º 25694, 26221, 25740 y 25582, Código de ubicación 8712".

En el salón de reuniones de la planta alta de la Biblioteca Virgen del Carmen, ubicada frente al parque Heliodoro Patiño, corregimiento de Juan Díaz, a las 6:00 p.m. del miércoles 13 de septiembre de 2017. Se llevó a cabo una segunda Consulta Pública, a solicitud de las personas que asistieron, para conocer más detalles sobre la infraestructura, para la aprobación o rechazo del Cambio de Uso de Suelo R1-B (Residencial de Baja Densidad), vigente al RE (Residencial de Mediana Densidad), sobre las Fincas: N.º 25694, 26221, 25740 y 25582, Código de ubicación 8712.

Se procedió a presentar a los asistentes una descripción general del proyecto, para que ellos ofrecieran sus

Perfil General del Proyecto

El proyecto consiste en la construcción de un edificio de apartamentos:

De planta baja y tres (3) pisos, con total de doce (12) apartamentos.

El lote se ubica en un punto estratégico en donde se podrá encontrar plazas comerciales, centros de salud, escuela, parques y otros. Para que así los habitantes del edificio tengan todos los servicios que necesiten a su alcance y a bajo costo.

El proyecto no generara impacto negativo en el sector ya que la solicitud realizada es de un uso existente de RIB (300 hab. x Hect.) a R-E (500 personas x Hect.).

Alcance

Lograr que los habitantes del edificio tengan acceso a todos los servicios públicos del área, sin tener que viajar a lugares lejanos.

Objetivos

- Crear un edificio cerca de todos los servicios públicos.
- Ofrecer mejor calidad de vida los habitantes del edificio.

Convocatoria

- Publicación los días 20 de abril, 27 de abril y 4 de mayo de 2017 a través de un periódico local.

Concluida la presentación del proyecto, los residentes participaron y expresaron sus opiniones, sugerencias y comentarios:





Nombre: Margarita Meléndez

Cédula: 8-454-20

Comentarios: So lindos son los niños que se dirigen más consultas

Nombre: _____

Cédula: _____

Comentarios: _____



En el Corregimiento de Juan Díaz, en el Salón de Reuniones de la Planta Alta, de La Biblioteca Virgen del Carmen a las 7:20pm del día trece (13) de septiembre de 2017, se ratifica su contenido por parte de los presentes y para constancia firmamos:

Representantes de la comunidad elegidos por los asistentes

Nombre: Higinio Landachó Firma: [Signature] Cédula: 8-759-1373
Nombre: Franco Brece Firma: [Signature] Cédula: 8-229-1167
Nombre: Cecilia Oller Firma: [Signature] Cédula: 8-213-1491

Representante del Corregimiento:

H.R. Javier Sucre Firma: Javier Sucre Cédula: 8-99-590

Representante de la Alcaldía de Panamá

Nombre: Shelley La Rosa Firma: Shelley La Rosa Cédula: 8-876-1500



Informe

NOMBRE DE LA REUNIÓN	Cambio de Uso de Suelo R1-B (Residencial de Baja Densidad), vigente al RE (Residencial de Mediana Densidad).	Construcción de un edificio de apartamentos.
FECHA Y HORA DE LA REUNIÓN:	13 de septiembre de 2017	Lugar: Salón de reuniones Biblioteca Virgen del Carmen Hora: 6:00 p.m.
INFORME PREPARADO POR:	Kathia Acosta	DIRIGIDO POR: Dirección de Participación Ciudadana y Transparencia

Participantes

Alcaldía de Panamá

- Sherley De la Cruz, Participación Ciudadana
- Lourdes Aguilar, Planificación Urbana

Junta Comunal de Juan Díaz

- Vimicio Rángel

Empresa solicitante Lika Investment Group

- Erica de Bethancourt

Sherley De La Cruz, de la Dirección de Participación Ciudadana y Transparencia

Da la bienvenida en nombre de la Alcaldía de Panamá para la aprobación o rechazo de esta consulta. Resaltó que como institución se encuentra presente en calidad de facilitador de este mecanismo.

Vimicio Rángel, Junta Comunal De Juan Díaz

Dijo que esperaba contar con mayor participación de la comunidad que la existente en ese momento. Tomando en cuenta que es la segunda consulta pública de seguimiento sobre este tema a solicitud de la comunidad.

Arq. Lourdes Aguilar, Planificación Urbana

Explicó que el área actualmente tiene un código de zona R1B que permite hacer modificaciones a viviendas unifamiliares, planta alta y un segundo piso. Los proponentes presentan una solicitud que permitiría la construcción de edificios de apartamentos. Dijo que la ley ahora exige que los cambios de uso de suelo no sean de un solo lote, sino que se haga de forma integral. Los proponentes están haciendo esta solicitud en un conjunto de lotes integralmente como lo dice la ley, para la construcción de edificios de apartamentos hasta tres pisos.

Con ese cambio de uso de suelo el interesado debe presentar a la comunidad qué involucra todo eso y por eso están aquí, puntualizó.

Arq. Erica de Bethancourt, Empresa solicitante Lika Investment Group

Como se dijo anteriormente recalcó que ya se había realizado una primera consulta pública y que en esta continuidad se iban a aclarar las dudas.

Hizo un resumen de la primera consulta, cuya propuesta radica en un cambio de uso de suelo de residencial de baja densidad a mediana densidad.



Con un mapa mostró la ubicación del lote para la construcción de apartamentos de hasta 3 pisos. Actualmente solo se le permite capacidad para 11 personas en planta baja más dos altos y están solicitando espacio para 26 personas en planta baja, más tres niveles. Dando el beneficio a las otras fincas que se encuentran en las otras cuadras.

El proyecto consta de 13 apartamentos tipo eficientes de una recamara y dos baños, y tres niveles con estacionamiento en un perímetro cerrado, con un área para tanque de reserva de agua.

Dijo que Juan Díaz es un sector en crecimiento, que también permitirá con la construcción del Metro que las personas puedan desplazarse fácilmente. Su propuesta es de mediana densidad lo cual no impactará de forma drástica.

Algunas interrogantes estaban relacionadas a la edificación, y sobre el desbordamiento de las aguas en época de lluvia. Ante esto, indicó que el cambio que se solicita es para pocos habitantes, se realizaron las consultas al IDAAN; MOP y Saneamiento de la Bahía. Resaltó en relación al tema de la interconexión sanitaria que Saneamiento junto con el MINSA llevan adelante un trabajo para evitar el desbordamiento, conectando a las urbanizaciones Francisco Arias Paredes y Nuevo Porvenir, el cual deberá estar listo para el primer cuatrimestre de 2018 y así evitar que las aguas negras se desborden cuando llueve.

Resaltó que ellos como empresa proponente tienen que realizar la interconexión a esta colectora de saneamiento en la fecha estipulada en 2018. Dijo también contar con la respuesta del IDAAN (documento en mano), para llevar adelante este proceso con todas las señalizaciones. Con esos cambios se tendrán grandes mejoras al sistema sanitario.

La arquitecta dijo que todas estas investigaciones les permitieron conocer aún más el problema existente en la zona que no está siendo causado por ellos; sin embargo, les brinda un pantallazo de la situación actual.

En relación a la conexión, ellos como empresa proponente tienen la responsabilidad de realizar los trámites. Finalizó su intervención resaltando el interés de tomar en cuenta esta solicitud por parte de la comunidad.

INTERVENCIONES CIUDADANAS

Margarita Meléndez, cédula 8-454-20

¿Cuál es el impedimento que tiene la empresa para construcción de ese edificio?

R. Arq. Bethancourt

"El R1B solamente nos permite construir planta baja más un alto, con el cambio solicitado se podrá construir planta baja más dos altos. Dijo que ellos no tienen la zonificación y por ello el motivo".

Miguel Andecho, cedula 8-759-1373 Casa 30, calle Tercera

"Todos los terrenos de Juan Díaz no tienen la misma zonificación... es todo un desorden. Cada color indica una zona... Yo tengo R1B y en otras zonas hay dúplex con otro código. Dijo que después de la última ley de 2015 es necesario hacer la zonificación por grupos".

R. Arq. Lourdes Aguilar

Dijo que nunca se han dejado de hacer cambios de uso de suelo, lo que ocurría es que antes de 2015 se hacían a través del MIVI. Estas consultas se organizaban en la mañana y la comunidad no podía asistir. Con los cambios generados, a partir de 2015 los hace el Municipio con las Juntas Comunales y la participación de la comunidad.

R. Arq. Bethancourt

"Este cambio ahora genera el beneficio para todo el sector y no para un solo individuo".

José Alberto Lee, cédula 3-45-677 Urb. Anayansi, calle Segunda

Dijo que no ve a las personas cercanas al área a intervenir presentes en la consulta pública. Además, solicitó se defina mejor el problema de las inundaciones.



R. Arq. Bethancourt

Dijo no tener la capacidad para solucionar el problema de las inundaciones; sino más bien responder a las inquietudes en relación al cambio de la consulta pública y la interconexión al sistema sanitario.

Evangelina Godoy, cédula 8-146-969

¿Ya hicieron la consulta a los colindantes del terreno y cuál es el nombre de la empresa? Esto lo pregunta ya que en el pasado la señora pasó por incomodidades en un terreno colindante a su vivienda donde se construyó una edificación de 3 pisos, más un alto de "tendedero". Se les había dicho que era de dos pisos y cuando fueron a ingeniería municipal nadie sabía nada. En época de lluvia se inunda su casa y por eso su preocupación al solicitar que se consulte más con los vecinos colindantes.

R. Arq. Bethancourt dijo que sí se hicieron las consultas y proporcionó los nombres de los ingenieros a cargo del proyecto.

Julio Ríos, cédula 8-111-184 barriada El Porvenir

"Vengo por primera vez porque me invitaron. Veo con susto lo que en años anteriores ha sido un susto. Yo respeto el proyecto, es una lástima que esté vacío y no estén presentes los líderes comunitarios. Si en el año 2018 se solucionará el tema sanitario con la interconexión sería un milagro. Dijo que cuando en calle tercera cae la lluvia llega a su barriada, y en esos momentos no aparece ninguna institución del estado... quienes luego llegan con el colchón". Le preocupa que con la construcción de este edificio las aguas producto de las inundaciones también le lleguen a su barriada.

R. Arq. Bethancourt

Indicó que su propuesta incluye la interconexión de 750 metros lineales al sistema de Saneamiento de la Bahía. De igual forma el IDAAN también contempla este trabajo, señaló.

Omar Rivera, cédula 8-131-877

Está de acuerdo con la preocupación de sus vecinos. Ya que no ve respuesta a las situaciones que en el corregimiento se presentan. Pidió hacer una pausa hasta lograr todas esas interconexiones.

R. Arq. Bethancourt

Recalcó que es la segunda vez que regresan para aclarar todas las inquietudes ciudadanas, muchas de las cuales no tienen relación con el cambio de uso de suelo. Sino más bien son respuestas que decidieron traer para tranquilidad de los residentes.

Maricheli Castillo 8-244-428

"El cambio de zonificación es cierto que traerá beneficios" ¿Cómo va a repercutir esto en relación al pago de impuesto, al tener por ejemplo una zonificación distinta a la de mi vecino?

R. Arq. Bethancourt

"Aunque mi vecino tenga un RM1 y pueda construir 20 pisos no me afecta en nada. Sino que al momento de vender puedo optar por esa zonificación que tiene él y puedo vender un poco más alto del valor existente".

José Alberto Lee, cédula 3-45-677

Dijo que no deben proceder porque no están todos los colindantes y se requiere de su firma para que ellos aprueben. "Como vecino no estoy de acuerdo ni daré aprobación porque los afectados seremos todos. Hay inundaciones y ciertos problemas que le atañen a la comunidad, a quienes nos toca afrontar los problemas de distintas formas".

R. Arq. Bethancourt dijo no representar ni a la Junta Comunal, o institución del estado. Por lo cual no puede decir que ayudará a responder los problemas de la comunidad.



Luego de esta intervención **Sherley de la Cruz de Participación Ciudadana**, procedió a preguntar a los residentes levantando la mano en señal de aprobación o rechazo.

Por otro lado, la arquitecta **Lourdes Aguilar de Planificación Urbana** les aclaró que esta será la última consulta pública sobre el tema, no se puede realizar otra, sino que este era el momento para aprobar o rechazar el cambio de uso de suelo. Enfatizó que la empresa proponente no es quien les va a solucionar el problema de las inundaciones, eso es responsabilidad del estado.

Al finalizar las intervenciones, siendo las 7:26 p.m., de un total de 16 personas asistentes a la consulta pública 8 residentes se manifestaron a favor, 6 en contra y hubo 2 abstenciones.



ANEXO FOTOGRÁFICO

CONSULTA PÚBLICA

CORREGIMIENTO DE JUAN DÍAZ



Intervenciones ciudadanas.



Residentes al momento de la aprobación o rechazo del cambio de zonificación.



Firma del Acta de Consulta Pública a cargo de la comunidad.