



Municipio de Panamá

Acta # 003 - 2018

Consulta Pública:

"Adición de Código de Uso de Suelo RM3 a MCU3"

Corregimiento de Bella Vista.

En las instalaciones de la Junta Comunal de Bella Vista, ubicada en la Calle Eusebio Morales, Corregimiento de Bella Vista, a las 5:30 p.m. del jueves 28, de junio de 2018; se llevó a cabo la segunda Consulta Pública para la aprobación o desaprobación del proyecto denominado: "**Adición de Código de uso de suelo RM3 a MCU3, para la finca: 14316, código de localización 8706**". Se procedió a presentar a los asistentes una descripción general del proyecto, para que ellos ofrecieran sus recomendaciones, comentarios o sugerencias.

Perfil General del Proyecto:

Obtener la adición de uso de suelo RM3 para la finca 14316, tomo 386, folio 340, con un metraje de terreno de 1,485.00 m², la cual tiene actualmente el uso de suelo MCU3, y así UNIFICAR LA ZONIFICACION, para que todos los lotes alrededor del mismo compartan la misma logrando unidad territorial.

El área donde se encuentra el lote es de alto desarrollo y crecimiento comercial por tanto el cambio de código de zona es compatible con los alrededores habilitando el lote para construir un proyecto que brinda servicios a los residentes del área, así como para el sector comercial que demanda espacios de estacionamientos.

Objetivo:

- Mejorar la infraestructura existente, con un área para estacionamientos
- Mantener la planificación urbana que actualmente existe en el sector.
- El desarrollo comercial esperado tiene asegurado una excelente accesibilidad y desalojo vehicular.

Convocatoria:

- Se solicito por parte de los vecinos de Obarrio una segunda reunión con los representantes del municipio de Panamá, solicitantes y junta comunal de Bella Vista.



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

Nombre: Marcia Eugenia Melara

Cédula: 8-18441636

Comentarios:

El N° de apartamentos, duplica la densidad
de personas, son 283 aptos que pueden ser de
2 personas 4 personas lo que daría 1132 personas
y la norma solo permite 425 personas (RM13)
La cantidad de estacionamientos no es suficiente
para la gran masiva de
calle, contribuyendo al
congestionamiento.
La infraestructura vial, alumbrado y
otros no están para esa densidad.

Nombre: _____

Cédula: _____

Comentarios:

Nombre: _____

Cédula: _____

Comentarios:

Nombre: _____

Cédula: _____

Comentarios:



Finalizadas las observaciones e intervenciones de todos los involucrados, se procedió a dar por cerrada la Consulta Pública. A continuación, se levantó el acta correspondiente, y se dio lectura de la misma.

En el Corregimiento de Bella Vista Calle Eusebio Morales en el primer alto de la Junta Comunal. A las 10:55 p.m. del día Veintiocho (28) de junio de dos mil dieciocho. Se ratifica su contenido por parte de los presentes y para constancia firmamos.

Representantes de la Comunidad elegidos por los asistentes:

Nombre: Noelida Hgt Pascal Firma: [Firma] Cédula: 8-186-168
VEASE NOTA DEL 27/6/2018 adjunta.

Nombre: Adalberto Murillo Firma: [Firma] Cédula: 8-225-2070

Nombre: Mani Eugenia Molina Firma: [Firma] Cédula: 8-184-71636

Representante de Corregimiento:

H.R. Ricardo Domínguez. Firma: [Firma] Cédula: [Firma]
Pro: Linda Karamonista
8-708-1836

Representante de la Alcaldía de Panamá:

Nombre: [Firma] Firma: [Firma] Cédula: 8-750-1600



Informe

Nombre de la Reunión:	Consulta Pública:	"Adición de Código de Uso de Suelo RM3 a MCU3, para la Finca: 14316, Código de Localización 8706".	
Fecha de la Reunión:	Jueves 28 de junio de 2018.	Hora: 5:30 p.m.	Lugar: Junta Comunal de Bella Vista.
Minuta preparada por:	Sugey Fernández	DIRIGIDO POR:	Dirección de Participación Ciudadana y Transparencia.

Personal de la Junta Comunal de Bella Vista:

Karina Tristán – Junta Comunal de Bella Vista.

Michael Ehrman – Promotor de la Junta Comunal de Bella Vista.

Arquitecta Solicitante de la Empresa MUSASVAT Arquitectos:

Marta Fú

Personal de la Alcaldía de Panamá:

Lourdes Aguilar– Arquitecta de la Dirección de Planificación Urbana.

Sugey Fernández – Dirección de Participación Ciudadana y Transparencia.

Desarrollo de la Consulta:

A las 6:00 p.m. del jueves 28 de junio de 2018 se dio inicio a la consulta pública, la Asistente Legal de la Junta Comunal de Bella Vista Karina Tristán recordó que esta consulta pública era una continuación de la consulta pública del 5 de junio de 2018 y que el objetivo de reunirse nuevamente era para que los residentes de Obarrio finalmente dieran su posición en cuanto a esta adición de código de uso de suelo que se quiere implementar dentro del corregimiento.

Intervenciones de los Asistentes:

Adelita Alvarado, cédula: 8-708-1036

Leyó un documento que fue firmado por cinco residentes de Obarrio que está adjunto a este informe y en el que cual explican el porque no están de acuerdo con la aprobación de esta adición de uso de suelo y cambio de zonificación al lote.

Aseguró que esto antes de redactarse, fue revisado y consensuado varias veces con todos los que conforman este comité.

María Eugenia Molina, cédula: 8-184-1636

Manifestó que ellos en Obarrio prefieren las áreas residenciales, más que las comerciales, pero de más baja densidad, De acuerdo con la residente lo ideal es que construyeran apartamentos un poco más grandes de dos recamaras para familias, pero tendrían que modificar la forma en que se quiere construir.

Sin embargo, actualmente los proyectos que se presentan pretenden brindar espacios muy pequeños. Al tiempo que añadió que los edificios deberían contar con suficientes estacionamientos para que no ocupen parte de la calle, porque si el proyecto no les proporciona los estacionamientos, los residentes tratarán de ver donde se estacionan y lo más probable es que lo hagan en las calles cercanas al edificio, lo que incomodaría en el libre tránsito por la vía.



Lourdes Aguilar – Arquitecta de la Dirección de Planificación Urbana

Les preguntó a las residentes, ¿si analizaron la respuesta final y si realmente esta decisión de no aprobar el proyecto consideraran que les favorece? Manifestó que ella hacía este comentario solo para hacer un poco de docencia, porque considera que hay cosas que se pueden manejar.

Adelita Alvarado, cédula: 8-708-1036

Aseguró que la Constitución de la República señala que el deber que prima es el de los ciudadanos, de igual forma dijo que ella ha tenido negocios, pero el derecho de un ciudadano a la vida, a fomentar la familia y a vivir en armonía es lo más importante.

Consideró que este tipo de construcciones desfavorecen y minimizan la calidad de vida de las personas, incluso expresó que ella misma estuvo afectada por un tiempo, mientras se realizaban unos trabajos de construcción muy cerca a su residencia, ya que la vía se encontraba totalmente obstaculizada por los camiones y vehículos que llevaban el material hacia el área.

Lourdes Aguilar – Arquitecta de la Dirección de Planificación Urbana

Añadió que su comentario solo lo hizo porque en este tipo de consultas es necesario escuchar ambas partes y estar claros, no porque ella esté a favor o en contra del proyecto.

María Eugenia Molina, cédula: 8-184-1636

Consideró que, si se construyen comercios y una zonificación comercial, deberían estar en vías principales, y los edificios de apartamentos en las vías secundarias, para que no exista una incompatibilidad, porque se han dado casos en los que colocan una discoteca al lado de una residencia.

Incluso se han realizado construcciones de edificios muy altos y a pocos metros de edificios más pequeños que le han quitado toda la visibilidad a las personas que allí residen, lo que consideró como algo inhumano. Molina señaló que si estas inconformidades se presentan entonces realmente no puede haber una armonía en la comunidad, porque debe haber una separación entre el área de vivienda y el área de comercio. Y esta es la mayor razón por la que no aprueban este proyecto.

Adelita Alvarado, cédula: 8-708-1036

Señaló que realmente los ciudadanos de Obarrio han perdido la confianza porque ya tienen la mala experiencia de la construcción del Hotel Sortis. Alvarado dijo que ella como residente fue una de las primeras que dijo que era posible contemplar la construcción de ese hotel y aunque en su momento los arquitectos proponentes dijeron que el hotel tendría unas limitaciones, esas limitaciones no se cumplieron.

Arquitecta Solicitante, Marta Fú cédula: 8-245-979:

Manifestó que lo que se propuso en la primera consulta sobre esta Adición de Uso de Suelo, fue precisamente una limitación y cuando se realizan cambios o adiciones que alteran los usos de suelo de los terrenos y les presentan la resolución por parte de la Dirección de Planificación Urbana del Municipio de Panamá estas limitaciones deben cumplirse porque ya existen condiciones.

Fú añadió que los Cambios de Usos de Suelo condicionados son manejables con las grandes diferencias que tengan, y en el momento en que una resolución condicionada sale, y la empresa incumple, los residentes como miembros de una comunidad cuentan con el arma legal en las manos, porque la empresa constructora debe contemplar lo que está escrito.

Proceso de Votación

Luego de las intervenciones de las residentes y de la arquitecta solicitante, las tres residentes votaron en contra del proyecto.

La arquitecta Lourdes Aguilar, les recordó a las residentes que la Consulta Pública, se convierte en un voto que compete en la Mesa de Planificación con cinco votos más para luego tomar una decisión.



ANEXO FOTOGRÁFICO

Consulta Pública

CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA

La residente María Eugenia Molina, mientras explicaba porque no estaban de acuerdo con el proyecto que se pretende construir en el corregimiento de Bella Vista.



Las residentes que asistieron plantearon que el proyecto no conviene, ni traería armonía al corregimiento de Bella Vista.





LISTA DE ASISTENCIA
Consulta Pública 2

Fecha: Jueves, 28 de junio de 2018 **Hora:** 5:30 p.m. **Lugar:** Junta Comunal de Bella Vista Salón Superior

[illegible]

Panamá, 27 de junio de 2018.

Arquitecto
Manuel Trute
Director de Planificación Urbana
Municipio de Panamá
E. S. D.

REF: Reunión de Residentes de Obarrio del doce (12) de junio de dos mil dieciocho (2018).

Estimado Arquitecto Trute:

Los aquí suscritos, actuando todos en nuestra condición de residentes de la Urbanización Obarrio, Corregimiento de Bella Vista, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, hacemos referencia a reunión de residentes de la Urbanización Obarrio, que tuvo lugar el pasado doce (12) de junio de dos mil dieciocho (2018) en el Edificio P.H. La Fontana. Dicha reunión fue convocada como consecuencia de la Consulta Ciudadana que tuvo lugar el pasado martes cinco (5) de junio de dos mil dieciocho (2018), a las 5:30 p.m., en las oficinas de la Junta Comunal de Bella.

Al respecto, acudimos ante el despacho a su digno cargo con el fin de darle a conocer nuestras consideraciones con respecto al tema en referencia:

1. La Consulta Ciudadana arriba referida se dio con el fin de escuchar la opinión de la ciudadanía con respecto a la siguiente solicitud, cuyo texto citamos como referencia del aviso emitido por la Junta Comunal de Bella Vista:

"Adición de código de uso de suelo de RM3 al MCU3 existentes para la siguiente finca:

- *Finca: 14316*
 - *Tomo: 386*
 - *Folio: 340*
 - *Código: 8706*
 - *Propietario: PV ESTATE S.A.*
- La cual conformará uniformidad de integridad, con la finca lateral No. 13029 cuyo código es RM3-MCU3."*

2. Los residentes de la Urbanización Obarrio hemos analizado la solicitud de cambio de zonificación de la finca 14316 que consiste en la adición del uso de suelo RM3 al MCU3 con el fin de construir sobre la citada finca un proyecto de locales comerciales y oficinas y una torre de 280 apartamentos de 10 unidades por pisos en 23 pisos, que es mucho más unidades de lo que la norma permite. Las unidades de vivienda, aunque aparecen de 1 recámara, son fácilmente convertibles a 2 recámaras, con lo que estaría duplicando la densidad permitida.





Además, a pesar que en año 2012 se hizo un cambio de zonificación inconsulto y sin un estudio apropiado del sector, cambiando a casi todos los lotes la zonificación Residencial de baja densidad R1, R2 a RM3 MCU3, la máxima densidad permitida, tampoco se hizo mejoras a la infraestructura, vías, alcantarillado, acueducto, cableado eléctrico y otras como adecuación de áreas de uso verde y público., a pesar de haber pasado 6 años.

Las vías donde se desarrollará el proyecto, calle 59, calle 60 y Avenida Ricardo Arango no están diseñadas para esa capacidad de uso y densidad, con lo que empeoraría la situación actual de autos estacionados en la calle y servidumbre.

Por consiguiente, los residentes de la Urbanización Obarrio **no aprobamos** esa adición y cambio de zonificación al lote mencionado.

Sin más por el momento, quedamos de usted,

Atentamente,

Nombre Completo	Dirección	Cédula / Pasaporte	Firma
Fernando Díaz Lozano	Calle 61, Obarrio	8-764-1195	
AUDACE MENUDOZA	LA FONTANA, OBARRIO	8-724-2150	
Manuela Lopez Almona	Calle 59 Obarrio	8-184-1635	
DELIA ALVARADO CILU	DIFLERA 2	8-225-2270	
Wendy Ortiz Suarez	Ave S. Lewis	8-1930-1108	