

**MU**

**TRANSFORMACIONES URBANAS  
EN EL CORREGIMIENTO DE BELLA  
VISTA DESDE EL BOOM  
INMOBILIARIO (2008 AL 2018)**

**UN ANÁLISIS DE LOS BARRIOS  
DENSIFICADOS DE BELLA VISTA Y OBARRIO**

**TESIS PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE MAGISTER EN  
URBANISMO**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y DISEÑO  
UNIVERSIDAD NACIONAL DE CORDOBA**

**Arq. Yejoshúa Yitzak Fonseca.**

**Director de Tesis: Arq. Marcelo Corti**

**Codirector de Tesis: Arq. Manuel Trute**

**Córdoba, 2023**

## **RESUMEN**

Esta tesis se realizó en el marco de la Maestría en Urbanismo de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba y el país de Panamá, donde se recopiló datos esenciales para esta investigación.

Se analiza las transformaciones urbanas del corregimiento de Bella Vista, tomando como referencia dos barrios; Bella Vista y Obarrio durante el periodo de 2008 a 2018.

Para el siguiente análisis se consideraron las siguientes pautas: el proceso de consolidación histórica de Panamá a nivel macro y micro, definición del Boom Inmobiliario. también se tomaron en cuenta los cambios físicos urbanos que propone la ciudad en termino de flujo vehicular, peatonal, cambios en la tipología edilicia, aspecto patrimonial, ambientales y sus instrumentos; usos de suelo, sus cambios derivados.

Seguidamente se optó por una estrategia cuantitativo, se recopiló información de fuentes oficiales del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) entre otras fuentes. Para la construcción de los datos se recurrió tanto a fuentes primarias como secundarias, es preciso mencionar que los datos secundarios se obtuvieron de fuentes bibliográficas relacionadas al tema de estudio; datos censales, planos catastrales, normativa urbana, páginas webs gubernamentales, tesis, ensayos, expedientes municipales, datos históricos. Los datos construidos a partir de fuentes primarias se obtuvieron a través de la realización de la observación en los sectores seleccionados utilizando herramientas actuales como video llamadas y de forma presencial con el fin de verificar los datos.

Mediante estos elementos, se describe: su consolidación y las políticas urbanas que generan transformaciones en los sectores, se trata de esclarecer como intervención privada y pública guardan estrecha relación respecto a las transformaciones y funciones que construyeron el proceso de cambio.

Se considera que esta tesis es un aporte para la comprensión visual de las transformaciones urbanas de los Barrios de Bella Vista y Obarrio, al profundizar en los cambios de los usos de suelo a través del tiempo y de sus dinámicas urbanas.

## INDICE

INTRODUCCION.....	1
DATOS GENERALES DEL PAIS (MACRO).....	1
SECTOR FINANCIERO DE PANAMA.....	10
DATOS INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD DE PANAMA.....	14
DATOS GENERALES DEL CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA (MICRO). ....	16
DATOS FINANCIEROS DEL CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA. ....	20
DELIMITACION Y DEFINICION DEL ESPACIO TERRITORIAL DEL ESTUDIO. ....	23
REVISIÓN DE ANTECEDENTES BIBLIOGRAFICOS. ....	27
OBJETIVOS DE INVESTIGACION.....	28
OBJETIVO GENERAL.....	28
OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	28
HIPOTESIS.....	28
MARCO TEORICO .....	29
METODOLOGIA .....	36
ESTRUCTURA DE TESIS.....	38
CAPITULO 1: CONTEXTO Y ANTECEDENTES HISTORICOS .....	40
1.1. BOOM INMOBILIARIO DEL 2008 COMO MODALIDAD DE CAMBIO Y PROTAGONISTA DE LAS TRANSFORMACIONES URBANAS.....	40
1.2.1. EXPANSIÓN DE BELLA VISTA (1927-1930).....	47
1.2. ASPECTO URBANO QUE PROPONE .....	49
1.4 ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS: GRUPOS SOCIALES A LOS QUE ESTÁ DIRIGIDA LA OFERTA.....	53
1.5 SINTESIS DE ASPECTOS ABORDADOS EN EL CAPITULO.....	57
CAPÍTULO 2: INTERVENCIONES PUBLICAS-PRIVADAS (2008-2018).....	59

2.1.1 BELLA VISTA Y PROTECCION PATRIMONIAL (2004-2007). ..... 60

2.1.3 USOS DE SUELO Y OCUPACION EN EL CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA

65

CAPITULO 3: SINTESIS DE LAS TRANSFORMACIONES URBANAS EN LOS SECTORES A Y B DEL CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA (2008-2018). ..... 105

3.1 TRANSFORMACIONES EN LA TIPOLOGÍA EDILICIA GENERALES..... 105

3.2.1. TRANSFORMACIONES MORFOLÓGICAS Y TIPOLÓGICAS URBANAS DEL SECTOR A Y SECTOR B..... 116

3.2.2. RELACION DE ASPECTO ..... 127

3.2.3 LOTES BALDIOS O ABANDONADOS..... 134

2.2.4. FLUJO VEHICULAR Y PEATONAL..... 138

3.2.5. TRANSFORMACIONES AMBIENTALES ..... 145

3.2.7. DISCUSION Y RESULTADOS. .... 155

CAPITULO 4: CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES..... 157

4.1. USOS DE SUELO Y OCUPACIÓN ..... 159

4.1.2. ESPACIO PUBLICO ..... 170

4.1.3. VIALIDAD ..... 170

4.1.4 TIPOLOGÍA EDILICIA Y ALTIMETRÍA. .... 171

4.1.5. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL. .... 171

4.1.6. CONCLUSIÓN GENERAL..... 172

BIBLIOGRAFIA..... 174

LEYES Y RESOLUCIONES. .... 179

INDICE DE ILUSTRACIONES..... 180

INDICE DE PLANOS..... 183

INDICE DE TABLAS..... 183

ANEXO 1: CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN URBANA USOS DE SUELO DE BELLA VISTA Y CIUDAD DE PANAMÁ. AÑO 2008. ....	186
ANEXO 2: CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN URBANA: USOS DE SUELO DE BELLA VISTA Y CIUDAD DE PANAMÁ. AÑO: 2010 A 2018. ....	188
ANEXO 3: RESOLUCIÓN N° 246,16 DE NOVIEMBRE DE 2004. "EL CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA COMO ZONA DE INTERÉS CULTURAL" .....	194
ANEXO 4: MP-RM1, RM2 Y RM3. ....	196
ANEXO 5: MP-C3. ....	197
ANEXO 6: MP-C4. ....	198

## **AGRADECIMIENTOS**

A Dios, que pese a los tiempos de pandemia que vivimos, me permitió seguir adelante.

A mi esposa que me ha incentivado en la carrera, que es mi sostén todo el tiempo.

A mi Tío que es de gran influencia y apoyo.

**“Sin sacrificio no hay victoria”**

## **INTRODUCCION**

La República de Panamá está ubicada en América Central con una extensión de 75.517 km<sup>2</sup> y una población total de 4.351 millones de habitantes. Debido a su posición geográfica se clasifica como país de tránsito, desde sus inicios se convirtió en un punto de encuentro de distintas culturas provenientes de todo el mundo.

Su posición privilegiada permite al país un crecimiento económico acelerado. Las actividades inmobiliarias son una de las principales fuentes de ingreso económico del país.

En esta tesis se analiza el proceso de transformación urbana del corregimiento de Bella Vista, tomando como caso de estudio los sectores específicos de los Barrios, Bella Vista y Obarrio durante el periodo de 2008 al 2018, por ende, se señalarán brevemente las transformaciones urbanas físicas que fueron resultado del Boom Inmobiliario del 2008 y se destaca los impactos producidos por las gestiones públicas e intervenciones privadas.

Es decir, que esta investigación consiste en descubrir la planificación urbana, su complejidad y resultados debido a las condiciones políticas, factores, actores y resultados desde el boom inmobiliario y las transformaciones en la ciudad capital durante el año 2008 al 2018, es de gran importancia para la ciudad y el país.

Para lograr lo expuesto se consultará datos en instituciones públicas y censales oficiales que puedan aportar información, para analizar en conjunto y definir las transformaciones de los sectores de estudio.

## **DATOS GENERALES DEL PAIS (MACRO)**

Según datos de la Contraloría General de la República, La República de Panamá se localiza geográficamente en las latitudes septentrionales bajas (7°12'07" y 9°38'46" de latitud norte, 77°09'24" y 83°03'07" de longitud occidental). Se encuentra en la parte central del continente americano en la parte más oriental y meridional de América Central. Como se puede observar en la ilustración 1, Panamá está dispuesto en sentido oeste-este y limita al norte con el Mar Caribe, al sur con el Océano Pacífico, al este con Colombia y al oeste con Costa Rica.

*Ilustración 1: Localización regional de Panamá.*



Fuente: [Mapa de Panamá | Panamá Mapas \(ontheworldmap.com\)](http://ontheworldmap.com)

Panamá tiene una superficie terrestre de 75,517.2 Km<sup>2</sup> que comprende la superficie terrestre, el mar territorial, la plataforma marina, el subsuelo y el espacio aéreo. Administrativamente se compone de 10 provincias, 75 distritos o municipios, 3 comarcas indígenas con nivel de provincia, 2 comarcas (Madungandí y Wargandí) con nivel de corregimiento, con los cuales completan un total de 621 corregimientos en todo el país. Tal como se pone en manifiesto en la ilustración 2, Las 10 provincias de Panamá son: Bocas del Toro, Chiriquí, Veraguas, Herrera, Los Santos, Coclé, Colón, Panamá, Panamá Oeste y Darién y las tres comarcas indígenas con nivel de provincia son: Guna Yala, Emberá y Ngäbe Buglé. Panamá Oeste fue decretada décima provincia el 1 de enero de 2014 a partir de territorios segregados de la provincia de Panamá.

Ilustración 2: División administrativa de Panamá.



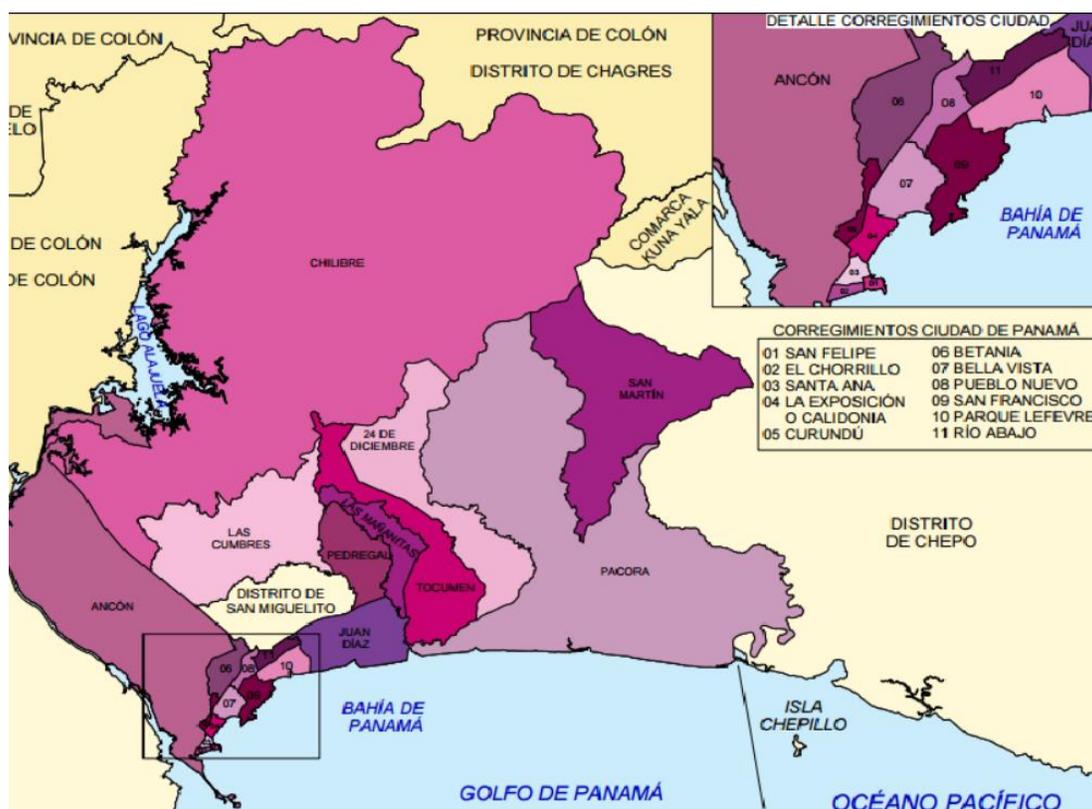
Fuente: [Provincias y capitales de Panamá - El Lingüístico \(ellinguistico.com\)](http://Provincias y capitales de Panamá - El Lingüístico (ellinguistico.com))

La capital del país es la provincia de Panamá, que tiene una extensión territorial de 8, 409.3 km<sup>2</sup> no incluye áreas de aguas continentales.

Conforman 6 distritos: Panamá, San Miguelito, Chepo, Balboa, Chimán y Taboga. Los distritos, se subdividen en corregimientos, de los cuales: el distrito de Panamá tiene 23 corregimientos, el distrito de San Miguelito tiene 10 corregimientos, el distrito de Chepo tiene 8 corregimientos, el distrito de Balboa tiene 6 corregimientos, el distrito de Chimán 5 corregimientos y el distrito de Taboga tiene 3 corregimientos.

El distrito principal es el de Panamá, ya que en él habita la mayor parte de la población. Este distrito está compuesto por los siguientes 23 corregimientos: San Felipe, Chorrillo, Santa Ana, La Exposición o Calidonia, Curundú, Betania, Bella Vista, Pueblo Nuevo, San Francisco, Parque Lefevre, Río Abajo, Ancón, Juan Díaz, Las Cumbres, Chilibre, Pedregal, Las Mañanitas, Tocumen, 24 de diciembre, Pacora, San Martín, alcalde Díaz y Ernesto Córdoba.

Ilustración 3: División política administrativa del distrito de Panamá. Año 2010.



Fuente: Anexo 3, PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO DE PANAMA, ANEXO TOMO 1

Algunos indicadores sociales del país son:

- Renta per cápita: 11, 703.4 USD (2014, Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá).
- Densidad de población: 52.8 habitantes/km<sup>2</sup> (2015, Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá).
- Tasa de fertilidad: 2.53 hijos por madre (2012, Ministerio de Salud).
- Esperanza de vida: 77.16 años (2012, Ministerio de Salud).
- Mortalidad infantil: 13.8 por cada 1.000 nacimientos (2014, Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá).
- Tasa de alfabetización: 94.5% (2010, Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá).

- Salario mínimo: depende de la actividad y la región.
- Coeficiente GINI: 0.49 (2014, Ministerio de Economía y Finanzas).
- Tasa de desempleo: 5,6% (2016, Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá).
- IPC: 1.2% (2016, Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá).
- Porcentaje de extranjeros sobre población total: 7.16% (2014, Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá).
- Gasto en educación (% PIB): 3 % (2015, Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá).
- Gasto en salud (% PIB): 2.6 % (2015, Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá).

Con respecto a la economía, la moneda de circulación es el dólar estadounidense, aunque a efectos nominales la moneda oficial es el Balboa que tiene paridad con el dólar. Panamá es una economía pequeña (poco más de 4 millones de habitantes actualmente y un PIB de \$52.000 millones en 2015), de renta media (PIB per cápita de casi \$9,000) pero que viene experimentando un crecimiento muy intenso en la última década (superior al 7% anual en promedio, la mayor tasa de toda Latinoamérica).

Tal como se puede verificar en la Tabla 2.1, esta buena evolución alcanzó su punto máximo con una tasa de crecimiento interanual del PIB del 11,8% en 2011 y del 9.2% en 2012 para moderarse posteriormente: 6.6% en el año 2013, 6,1% en 2014 y 5.8% en 2015.

*Tabla 1: Evolución de producto interno bruto nacional, por habitante y absoluto del 2011 a 2015.*

<b>PIB</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Evolución del PIB (%)</b>	11.8	9.2	6.6	6.1	5.8
<b>PIB por habitante (\$)</b>	7,344	7,887	8,272	8,632	8,988
<b>PIB absoluto (millones de \$)</b>	34,373.80	39,954.80	44,856.20	49,165.80	52,132.30

Fuente: Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Cuentas Nacionales, Avance de cifras anual y trimestral del Producto Interno Bruto de 2015, Cuadro 4. Producto Interno Bruto a precios de comprados en la República, en medidas encadenadas de volumen total y per cápita y sus variaciones porcentuales: años 2007-15, 2016

En 2008 la economía creció gracias a la reversión de las tierras del canal a mediados de 1999 y 2000, luego con la aprobación de la ampliación del canal en 2006. Se dio un aceleramiento económico sin precedentes, donde una de sus características principales fue el aumento de los sectores de la construcción e inmobiliarios en la composición del PIB durante el 2008. Pero cae en 2015, cerrando el año con un crecimiento del 5,8%. Esta moderación responde principalmente a la contención del esfuerzo inversor público y al estancamiento de la Zona Libre de Colón.

La tasa de crecimiento se mantuvo estable alrededor del 6% a corto plazo. Los grandes proyectos quedaron inconclusos y las nuevas no se iniciaron, se verá compensado por el menor precio del petróleo y las materias primas.

En los años siguiente entro en marcha la ampliación del Canal, el impulso de la Minería y el comercio marítimo como plataforma logística, ayudara a mantener estas elevadas tasas de crecimiento.

Alrededor del 2008 y 2011 la actividad de la construcción representa el 9 % del producto interno bruto a precio de comprador, en el año 2011 e incrementó a un 15 %, en el año 2015

observamos que las actividades inmobiliarias y empresariales de alquiler se ha mantenido constante, representando un 8 % del producto interno bruto a precio de comprador del país.

*Tabla 2: Producto interno bruto a precios de comprador por actividad económica: años 2011 a 2015.*

	Descripción	Producto interno bruto a precios de comprador (en millones de balboas)				
		2011	2012	2013	2014	2015
A	Producción de mercado Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	921.3	1,042.0	1,067.3	1,090.4	1,084.1
B	Pesca	234.9	241.5	283.7	386.1	364.8
C	Explotación de minas y canteras	449.7	637.2	886.6	1,080.1	1,184.6
D	Industrias manufactureras	2,207.2	2,547.1	2,775.8	2,876.2	2,892.5
E	Suministro de electricidad, gas y agua	939.1	895.4	1,021.7	1,101.0	1,258.5
F	Construcción	3,058.4	4,253.5	5,953.0	7,192.7	7,932.3
G	Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores, motocicletas, efectos personales y enseres domésticos	7,814.0	9,574.3	9,778.3	10,246.2	10,556.3
H	Hoteles y restaurantes	1,224.0	1,543.3	1,653.6	1,779.8	1,982.1
I	Transporte, almacenamiento y comunicaciones	5,146.0	5,581.8	5,907.9	6,192.0	6,505.2
J	Intermediación financiera	2,479.3	2,865.1	3,013.2	3,263.9	3,690.1
K	Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	2,701.4	3,095.2	3,604.8	4,087.6	4,427.1
M	Enseñanza privada	314.9	363.5	413.2	451.3	479.8
N	Actividades de servicios sociales y de salud privada.	356.3	386.0	441.8	471.0	513.2
O	Otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios	555.9	587.3	748.6	823.2	856.4
	<b>PRODUCTO INTERNO BRUTO A PRECIOS DE COMPRADOR</b>	<b>34,373.8</b>	<b>39,954.8</b>	<b>44,856.2</b>	<b>49,165.8</b>	<b>52,132.3</b>

Fuente: Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Cuentas Nacionales, Avance de cifras anual y trimestral del Producto Interno Bruto de 2015, Cuadro 1. Producto Interno bruto a precios de comprado en la República, según categoría de actividad, 2016.

En el análisis de la economía por provincia analizaremos la Tabla, que contiene los datos de producto interno bruto del periodo del 2007 al 2013 (son los más recientes publicados en el Instituto Nacional de Estadística y Censos de Panamá) como se puede apreciar en ese momento no se había establecido Panamá Oeste como provincia, sino que formaba parte de la provincia de Panamá.

Tabla 3: Producto interno bruto a precios de comprador, según provincias (años de referencia 2007), años 2007 a 2013.

Provincia	Producto interno bruto (en millones de balboas)						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bocas del Toro	541.3	716.4	684.7	758.1	1,342.50	1,573.00	2,140.40
Coclé	783.1	804	773.5	768.2	725.2	823.6	950.8
Colón	2,701.00	2,903.10	2,812.10	2,959.90	3,196.60	3,358.00	2,967.50
Chiriquí	1,722.40	1,873.40	2,084.00	2,076.60	1,967.40	1,983.40	1,979.80
Darién	104.9	96	108	107.1	99.6	108.7	118.8
Herrera	375.7	456.3	438.4	447.4	414.9	421.9	442.3
Los Santos	343.7	343.5	366.8	383.7	346.2	365.8	372.2
<b>Panamá</b>	<b>13,773.60</b>	<b>14,955.20</b>	<b>15,237.00</b>	<b>16,306.50</b>	<b>18,574.70</b>	<b>20,454.40</b>	<b>22,185.70</b>
Veraguas	612.3	614.9	622.9	649.2	698.8	735.3	815.6
<b>PRODUCTO INTERNO BRUTO A PRECIOS DE COMPRADOR</b>	<b>20,958.00</b>	<b>22,762.80</b>	<b>23,126.70</b>	<b>24,460.50</b>	<b>27,348.80</b>	<b>29,873.00</b>	<b>31,851.90</b>

Fuente: Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Cuentas Nacionales, Estimaciones de producto interno bruto provincial, según categoría de actividad económica, a precios de 2007: Años 2007 -13, Cuadro 1. Producto Interno Bruto a precios de comprador, según provincia en medidas encadenadas de volumen, con referencia 2007: años 2007-13, 2015.

Según los datos presentados el aporte de la provincia de Panamá al producto interno bruto a precios de comprador del país ha ido incrementándose a partir del 2007.

Del 2007 al 2008 se aportó aproximadamente un 60% del producto interno bruto, luego del 2007 al 2009 un 66%, esta cifra aumento en 67% durante el 2010, para el año 2011 y 2012 se mantuvo en un 68%, en el 2013 aumento un 70%, y siguió aumentando en el 2015 a un 85%.

A continuación, en la Tabla tal se puede verificar que las actividades que aportaron mayormente al producto interno bruto de la provincia de Panamá en el 2008 son: la construcción con un 10.9%, el comercio al por mayor y al por menor con un 16.4% y las actividades inmobiliarias empresariales y de alquiler con un 16.7% que baja y luego se incrementa en el 2009.

Composición porcentual anual del producto interno bruto a precios de comprador, en la provincia de Panamá, según actividad económica, (años de referencia 2007), años 2007 a 2013.

Tabla 4: Producto interno bruto por actividad 2007-2013.

Categoría de Actividad Económica	Descripción	Composición porcentual anual del producto interno bruto							Promedio de la serie
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
A	Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	0.5	0.5	0.4	0.5	0.5	0.4	0.4	0.5
B	Pesca	0.3	0.3	0.1	0.1	0.2	0.1	0.1	0.2
C	Explotación de Minas y Canteras	0.9	1.0	0.9	1.2	1.4	1.7	1.9	1.3
D	Industrias Manufactureras	8.4	8.2	8.1	7.9	7.4	7.3	6.8	7.7
E	Suministro de Electricidad, gas y agua	1.7	1.3	1.3	1.5	1.6	1.2	1.1	1.4
F	Construcción	9.4	10.9	10.2	11.5	13.5	16.0	19.2	13.0
G	Comercio al por Mayor y al por Menor; reparación de vehículos automotores, motocicletas, efectos personales y enseres domésticos	16.8	16.4	17.5	17.3	18.6	18.7	18.6	17.7
H	Hoteles y Restaurantes	3.5	3.6	3.6	3.6	3.6	3.6	3.3	3.5
I	Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones	15.7	15.2	14.7	13.9	12.1	11.5	9.9	13.3
J	Intermediación Financiera	10.4	10.6	11.5	10.6	9.8	9.9	9.7	10.4
K	Actividades Inmobiliarias, Empresariales y de Alquiler	16.9	16.7	16.9	17.5	16.7	15.9	15.8	16.6
M	Enseñanza Privada	1.4	1.3	1.5	1.6	1.4	1.4	1.3	1.4
N	Actividades de Servicios Sociales y de Salud Privada	1.9	1.8	1.8	1.8	1.7	1.6	1.7	1.8
O	Otras Actividades Comunitarias Sociales y Personales de Servicios	3.2	3.0	3.0	2.9	2.8	2.7	2.9	2.9
..	Menos: Servicios de Intermediación Financiera Medidos Indirectamente (SIFMI), asignados al consumo interno	3.2	3.2	3.4	3.2	3.0	3.1	3.0	3.2
	Subtotal Industrias	87.7	87.4	88.2	88.8	88.6	89.2	90.0	88.6
P	Otra producción no de mercado	8.5	8.9	8.4	7.6	7.8	7.2	6.5	7.8
	Hogares Privados con Servicio Doméstico	0.8	0.8	0.7	0.6	0.6	0.6	0.5	0.6
	Valor Agregado Bruto	97.1	97.1	97.2	97.0	97.0	97.0	97.0	97.1
..	Más: Impuestos Sobre los Productos Netos de Subsidios	2.9	2.9	2.8	3.0	2.9	3.0	3.0	2.9
	PRODUCTO INTERNO BRUTO A PRECIOS DE COMPRADOR	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Contraloría General de la República, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Cuentas Nacionales, Estimaciones de producto interno bruto provincial, según categoría de actividad económica, a precios de 2007: Años 2007 -13, Cuadro 11. Composición porcentual anual del Producto Interno Bruto a precios de comprador, en la provincia de Panamá, según categoría de actividad económica, en medidas encadenadas de volumen, con referencia 2007: años 2007-13, 2015.

El producto interno bruto de Panamá registro al cierre de 2018 un monto aproximado de (años de referencia 2007).

Mientras, en términos nominales, alcanzó los \$65,055.1 millones, con una tasa de crecimiento de 4.4%, comparado con el del año anterior, informó el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) de la Contraloría General de la República.

Según el INEC, el PIB en términos nominales alcanzó los \$65,055.1 millones, con una tasa de crecimiento de 4.4%, comparado con el del año anterior.

El valor agregado del sector construcción presentó un incremento anual de 3.2% por efecto de la ejecución de inversiones públicas y privadas en obras de ingeniería civil y proyectos, que comprenden entre otros: Grandes proyectos mineros y portuarios, inversiones en la línea 2 del Metro y ampliación y rehabilitación de infraestructuras viales.

## **SECTOR FINANCIERO DE PANAMA**

Actualmente Panamá lidera el sector bancario de la región, con el mayor indicador de inversión extranjera per cápita de Latinoamérica a consecuencia de gozar de la existencia de varios factores como la ubicación geográfica, economía diversificada, paridad con el dólar, centro bancario internacional, política fiscal, crecimiento y proyección del producto interno bruto, la ampliación del Canal de Panamá y su reversión a manos Panameñas, que explicaremos en el capítulo 1, su crecimiento y proyección del Producto Interno Bruto, estabilidad política, suscripción de tratados y convenios comerciales, condiciones preferenciales para la exportación e importación, condiciones e incentivos fiscales como la exoneración de impuestos sobre la renta y la importación y facilidades migratorias.

La Inversión Extranjera Directa (IED) en Panamá ha sido un factor determinante para el crecimiento de la economía, debido a la consistencia que han mostrado los flujos de capitales provenientes del extranjero en los últimos años, siendo el segundo renglón más importante de la inversión total del país. Actividades como el comercio al por mayor y menor, los servicios financieros y de seguros, información y comunicaciones, construcción e industrias manufactureras. Aportaron más del 60% durante el 2008 para el 2015 acaparo más del 80%.

La tasa de incremento interanual del IED es del 13% tomando en cuenta el año 2007, solamente en el año 2009 se contrae, debido a la crisis inmobiliaria del mercado Estadounidense lo que afectó la actividad económica a nivel mundial y probablemente fue de incentivo para el mercado

inmobiliario en Panamá, dado que se observó cierto dinamismo positivo durante el 2008 en el sector de la construcción en el país, claramente decae durante el 2009. Pero la inversión extranjera, las facilidades de gestión pública y convenios provocaron un incremento en las compras de propiedades y construcciones durante los años de crisis inmobiliaria en Estados Unidos.

*Tabla 5: Posición, inversión y renta de la inversión extranjera en el país, según años 2008 a 2010.*

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA  
Instituto Nacional de Estadística y Censo

Cuadro 01. POSICIÓN, INVERSIÓN Y RENTA DE LA INVERSIÓN DIRECTA EXTRANJERA EN LA REPÚBLICA, SEGÚN SECTOR: AÑOS 2008-10

Año y sector	Posición, inversión y renta de la inversión directa extranjera (en miles de balboas)		
	Posición al 31 de diciembre	Inversión	Renta
2008 (R).....	<b>16,759,643</b>	<b>2,146,598</b>	<b>-1,667,124</b>
Bancos de licencia general.....	4,726,600	789,700	-743,200
Bancos de licencia internacional.....	740,862	-12,837	-78,722
Empresas de la Zona Libre de Colón.....	2,733,588	288,082	-243,145
Otras empresas.....	8,558,593	1,081,652	-602,057
2009 (P).....	<b>18,018,987</b>	<b>1,259,344</b>	<b>-1,309,966</b>
Bancos de licencia general.....	4,581,000	-145,600	-410,500
Bancos de licencia internacional.....	888,193	147,331	-152,119
Empresas de la Zona Libre de Colón.....	2,955,201	221,613	-288,461
Otras empresas.....	9,594,593	1,036,000	-458,886
2010 (P).....	<b>20,369,086</b>	<b>2,350,099</b>	<b>-1,828,566</b>
Bancos de licencia general.....	5,023,071	442,071	-545,200
Bancos de licencia internacional.....	1,013,082	124,889	-164,331
Empresas de la Zona Libre de Colón.....	3,341,286	386,085	-524,036
Otras empresas.....	10,991,648	1,397,054	-594,998

NOTA: La diferencia que se observa entre el total y los parciales se debe al redondeo del computador.

(R) Cifras revisadas.

(P) Cifras preliminares.

Fuente: [Instituto Nacional de Estadística y Censo \(inec.gob.pa\)](http://inec.gob.pa)

Tabla 6: Posición, inversión y renta de la inversión extranjera en el país, según años 2014 a 2016.

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA - INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSO

**Cuadro 1. POSICIÓN, FLUJO Y RENTA DE IED EN LA REPÚBLICA, SEGÚN SECTOR: AÑOS 2014-16**

Año y sector	Posición, flujo y renta de IED (en miles de balboas)		
	Posición al 31 de diciembre	Inversión Anual	Renta Anual
<b>2014 (R)</b>	<b>35,135,818</b>	<b>4,458,896</b>	<b>-4,178,471</b>
Bancos de licencia general	5,793,279	870,067	-704,422
Bancos de licencia internacional	2,274,934	307,843	-260,504
Empresas de la Zona Libre de Colón	5,575,371	480,589	-436,112
Otras empresas	21,492,235	2,800,398	-2,777,432
<b>2015 (P)</b>	<b>39,629,984</b>	<b>4,494,166</b>	<b>-4,223,309</b>
Bancos de licencia general	6,414,499	621,220	-735,705
Bancos de licencia internacional	2,453,627	178,694	-245,222
Empresas de la Zona Libre de Colón	5,844,462	269,091	-262,895
Otras empresas	24,917,396	3,425,161	-2,979,487
<b>2016 (P)</b>	<b>44,855,489</b>	<b>5,225,505</b>	<b>-4,663,804</b>
Bancos de licencia general	6,785,791	371,292	-619,766
Bancos de licencia internacional	2,862,827	409,200	-287,103
Empresas de la Zona Libre de Colón	6,174,129	329,667	-390,560
Otras empresas	29,032,741	4,115,346	-3,366,374

NOTA: Se modifica el concepto acostumbrado de Inversión Directa Extranjera (IDE), para homologarlo con las presentaciones internacionales en español, Inversión Extranjera Directa (IED).

(R) Cifras revisadas.

(P) Cifras preliminares.

Fuente: [Instituto Nacional de Estadística y Censo \(inec.gob.pa\)](http://inec.gob.pa)

Tabla 7: Posición, inversión y renta de la inversión extranjera en el país, según años 2016 a 2018.

República de Panamá  
**CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA**  
 Instituto Nacional de Estadística y Censo

**Cuadro 1. POSICIÓN, FLUJO Y RENTA DE INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA (IED)  
 EN LA REPÚBLICA, SEGÚN SECTOR: AÑOS 2016-18**

Año y sector	Posición, flujo y renta de IED (en miles de balboas)		
	Posición al 31 de diciembre	Inversión anual	Renta anual
2016 (P)	<b>44,437,230</b>	<b>4,745,422</b>	<b>-3,702,248</b>
Bancos de licencia general	6,775,446	375,560	-607,448
Bancos de licencia internacional	2,841,880	466,840	-293,501
Empresas de la Zona Libre de Colón	6,188,043	343,581	-397,348
Otras empresas	28,631,861	3,559,441	-2,403,951
2017 (P)	<b>48,613,874</b>	<b>4,176,645</b>	<b>-3,342,897</b>
Bancos de licencia general	7,218,895	443,450	-688,608
Bancos de licencia internacional	2,684,533	-157,347	-291,341
Empresas de la Zona Libre de Colón	6,543,465	355,423	-216,119
Otras empresas	32,166,981	3,535,119	-2,146,829
2018 (P)	<b>53,911,034</b>	<b>5,297,159</b>	<b>-4,311,444</b>
Bancos de licencia general	7,405,217	186,322	-739,530
Bancos de licencia internacional	2,918,186	233,652	-334,140
Empresas de la Zona Libre de Colón	7,167,322	623,857	-419,578
Otras empresas	36,420,309	4,253,328	-2,818,196

NOTA: La diferencia que se observa entre el total y los parciales, se debe al redondeo.

(P) Cifras preliminares.

Fuente: [Instituto Nacional de Estadística y Censo \(inec.gob.pa\)](http://inec.gob.pa)

## DATOS INMOBILIARIOS DE LA CIUDAD DE PANAMA.

Las proyecciones del Consejo Nacional de Promotores de Vivienda Convivienda, las ventas de viviendas en el país durante el 2008 al 2015 ha aumentado progresivamente y de manera significativa de un 2% respecto al 2007, pero la venta disminuye a principios del 2010 con un 2% respecto al 3% del 2009, pero aumenta en el 2011 con un 24%, su punto más bajo se encuentra en el 2014 con solo un 1% con respecto a las unidades vendidas en el 2013.

*Tabla 8: Evolución de monto y unidades de vivienda vendidas en el país: años 2008 a 2015.*

<b>Año</b>	<b>Ventas</b>	<b>Unidades</b>	<b>Variación</b>
2008	\$406,098,780.82	4,822.00	-
2009	\$377,351,440.03	4,967.00	3%
2010	\$408,483,197.80	5,050.00	2%
2011	\$448,347,412.69	6,265.00	24%
2012	\$602,105,521.53	7,092.00	13%
2013	\$815,513,716.02	7,627.00	8%
2014	\$826,904,912.39	7,721.00	1%
2015	\$845,823,541.10	8,232.00	7%

Fuente: Consejo Nacional de Promotores de Vivienda Convivienda, Resultados 2015 y proyecciones 2016, 2016

Los resultados del Consejo Nacional de Promotores de Vivienda Convivienda de los años 2013 y 2014 detallan la distribución geográfica de las unidades vendidas en el país, donde se puede apreciar que en el año 2013 el 46% de las ventas se dieron en el distrito de Panamá y en el 2014, el 49%, debido a falta de información coherente se asume que el mercado se comporta como el año anterior de manera progresiva.

Tabla 9: Distribución geográfica de las unidades vendidas en el 2013.

Distrito	Provincia	Unidades	Porcentaje del total
Antón	Coclé	31	0%
Arraján	Panamá Oeste	1791	23%
La Chorrera	Panamá Oeste	1748	23%
<b>Panamá</b>	<b>Panamá</b>	<b>3488</b>	<b>46%</b>
San Miguelito	Panamá	337	4%
San Carlos	Panamá Oeste	80	1%
Chame	Panamá Oeste	56	1%
Dolega	Chiriquí	96	1%
<b>Total</b>		<b>7627</b>	<b>100%</b>

Fuente: Consejo Nacional de Promotores de Vivienda Convivienda, Resultados 2013 y proyecciones 2014, 2014

Tabla 10: Distribución geográfica de unidades vendidas en el año 2014.

Distrito	Provincia	Unidades	Porcentaje del total
Antón	Coclé	31	0%
Arraján	Panamá Oeste	1422	18%
La Chorrera	Panamá Oeste	1967	25%
<b>Panamá</b>	<b>Panamá</b>	<b>3769</b>	<b>49%</b>
San Miguelito	Panamá	316	4%
San Carlos	Panamá Oeste	54	1%
Chame	Panamá Oeste	84	1%
Dolega	Chiriquí	78	1%
<b>Total</b>		<b>7721</b>	<b>100%</b>
<i>Fuente: [13]</i>			

Fuente: Consejo Nacional de Promotores de Vivienda Convivienda, Resultados 2014 y proyecciones 2015, 2015

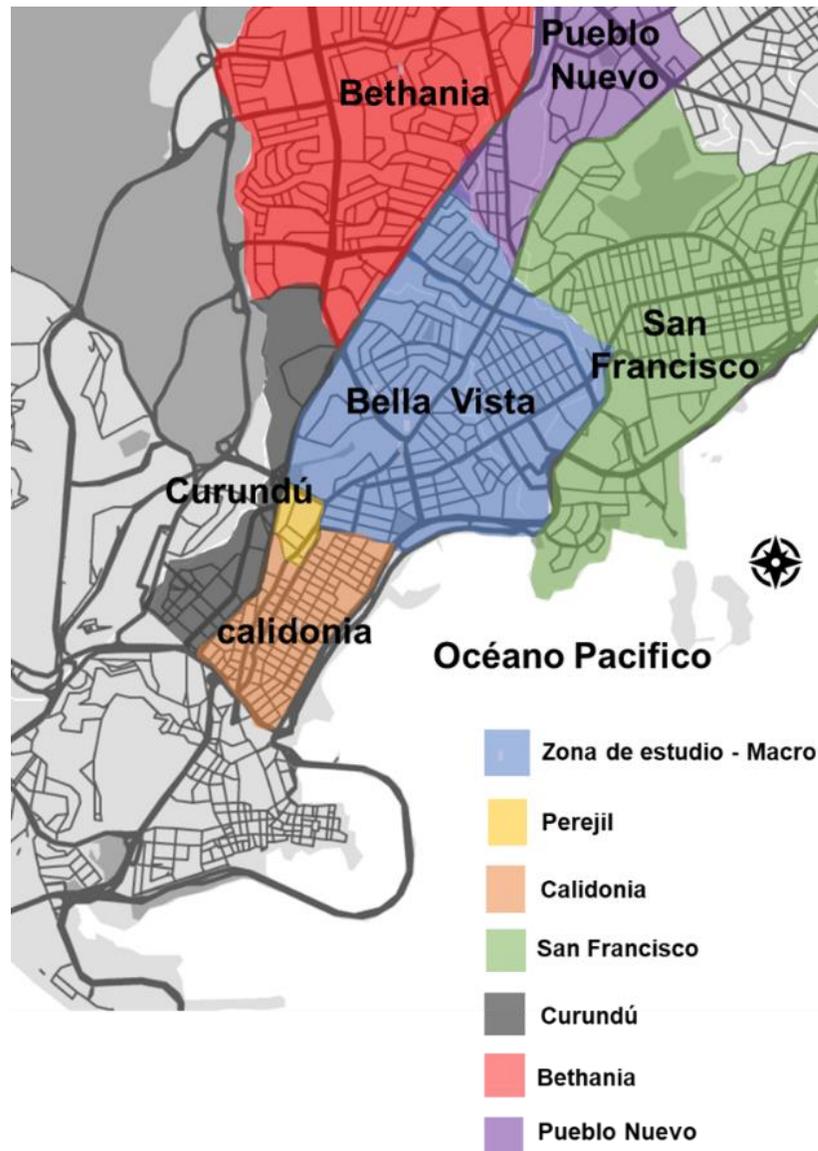
## **DATOS GENERALES DEL CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA (MICRO).**

El corregimiento de Bella Vista pertenece al conjunto urbano de la ciudad de Panamá. Fue fundado mediante el Decreto Alcaldicio N° 12 del 12 de junio de 1930.

Sus límites son: Al Norte, con Bethania y Pueblo Nuevo; al Sur, con la Av. Balboa y el Océano Pacífico; al Este, San Francisco y al Oeste, Calidonia y Curundú.

Según la Contraloría de la República de Panamá, el área total del corregimiento de Bella Vista es de 4.8 km<sup>2</sup> de las cuales el 91.5% corresponden a áreas urbanas densas con edificaciones, calles y avenidas. El restante del área el 8.5%, corresponde a las áreas verdes urbana en servidumbre, las cuales no dejan de concentrarse en plazoletas, veredas anchas cerca de comercios y parques. Por lo tanto, el área que será inventariada es en su totalidad área de servidumbre pública y que de una u otra forma está influenciada por el arbolado público.

Ilustración 4: Límites del corregimiento de Bella Vista.



Fuente: Elaboración propia.

Bella Vista es uno de los corregimientos más hermosos y de gran valor patrimonial por su estilo arquitectónico neocolonial, que surge alrededor de los años 40, las casas cuentan con:

- Amplios aleros
- Techos de telas
- Grandes ventanales
- Balcones

Entre otras características que las hacen idóneas para el clima tropical, para proteger dicha arquitectura se propuso que el barrio fuese declarado como patrimonio histórico, debido al aumento de la especulación inmobiliaria y el gran valor del terreno se construyen rascacielos de arquitectura moderna que no solo atentan contra su estilo arquitectónico inicial, sino que también acarrea otros problemas.

Los barrios de Bella Vista son:

- Bella Vista (Viejo)
- La Cresta
- Campo Alegre
- El Carmen (incluye El Carmen, Herbruger, Linares, Pasadena y Nuevo Reparto El Carmen)
- Obarrio (San Gabriel)
- El Cangrejo
- Marbella

Ilustración 5: Barrios del Corregimiento de Bella Vista.



Fuente: MIVIOT / Elaboración propia

En el apartado de educación del corregimiento, Bella Vista cuenta con una gran diversidad de centros educativos entre ellos están:

- La Universidad de Panamá
- Universidad Metropolitana de Educación, Ciencia y Tecnología
- Colegio La Salle
- The Lincoln Academy Panamá

- Colegio Episcopal de Panamá
- Oxford International School
- Escuela Japonesa de Panamá
- Escuela Bella Vista
- Escuela Latinoamericana.

## DATOS FINANCIEROS DEL CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA.

Los datos obtenidos del Consejo Nacional de Promotores de Vivienda Convivienda dan como resultado una elevada inversión en la construcción de apartamentos que predomina en los corregimientos de Ancón, Bella Vista, Juan Díaz y con respecto a la calidad de unidades de edificios construidos sobresalen los corregimientos de Ancón, Parque Lefevre y San Francisco.

*Tabla 11: Valor de construcción 2013.*

Corregimiento	Monto	Porcentaje	Unidades	Porcentaje
24 de Diciembre	\$0.00	0%	0	0%
Ancón	\$52,183,073.00	32%	12	24%
Alcalde Díaz	\$0.00	0%	0	0%
Bella Vista	\$37,967,125.00	23%	5	10%
Bethania	\$2,153,743.00	1%	3	6%
Calidonia	\$0.00	0%	0	0%
Chilibre	\$2,102,507.00	1%	1	2%
Chorrillo	\$0.00	0%	0	0%
Curundú	\$0.00	0%	0	0%
Ernesto Córdoba	\$0.00	0%	0	0%
Juan Díaz	\$17,943,547.00	11%	5	10%
Las Cumbres	\$0.00	0%	0	0%
Mañanitas	\$0.00	0%	0	0%
Pacora	\$0.00	0%	0	0%
Parque Lefevre	\$12,668,712.00	8%	7	14%
Pedregal	\$1,839,614.00	1%	1	2%
Pueblo Nuevo	\$11,019,871.00	7%	4	8%
Rio Abajo	\$10,150,641.00	6%	4	8%
San Felipe	\$4,518,388.00	3%	2	4%
San Francisco	\$11,396,060.00	7%	7	14%
San Martin	\$0.00	0%	0	0%
Santa Ana	\$0.00	0%	0	0%
Tocumen	\$0.00	0%	0	0%
Total	\$163,943,281.00	100%	51	100%

Fuente: Cámara Panameña de la Construcción, Estadísticas, Valor de Construcciones 2013, Comparativo 2011-2012-2013, 2014

Con respecto a los permisos de construcción, de edificios enfocados a la vivienda, durante el 2008 se mantuvo como vivienda individual, para el año 2009 en adelante se incrementa en edificios de apartamentos enfocados en la vivienda.

*Tabla 12: Construcciones del corregimiento de Bella Vista por Numero, Unidades y área: año 2008 – 2018.*

CONSTRUCCIONES DEL CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA POR											
NUMERO, UNIDADES Y AREA. AÑO 2008 - 2018											
año	Vivienda Individual			Dúplex				Apartamento			
	Numero	Área Construida (m2)	Área a Construir (m2)	Numero	Unidades	Área Construida (m2)	Área a Construir (m2)	Número	Unidades	Área Construida (m2)	Área a Construir (m2)
2008	1	1,102	1,653								
2009								1	89	5,400	16,818
2010								1	48	7,086	12,821
2011											
2012								1	68	5,600	24,942
2013								1	144		36,814
2014								1	92		18,885
2015								1	58	161	16,19
2016											
2017											
2018								1	48	166	16,644

Fuente: [Instituto Nacional de Estadística y Censo \(inec.gob.pa\)](http://inec.gob.pa) / Recopilación, Elaboración Propia.

La proyección de datos obtenidos de la INEC da como resultado que Bella Vista durante el 2008 no alcanzo ningún resultado, respecto a la construcción de edificios, existe una carencia de datos estadísticos importantes, lo que hace difícil dar seguimiento de dicha afirmación.

Para el 2009 en Bella vista se construyeron 89 unidades, mientras que en el 2010 se construyeron 48 unidades, para el 2012 se construyó 68 unidades, 2013 se construyó 144 unidades, luego decae en 2014 con 92 unidades para llegar al año 2018 con 48 unidades.

Como se mencionó anteriormente, con respecto al tipo de viviendas construidas en la ciudad de Panamá, durante el boom inmobiliario, el 67% fueron apartamentos.

“A medida que los proyectos se alejan del centro (Pacora, Las Cumbres, Tocumen) la tendencia es a construir casas”, comentó Suarez.

Durante el 2012 se invertía mayormente en construcción de edificios de apartamentos, donde Bella Vista obtiene un 10% de unidades construidas.

Tabla 13: Inversión y unidades de edificios de apartamentos construidos: año 2012.

Corregimiento	Monto	Porcentaje	Unidades	Porcentaje
24 de Diciembre	\$0.00	0%	0	0%
Ancón	\$20,810,146.00	9%	7	9%
Alcalde Díaz	\$0.00	0%	0	0%
Bella Vista	\$14,185,165.00	6%	8	10%
Bethania	\$39,009,950.00	17%	16	21%
Calidonia	\$20,000,000.00	9%	1	1%
Chilibre	\$0.00	0%	0	0%
Chorrillo	\$0.00	0%	0	0%
Curundú	\$0.00	0%	0	0%
Ernesto Córdoba	\$0.00	0%	0	0%
Juan Díaz	\$58,582,111.00	26%	12	16%
Las Cumbres	\$1,000,000.00	0%	1	1%
Mañanitas	\$0.00	0%	0	0%
Pacora	\$693,114.00	0%	1	1%
Parque Lefevre	\$23,941,171.00	11%	12	16%
Pedregal	\$0.00	0%	0	0%
Pueblo Nuevo	\$6,137,344.00	3%	3	4%
Rio Abajo	\$8,537,606.00	4%	4	5%
San Felipe	\$425,000.00	0%	1	1%
San Francisco	\$34,600,229.00	15%	11	14%
San Martin	\$0.00	0%	0	0%
Santa Ana	\$0.00	0%	0	0%
Tocumen	\$0.00	0%	0	0%
<b>Total</b>	<b>\$227,921,836.00</b>	<b>100%</b>	<b>77</b>	<b>100%</b>

Fuente: Cámara Panameña de la Construcción, Estadísticas, Valor de Construcciones 2013, Comparativo 2011-2012-2013, 2014

Tabla 14: Monto y unidades de edificios de apartamentos vendidos: años 2013 a 2015.

Corregimiento	Año 2013		Año 2014		Año 2015	
	Monto	Unidades	Monto	Unidades	Monto	Unidades
24 de Diciembre	\$0.00	0	\$0.00	0	\$0.00	0
Ancón	\$105,384,941.24	368	\$27,065,732.42	147	\$25,606,310.62	115
Alcalde Díaz	\$0.00	0	\$0.00	0	\$0.00	0
Bella Vista	\$76,675,500.45	153	\$18,449,264.13	168	\$54,099,947.88	268
Bethania	\$4,349,534.56	92	\$50,736,446.95	335	\$27,567,192.61	248
Calidonia	\$0.00	0	\$26,012,054.33	21	\$0.00	0
Chilibre	\$4,246,062.26	31	\$0.00	0	\$0.00	0
Chorrillo	\$0.00	0	\$0.00	0	\$0.00	0
Curundú	\$0.00	0	\$0.00	0	\$0.00	0
Ernesto Córdoba	\$0.00	0	\$0.00	0	\$0.00	0
Juan Díaz	\$36,237,414.50	153	\$76,192,052.71	251	\$44,208,450.67	229
Las Cumbres	\$0.00	0	\$1,300,602.72	21	\$4,473,945.45	76
Mañanitas	\$0.00	0	\$0.00	0	\$0.00	0
Pacora	\$0.00	0	\$901,465.95	21	\$0.00	0
Parque Lefevre	\$25,584,761.36	215	\$31,137,952.04	251	\$47,661,974.97	172
Pedregal	\$3,715,143.67	31	\$0.00	0	\$217,331.35	38
Pueblo Nuevo	\$22,254,888.24	123	\$7,982,246.28	63	\$20,810,537.88	57
Rio Abajo	\$20,499,457.85	123	\$11,104,033.56	84	\$8,394,925.88	76
San Felipe	\$9,124,990.66	61	\$552,756.15	21	\$0.00	0
San Francisco	\$23,014,610.76	215	\$45,001,151.83	230	\$54,995,661.55	363
San Martin	\$0.00	0	\$0.00	0	\$0.00	0
Santa Ana	\$0.00	0	\$0.00	0	\$7,213,313.86	57
Tocumen	\$0.00	0	\$0.00	0	\$7,968,273.95	19
<b>Total</b>	<b>\$331,087,305.56</b>	<b>1565</b>	<b>\$296,435,759.08</b>	<b>1613</b>	<b>\$303,217,866.65</b>	<b>1720</b>

Fuente: INEC

En cuanto al corregimiento de Bella Vista, las unidades vendidas de apartamentos fueron de 153, 168 para el 2014 y 268 en el 2015.

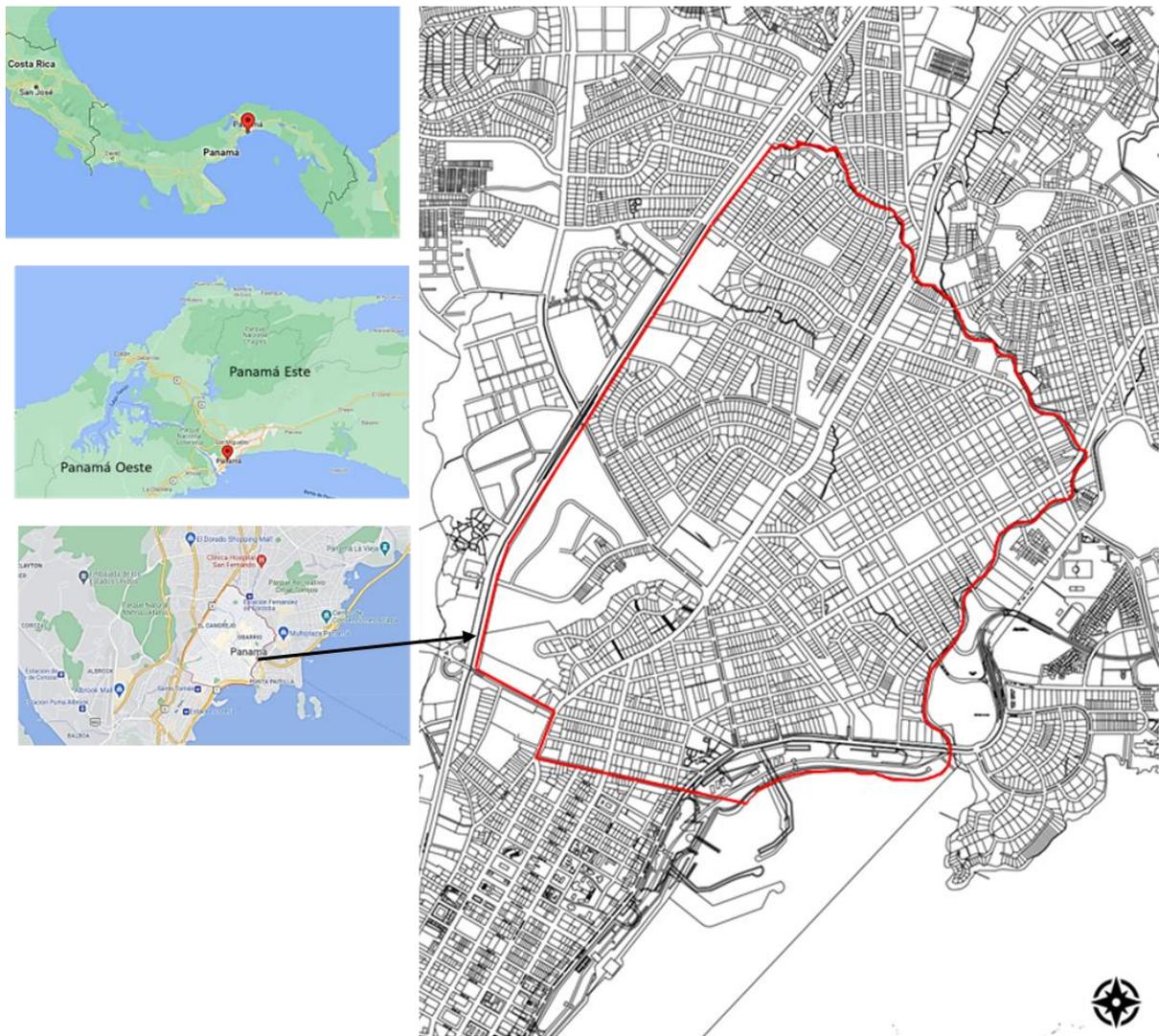
#### **DELIMITACION Y DEFINICION DEL ESPACIO TERRITORIAL DEL ESTUDIO.**

Esta investigación se focaliza en el estudio y análisis de las transformaciones urbanas bajo el espectro físico observable de dos barrios del corregimiento: Bella Vista y Obarrio, en el periodo 2008 – 2018.

Ambos barrios se agregan al caso debido a su ubicación y su gran valor histórico que actualmente sufren modificaciones debido a que no existe un instrumento de conservación

patrimonial, las mismas están sujetas a su posición, valor y especulación por parte de interés privados. Como ya se adelantó, en el contexto latinoamericano, las ciudades de escala intermedia presentan un fenómeno común a las áreas metropolitanas, su expansión urbana es descontrolada (Espinoza et al 2016) configurando así un periurbano generalmente difuso, espacialmente fragmentado y socialmente segregado; con baja calidad de servicios y una vida urbana decreciente (Inzulza y Galleguillos 2014; Inostroza et al 2013).

*Ilustración 6: Corregimiento Bella Vista.*



Fuente: Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) / Elaboración propia.

La importancia del estudio de estos dos barrios específicos, surge de la observación de un innegable aumento de rascacielos que trae consigo problemas en calidad de vida del panameño y atenta contra el ambiente y valor histórico patrimonial entre otras.

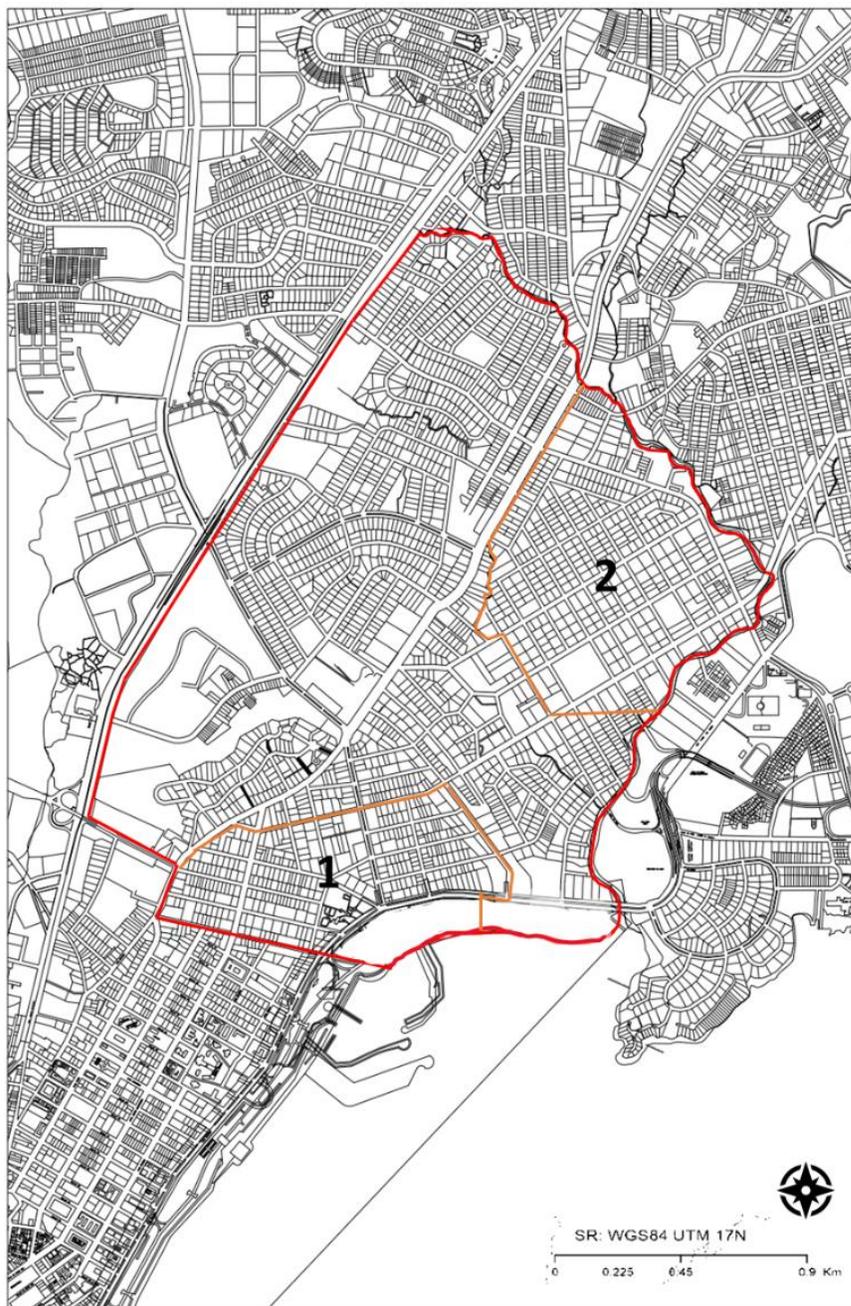
Para Diez (2012) los procesos de renovación urbana, si bien se basan en la demolición de los inmuebles existentes y la construcción de nuevos inmuebles, estos procesos mantienen la estructura urbana y las trazas del espacio público. Además, menciona que estos procesos integran operaciones de realojo de los residentes, demolición, construcción de nuevos inmuebles, reurbanización del espacio público preexistente, con el objetivo de adaptarlo a las nuevas condiciones socioeconómicas y de los nuevos usos de suelo, urbanización del espacio público liberado por las demoliciones, revitalización terciaria y reducción del parque residencial.

De esta manera el corregimiento además de gozar de popularidad y de grandes espacios verdes, se convirtió en una zona moderna de trabajo con actividades turísticas y de inversión extranjera.

A la vez se han realizado intervenciones públicas y privadas. A nivel municipal se incentivó la actividad turística como recurso económico en contraste de sus atributos patrimoniales y espacios verdes, a partir de diferentes intervenciones incluyeron normativas para beneficiar o incentivar la construcción de rascacielos en el sector de estudio.

El recorte temporal comprende el periodo 2008-2018 es cuando hay un importante desarrollo en el ámbito de la construcción y la implementación de políticas urbanas.

*Ilustración 7: Barrios de Bella Vista y Obarrio.*



Barrios:

1. Bella vista

2. Obarrio

*Fuente: MIVIOT / GOOGLE EARTH / ELABORACION PROPIA*

## REVISIÓN DE ANTECEDENTES BIBLIOGRAFICOS.

Existe una gran cantidad de información referente a las transformaciones urbanas proveniente de distintos autores latinoamericanos, en torno a la realidad de nuestras grandes ciudades, en su mayoría poseen rasgos similares que son consecuencia de las políticas públicas y sociales.

Resulta oportuno tomar como referencia estos estudios para iniciar la investigación, de manera que se hace necesario tomar en cuenta, las características internas de la zona de estudio, su rango e importancia histórica nacional.

Se consultaron trabajos que colaboran en la descripción y análisis de las transformaciones urbanas del Corregimiento de Bella Vista y los barrios decriptos, entre estos estudios se encuentra:

- La investigación del Arq. Manuel Trute y Arq. José Isturaín (2018), quienes realizan una descripción del barrio de Obarrio y describen el sector y sus características urbanas.
- El trabajo de Castro Gómez y Carlos David (2012), cuyos ensayos refieren al crecimiento desmedido de la ciudad de Panamá a nivel histórico, mencionan distintos factores y actores que contribuyeron a las causas directas actuales.
- El trabajo de Gabriela Espinosa Pousa (2017) aborda las transformaciones económicas, de manera que hace una recopilación de datos en referencia a la ciudad de Panamá, bajo el análisis del sector inmobiliario, producto interno bruto e inversión extranjera, tomando en cuenta información oficial.

Se consideraron trabajos investigativos de organismos públicos para el proceso de análisis. Además de brindar información oficial y verídica, también permiten contrastar los datos obtenidos.

- Magela Cabrera Arias (2014) quien aborda los procesos de cambio y gentrificación y el estudio de las transformaciones urbanas en relación con los inmuebles de valor patrimonial y sus derechos.
- Informe final (2016), ESTUDIOS BASE PARA CIUDAD DE PANAMÁ: ESTUDIO DE CRECIMIENTO URBANO, describe los procesos de recuperación de la ciudad de Panamá, brinda mucha información oficial ligada al tráfico vehicular, usos de suelo,

densidad, niveles sociales entre otros datos de relevancia. Datos que resultan de provecho.

- La investigación de Ennio Arcia, Ricardo V. Osorio y Viviana A. Rodríguez de la Alcaldía de Panamá (2019), quienes analizan el arbolado existente en el corregimiento de Bella Vista y señalan la necesidad de incluir más arbolado al tejido urbano.

## **OBJETIVOS DE INVESTIGACION**

### **OBJETIVO GENERAL**

Analizar el proceso de transformación urbana y sus efectos en el cambio de usos de suelo del Corregimiento de Bella Vista, en el periodo de 2008 a 2018.

### **OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- Analizar los procesos de transformación urbana a partir del Boom Inmobiliario del 2008 al 2018.
- Reconocer los cambios de ocupación urbana en el corregimiento desde el Boom Inmobiliario.
- Identificar el impacto que ha provocado el boom inmobiliario.
- Proponer recomendaciones y pautas para su crecimiento urbano.

### **HIPOTESIS**

El análisis descriptivo visual permitirá identificar las principales transformaciones urbanas del sector de estudio: corregimiento de Bella Vista durante el boom inmobiliario del 2008-2018 en relación al cambio de usos de suelo: (residenciales-comerciales mixtas), vinculadas a su posición y consolidación histórica. En este sentido, las políticas urbanas permitieron iniciativas poco favorables para la conservación patrimonial y habitabilidad urbana.

## MARCO TEORICO

Concentrados en la temática principal del tema de esta tesis sobre “transformaciones urbanas en el corregimiento de Bella Vista durante el boom inmobiliario del 2008-2018; se centra en primer lugar en revisar el estado del arte en relación a las ciudades de tamaño medio, a través de la discusión sobre sus definiciones acorde a la investigación.

En segundo lugar, se realiza una discusión de los conceptos ciudad difusa, ciudad compacta, densificación urbana, morfología urbana, diversidad, en relevancia al contexto panameño y en los procesos de transformación urbana, considerando que los procesos de evolución y cambios están relacionados con los intereses privados de empresas inmobiliarias. Por último, considerando las políticas y los instrumentos urbanos que fomentan y transfieren el desarrollo al sector privado, de esta forma generan las transformaciones urbanas en el sector.

Es un modelo de ciudad mediterránea, ocupando un espacio urbano integrado, allí intervienen entremezclados distintas actividades, sociales, económicas y culturales, convirtiendo la ciudad en una zona compleja donde sus habitantes pueden interactuar entre sí.

Para (Rueda, S., 1998; Jenks, M., 2000; de Rosa, C., 2001) sostiene que hay factores como:

La mayor densidad poblacional genera mayor diversidad de usos en un barrio o en un territorio concreto, es decir, la convivencia entre la residencia, los servicios, las actividades económicas, los equipamientos, etc. De esta manera proporciona el contexto adecuado para el aumento de intercambios de información y un aumento de diversidad en la red asociativa (Rueda, S. 1998)

Debemos tomar en cuenta que las ciudades compactas reducen las distancias y aumentan a su vez la densidad. Pero esto no otorga garantía si fomenta la disminución del transporte privado a uno público, este dependerá de la tradición y gestiones públicas. Para el caso de la Ciudad de Panamá, se ha recurrido a la construcción de una alternativa pública de transporte urbano, pero su funcionamiento adecuado tiene otras aristas.

## **DEFINICIONES BASICAS**

### **CIUDAD COMPACTA**

Es un modelo de ciudad mediterránea, ocupando un espacio urbano, integrado, allí intervienen entremezclados distintas actividades, sociales, económicas y culturales, convirtiendo la ciudad en una zona compleja donde sus habitantes pueden interaccionar entre sí.

Debemos tomar en cuenta que las ciudades compactas reducen las distancias y aumentan a su vez la densidad. Pero esto no otorga garantía si fomenta la disminución del transporte privado a uno público, este dependerá de la tradición y gestiones públicas. Para el caso de la Ciudad de Panamá, se ha recurrido a la construcción de una alternativa publica de transporte urbano, pero su funcionamiento adecuado tiene otras aristas.

Si bien es cierto, existe un gran interés en intentar contener la expansión de las ciudades por medio de la densificación, apuntando hacia un modelo de ciudad compacta, en respuesta al modelo de ciudad dispersa y difusa (Espinoza et al 2016). En el caso del corregimiento, a pesar que la tendencia apunta hacia densificar, tampoco se sentaron las bases que dieran pie a un desarrollo de ciudad compacta. Debido a la escasas planificación, esta dinámica empezó a modificar aceleradamente la morfología urbana posterior a la década de los 90.

Así, dentro del área de estudio las transformaciones urbanas de las últimas décadas han estado ligadas principalmente a grupos de interés económico, que, en respuesta al aumento demográfico del corregimiento, han encontrado un panorama adecuado para la creación de un mercado inmobiliario y el desarrollo de múltiples proyectos en altura.

### **CIUDAD DIFUSA**

Típica de las ciudades de tradición anglosajona del siglo XIX, de tendencias a las doctrinas higienistas y de jardines enormes o centro, la cual trasciende sus orígenes y se esparce por el territorio, mediante conjuntos separados, cuya prioridad es la vivienda, el comercio y la industria. Esta separación genera segregación e interrumpe la interacción con el mismo.

La combinación entre la dispersión que impone la ciudad difusa y la necesidad propia del hombre de contactarse personalmente da como resultado un uso masivo de los medios de locomoción motorizado, en su mayoría vehículos privados, ya que los altos costos del transporte público conducen a un servicio de baja calidad. (Rueda, S., 1998).

## **DENSIFICACIÓN URBANA**

Se entiende como densidad urbana al número de personas que habitan en una zona urbanizada determinada. Los usos de suelo están muchas veces determinados por sus factores.

El espacio físico se refiere al medio ambiente natural o al área geográfica en torno al cual el hombre desarrolla sus actividades. Este ambiente físico no sólo es el que considera la geografía urbana, la ecología, la orografía, la hidrografía, etc., sino que es aquel que en una economía de mercado constituye el producto o “mercancía social” al que está sujeta la sociedad moderna (Turner et al., 1993).

La dinámica de la sobre densificación urbana está asociada al uso de suelo, obviamente determinadas por sus actores y factores. Para entender cambios del uso de suelo en el pasado y proyectar su trayectoria en el futuro, requerimos entender las interacciones de las fuerzas humanas que motivan la producción y el consumo (Turner et al., 1993).

Un ejemplo de los anterior son las ciudades, cuyo crecimiento se encuentra definido por el incremento de la mancha urbana. El desarrollo, parece ser un mal necesario, cada vez es más evidente que el futuro del mundo depende de nuestra capacidad para proteger nuestros suelos.

La urbanidad es un mutante. Y eso significa que se hace y se rehace a lo largo de muchos conceptos diferentes, ideas, imaginaciones obtenidas de todo el mundo (Saskia Sassen., 2013). Entrevista a Saskia Sassen: Urbanismo de código abierto y smart cities. Por Paisaje Transversal. 2013.

Los cambios urbanos son innegables, pero en la planificación urbana debe imperar la comodidad humana sobre los intereses, de esta manera se puede deducir que uno de los factores que pueden considerarse causas de estos cambios urbanos abruptos de los usos

de suelo es el sector financiero. Tal cual el profesor Peter Hall quien criticaba la arrogancia y el idealismo de los planificadores urbanos, la distancia entre la teoría y la práctica de urbanismo, entre sus ideas urbanas y su aplicación, entre la teoría y el intento de convertirlas en realidad.

## **MORFOLOGIA URBANA**

El término “forma urbana” o “morfología urbana” ha sido utilizado simplemente para describir las características físicas de una ciudad y ha sido definido comúnmente como: “la configuración espacial de los elementos estáticos del urbanismo” (Dempsey et al, 2010: 21).

La forma urbana está fuertemente relacionada a temas de escala, y es descrita también como: “los atributos morfológicos de un área urbana en todas las escalas” (Williams et al, 2000; Zumelzu, 2016).

Los procesos de análisis morfológico de las dinámicas urbanas permiten comprender la lógica de las transformaciones. Además, describe los procesos de cambio e intervenciones.

El concepto de barrio ha sido concebido como el referente de la comunidad dentro del conjunto de la ciudad. Al respecto, Blanco (2015) hace referencia a un aspecto clave en la construcción del espacio barrial, que es la estrecha relación entre lo físico y lo social. Blanco menciona que se reconoce una funcionalidad del barrio, que lo distingue de los consumos generales de la ciudad. “Dicha funcionalidad es principalmente residencial, asociada a la localización industrial, comercial y también a las funciones culturales y sociales que componen categorías más generales, como la de forma de vida” (Gravano, 2003: 255). De - 27 - este modo, el barrio sería un concepto urbanístico-social que representaría una “micro-estructura urbana”: un eslabón entre la ciudad y el individuo (Blanco, 2015: 73).

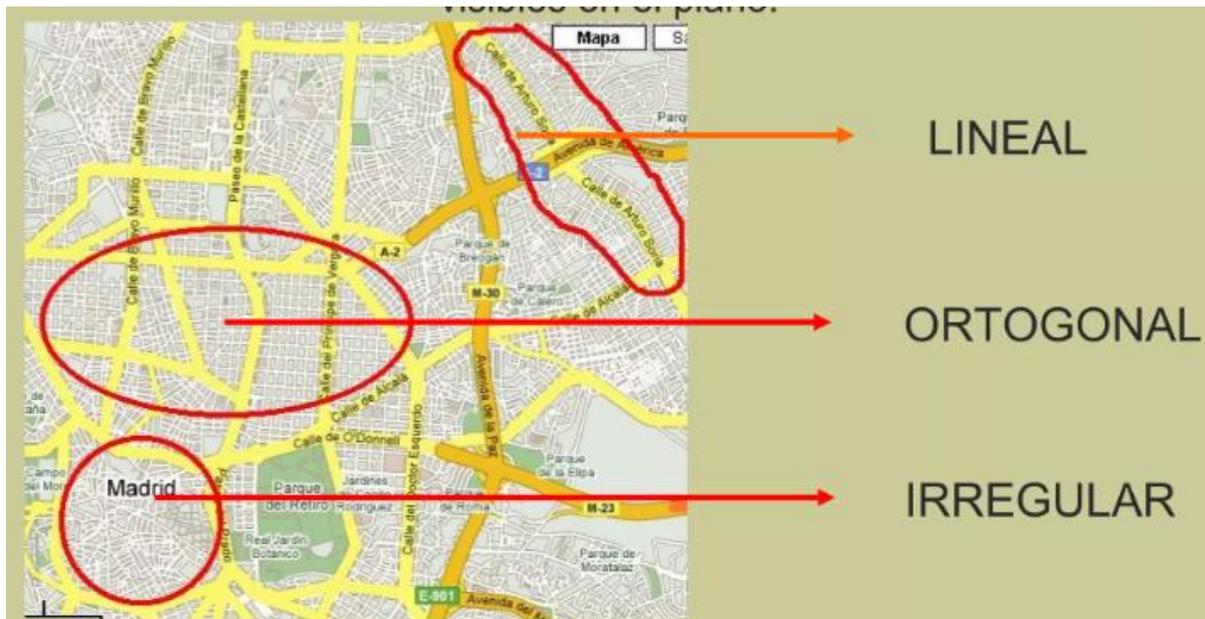
Ilustración 8: Tipos de morfología urbana.



Fuente: elaboración propia / páginas web

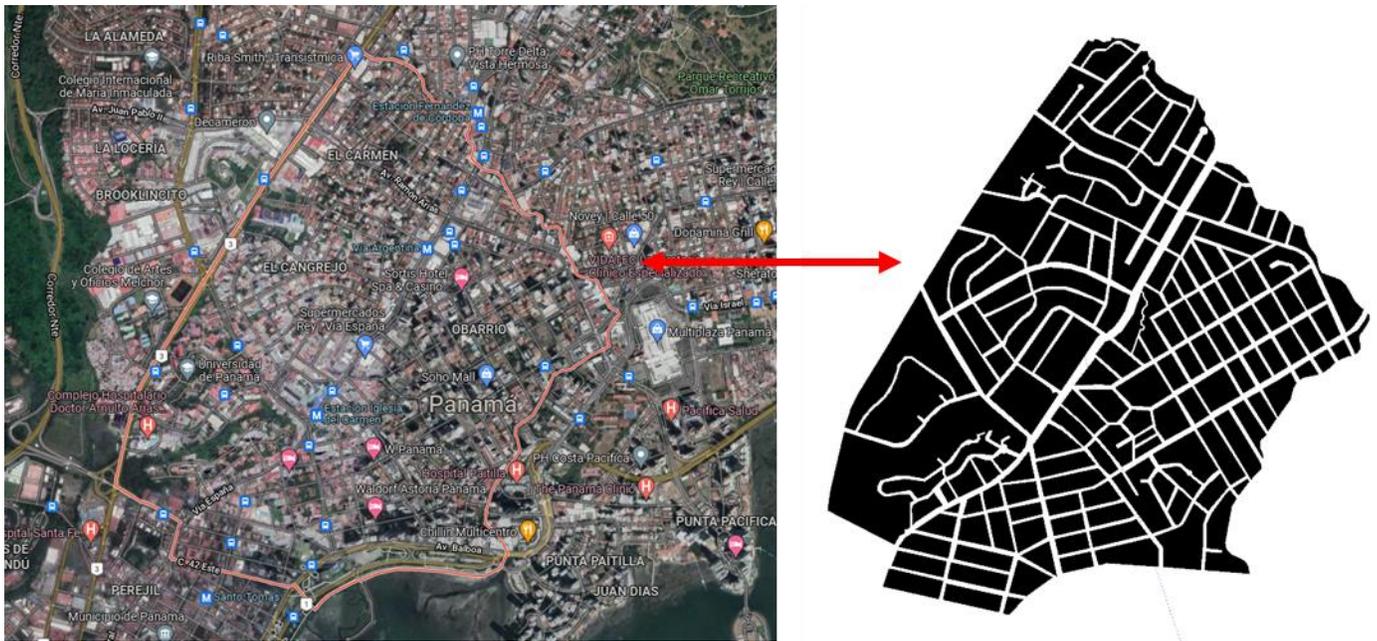
Un trazado urbano mixto se puede encontrar en otros países, como Madrid, España, donde su morfología es variada.

Ilustración 9: Configuración urbana de Madrid, España.



Fuente: Google maps / Elaboración Propia.

*Ilustración 10: Morfología urbana del corregimiento de Bella Vista.*



Elaboración propia.

En el caso del corregimiento, se trata de una configuración irregular, normalmente en un mismo plano o ciudad aparecen varios barrios con su propia configuración, debido a su diferente origen, en el caso de la ciudad de Panamá en términos generales, su configuración es irregular con avenidas o calles principales en forma lineal, el concepto de cuadra se pierde o es inexistente, no existe cohesión social y los entornos son muy diferentes entre sí.

En referencia al corregimiento, uno de los mayores desafíos de la morfología urbana es encontrar una cohesión física-social que pueda servir como estrategia para la planificación sostenible.

## **DIVERSIDAD**

Entendido como equilibrios en el desarrollo de suelo residencial y no residencial— está relacionada con fomentar un número de beneficios: vitalidad económica, interacción social entre usuarios, provisión caminable de diversos servicios y equipamientos que requiere un barrio (Williams et al, 2010; Barton et al, 2010).

El capitalismo en las ciudades, se expande hacia las zonas que no habían sido convertidas en mercancías para el mercado total. Hay décadas donde el proceso de transformaciones urbano ha sido violento, espectacular y dinámico. Las formas urbanas de las ciudades guardan estrecha relación de producción capitalista y se apropia de los recursos naturales y humanos.

La diversidad y mezcla de tipos de unidades de vivienda también es importante, desde unifamiliar, pareada/ adosada, colectiva, etc. Los estudios de barrios socialmente mixtos - ya sea a través de usuarios y tipologías- consecuentemente identifican la forma urbana como un factor clave en la diversidad sostenible (Frey y Bagaeen 2010; Farr 2008; Dempsey et al. 2010).

Los estudios de barrios socialmente mixtos - ya sea a través de usuarios y tipologías- consecuentemente identifican la forma urbana como un factor clave en la diversidad sostenible (Frey y Bagaeen 2010; Farr 2008; Dempsey et al. 2010).

## **METODOLOGIA**

El presente proyecto es de tipo descriptivo con una metodología mixta predominantemente cuantitativa. Se recopiló información que permita la interpretación flexible de datos. Por su parte, el corte descriptivo de la investigación radica en la escasez de estudios que visibilicen de forma sistémica la manifestación física de los procesos de transformaciones urbanas dentro del Corregimiento.

Lo anterior, se toma aún más escaso en ciudades latinoamericanas en proceso de metropolización. Mediante el estudio de este caso se pretende abarcar los cambios morfológicos y tipológicos de la transformación urbana en el corregimiento de Bella Vista desde el Boom Inmobiliario del 2008 al 2018.

Se definen dos localidades heterogéneas, es decir, dos de los barrios más importantes del Corregimiento las cuales han experimentado cambios intensos de uso de suelo, ocupación y renovación inmobiliaria.

Para la descripción y análisis de las características de esta tesis que asume el proceso de transformaciones urbanas en el corregimiento de Bella Vista específicamente en los barrios de Bella Vista y Obarrio durante el 2008-2018, se tomaron en cuenta fuentes secundarias, bibliografía de autores de referencia sobre el tema; ensayos históricos; normativa y planes urbanos municipales.

Para identificar y analizar las políticas implementadas desde el estado, a nivel de corregimiento y determinar que rol jugaron en las transformaciones en el sector de estudio, se utilizó información oficial del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento territorial (MIVIOT), ordenanzas, leyes, decretos e informes técnicos.

A partir de los datos, se elaboró una matriz de investigación. Parte de establecer su consolidación histórica y sobre esta base se establecen los usos de suelo, tipología, impacto vehicular, peatonal y ambiental durante el 2008 a partir de estos se elaboraron la recopilación de información, planos, registro fotográfico y dibujos a mano durante el periodo de estudio para identificar las principales intervenciones que operaron en los sectores seleccionados.

En cuanto al procesamiento de información en el último capítulo de estas tesis y a fin de procesar los cambios generados por las transformaciones urbanas en el periodo 2008-2018 se utilizaron algunas fuentes de análisis, tales como:

- Análisis tipológicos, se seleccionaron dos sectores del corregimiento con mayor intervención urbana, con el fin de encontrar si existe una relación entre el tamaño de la manzana y sus transformaciones urbanas, utilizando la metodología propuesta por Siksna, se definieron en tres grupos de manzanas:
  - Pequeñas: bajo los 10.000 m<sup>2</sup>
  - Medianas entre los 10.000 – 20,000 m<sup>2</sup>
  - Grandes sobre los 20.000 m<sup>2</sup>

De esta manera podremos comprender los procesos que rigen, los lotes dentro las manzanas y resultados a previas investigaciones y en conjunto al estado del arte. Siksna adopta el siguiente razonamiento dentro de su estudio.: “La relación contextual entre las diferentes escalas de elementos de las formas urbanas es dinámica, es decir, es una interacción bidireccional más que una jerarquía estática. Por lo tanto, el tamaño del lote puede influir en la forma del edificio, pero la forma del edificio también puede hacer que los lotes se subdividan o amalgamen” (Siksna, 1997: 22).

Complementando al estudio anterior, el análisis tipológico continúa utilizando la metodología (Oliveira, 2012) seleccionando manzanas. Para ello, se seleccionaron agrupaciones de manzanas a modo de poder comprarlas entre sí.

Dicho análisis se centra en cuantificar el perímetro de cada manzana considerando un ancho y largo máximo, estas cifras hacen reflexionar sobre el entramado urbano.

Se calculo la relación de aspecto de las manzanas de los sectores seleccionados, para ello se utilizó la metodología empleada por Mohajeri et al. (2019), en su análisis las características geométricas de cañones urbanos, en una primera etapa, se calculó la altura promedio de la edificación por cada manzana seleccionada dividida entre el ancho de su calle. La relación de aspecto expresa la proporción de la altura (H) y el ancho de las calles (W):

$$RELACION DE ASPECTO = \frac{H}{W}$$

Para el análisis de los flujos vehiculares y peatonales, se utilizó el ensayo del Dr. Sergio J. Navarro Hudiel (2013), Este estudio contemplo la metodología Gate Counts, dirigida a observar y medir la distancia de los flujos de movimiento peatonal o vehicular de un entorno urbano. consiste en seleccionar un tiempo específico y contar la cantidad de vehículos o peatones sobre ese tiempo. De allí se procederá a calcular el flujo vehicular de los mismos, donde N es el número de vehículos observados y T es el tiempo en minutos.

$$q = N/T$$

Para el ambiente, el trabajo de investigación de la Arq. Analía Fernández y Silvia Schiller (1987) en cuanto a los estudios particulados de sol y viento

También se toma en cuenta la metodología empleada en la materia de Ciudad y medioambiente de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (FAUD) de la Universidad Nacional de Córdoba (UNC) en la maestría Urbanismo por la Dr. Cecilia Estrabou en relación al impacto ambiental: construcción-zona, construcción-habitantes y construcción-ambiente.

## **ESTRUCTURA DE TESIS**

Esta tesis se organiza en cuatro capítulos. Primer capítulo se desarrollan los principales conceptos para el abordaje y desarrollo del tema de investigación. Como su consolidación histórica general y el boom inmobiliario.

En el capítulo dos se presenta el corregimiento de Bella Vista en general, a partir de sus características principales visuales, se describe sus aspectos funcionales, para luego indagar sobre sus cambios en la tipología edilicia, sistema vehicular, peatonal, aspectos ambientales, patrimoniales, aspectos legales en referencia a la normativa urbana (códigos de zonificación) desarrolladas en los barrios de Bella Vista (2008-2018).

En el capítulo tres se seleccionan dos barrios que sufrieron intervenciones durante el periodo estudiado, se introduce finalmente el diagnostico de los datos previos.

Finalmente, en el cuarto capítulo se realizan las recomendaciones, se responde a los objetivos y se recomiendan nuevas políticas urbanas que corresponden a la conservación del sector estudiado en términos generales de esta investigación.

# CAPITULO 1

## **CAPITULO 1: CONTEXTO Y ANTECEDENTES HISTORICOS**

En este capítulo interesa definir que es el boom inmobiliario, también se propone presentar una descripción del surgimiento del corregimiento de Bella Vista, posteriormente describir las transformaciones del sector de estudio en el periodo 2008-2018.

### **1.1. BOOM INMOBILIARIO DEL 2008 COMO MODALIDAD DE CAMBIO Y PROTAGONISTA DE LAS TRANSFORMACIONES URBANAS.**

Ciertamente es confuso entender el concepto de boom inmobiliario, pero en este capítulo trataremos de brindar una definición para entenderla.

En términos generales el proceso de desarrollo de la ciudad de Panamá del 2008, es decir el boom inmobiliario, está ligado a procesos migratorios desde la construcción del Canal (1904 a 1914), las migraciones del campo a ciudad (1950 a 1980), la ampliación del Canal (2007 a 2016) y la posición geográfica como sitio atractivo de inversión, como punto de intercambio y servicio.

Específicamente a partir de la reversión de las tierras del Canal de Panamá a manos panameñas a mediados del 1999 y 2000<sup>1</sup>, luego la aprobación de la ampliación del canal en 2006, la ubicación geográfica, economía diversificada, paridad con el dólar, centro bancario internacional, política fiscal, crecimiento y proyección del producto interno bruto, crecimiento y proyección del Producto Interno Bruto, estabilidad política, suscripción de tratados y convenios comerciales, condiciones preferenciales para la exportación e importación, condiciones e incentivos fiscales como la exoneración de impuestos sobre la renta y la importación y facilidades migratorias y la Inversión Extranjera Directa (IED) en Panamá ha sido un factor determinante para el crecimiento de la economía, debido a la consistencia que han mostrado los flujos de capitales provenientes del extranjero en los últimos años, siendo el segundo renglón más importante de la inversión total del país. Actividades como el comercio al por mayor y menor, los servicios financieros y de seguros, información y comunicaciones, construcción e

---

<sup>1</sup> Los Tratados Torrijos-Carter fueron firmados en Washington DC el 7 de septiembre de 1977 por Omar Torrijos (jefe de estado) y Jimmy Carter (presidente de Estados Unidos), con ello se pone fin a la presencia colonial estadounidense en el Canal de Panamá, el 14 de diciembre de 1999 el tratado toma vigencia y Jimmy Carter firmo una nota de transferencia del canal y se lo entrego a la presidenta panameña Mireya Moscoso, la transferencia definitiva de soberanía a Panamá, se llevó a cabo el 31 de ese mismo mes al mediodía, hora panameña.

industrias manufactureras. Aportaron más del 60% durante el 2008 para el 2015 acaparo más del 80%.

La tasa de incremento interanual del IED es del 13% tomando en cuenta el año 2007, cae en el año 2009 debido a la crisis inmobiliaria del mercado estadounidense, lo que afecto la actividad económica a nivel mundial y probablemente sirvió de incentivo para el mercado inmobiliario en Panamá. Se observó cierto dinamismo positivo durante el 2008 en el sector de la construcción en el país, claramente decae durante el 2009.

Las facilidades de gestión pública y convenios provocaron un incremento en las compras de propiedades y construcciones durante los años de crisis inmobiliaria en Estados Unidos.

La simbiosis en las políticas públicas, modificaron los códigos urbanos a favor de las empresas inmobiliarias e inversiones extranjeras.

Una de las fuentes disponibles para caracterizar el impacto que este crecimiento produjo en la ciudad de Panamá, se encuentra en el Censo de Construcción de Edificaciones publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), este censo recoge trimestralmente indicadores como números de construcciones de los corregimientos que conforman los distritos de Panamá y San Miguelito.

De acuerdo con los datos del censo, en el periodo del 2011 al 2018 en Panamá y San Miguelito se construyeron alrededor de 6,314,740 metros cuadrados de edificaciones. El 61% de estas se construyó en la periferia de la ciudad de Panamá, incluyendo corregimientos como Pacora, Juan Diaz, Tocumen, Ernesto Córdoba Campos, Chilibre, 24 de diciembre y las Mañanitas.

Este 61% construidos corresponde a usos residenciales, concentrados en un 76% de los corregimientos de la periferia de la ciudad. Las edificaciones residenciales a su vez se dividen en residenciales unifamiliares, dúplex y apartamentos, en cuanto a los metros construidos, las viviendas unifamiliares comprenden el 56%, seguido de los apartamentos, con un 37%.

Los corregimientos con el mayor valor de metros construidos se encuentran en sus zonas más céntrica razón por la cual los edificios de gran altura se concentran en el centro de la ciudad (áreas de mayor concentración laboral y centros financieros).

*Ilustración 11: Delimitación área de estudio.*



Fuente: Google maps.

## **1.2. CONSOLIDACION DEL CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA: PERIODO FUNDACIONAL (1911 A 1930)**

Para entender la importancia del corregimiento es necesario ahondar en su proceso de consolidación. Para ello debemos remontar nuestro estudio a octubre del 1911, cuando José María G. Sierra, comerciante español, vendió la propiedad al inglés William George Gillingham. En mayo de 1914, Gillingham traspaso la finca de 89.0586 hectáreas a la empresa Panamá Land and Developing Company representada por Arturo Muller y Eric Barham.

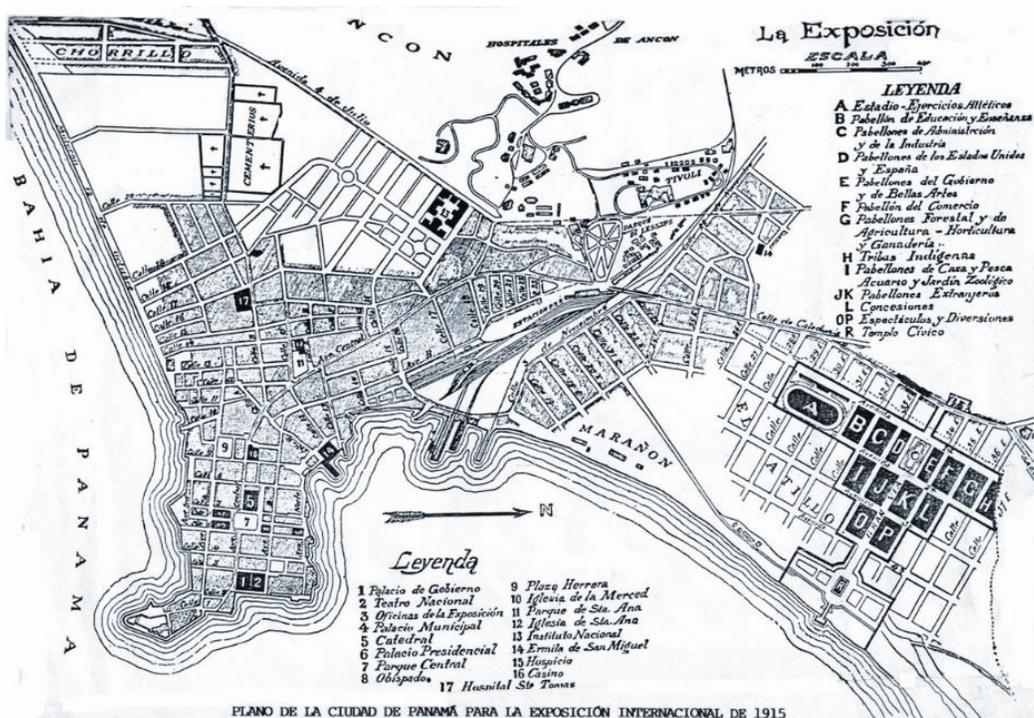
Se creó el Barrio de la Exposición de 1914 y 1915 cuando el presidente Belisario Porras ordena urbanizar lo que se llamaría “Terrenos de la Exposición”. Su primera intención fue conmemorar el IV Centenario de la gesta del Mar del Sur, por lo que en un acto solemne el 25 de septiembre de 1913, con gran concurrencia, se puso la primera piedra de todo el conjunto, aunque la misma sería el punto donde se construiría el Pabellón del Gobierno, edificio el cual, con la placa incluida, sería el homenaje físico a la hazaña de Vasco Núñez de Balboa.

Ilustración 12: Área de La Exposición.



Fuente: Diario Panamá América / elaboración propia.

Ilustración 13: Barrio La Exposición.



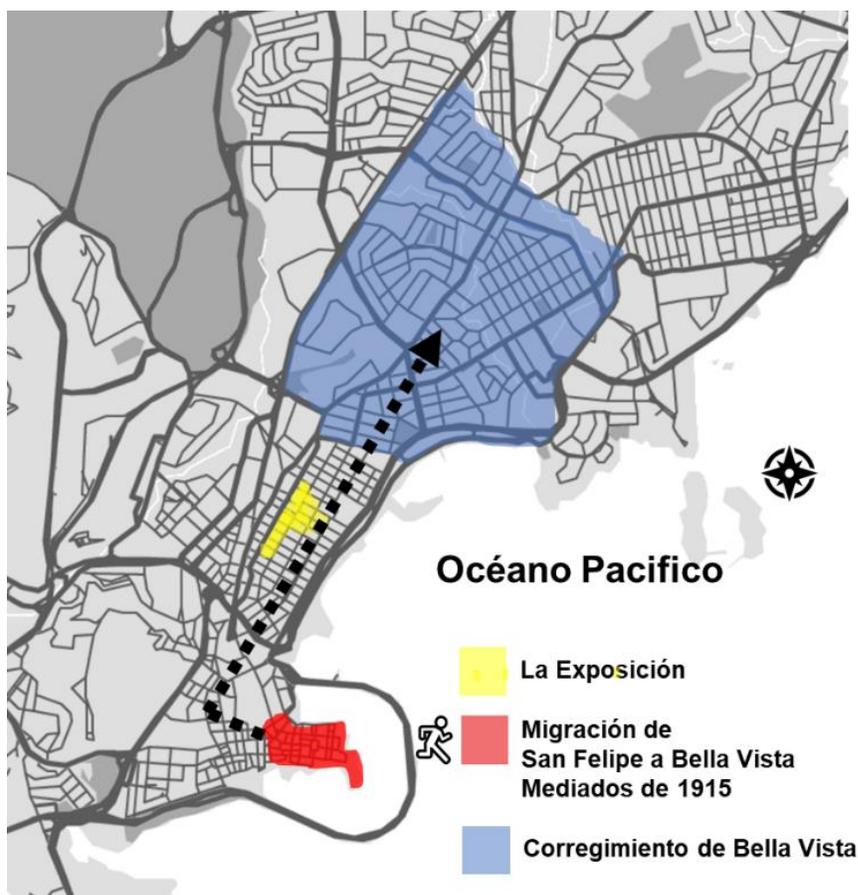
Fuente: <https://panahistoria.wordpress.com/>

- a: Estadio-ejercicios atléticos
- b: Pabellón de educación y enseñanzas
- c: Pabellones de administración y de la industria
- d: Pabellones de los Estados Unidos y España
- e: Pabellones de gobierno y bellas artes
- f: Pabellón de comercio
- g: Pabellones forestal y de agricultura-horticultura y ganadería
- h: Tribus indígenas
- i: Pabellones de caza y pesca, acuario y jardín zoológico
- j-k: Pabellones extranjeros
- l: Concesiones
- o-p: Espectáculos y diversiones
- r: Templo cívico.

Posterior a la utilización de estos terrenos, se construye el parque Urracá, donde se ubicaron edificios emblemáticos, como edificio Hispania, Banco exterior entre otros edificios.

Entre 1914 y 1916 se realizó la parcelación y venta de dichos terrenos. Entre los primeros compradores figuraban Carlos A. Mendoza, Ricardo Bermúdez, Ricardo J. Alfaro, María Ossa de Amador, Rodolfo Chiari, y otros. La compra-venta de los terrenos continuó hasta finales de 1918 cuando el estadounidense Minor Cooper Keith adquiere el resto de la finca, unas 50.5093 hectáreas por un valor de \$126,160.34 a \$4.00 aproximadamente por metro cuadrado.

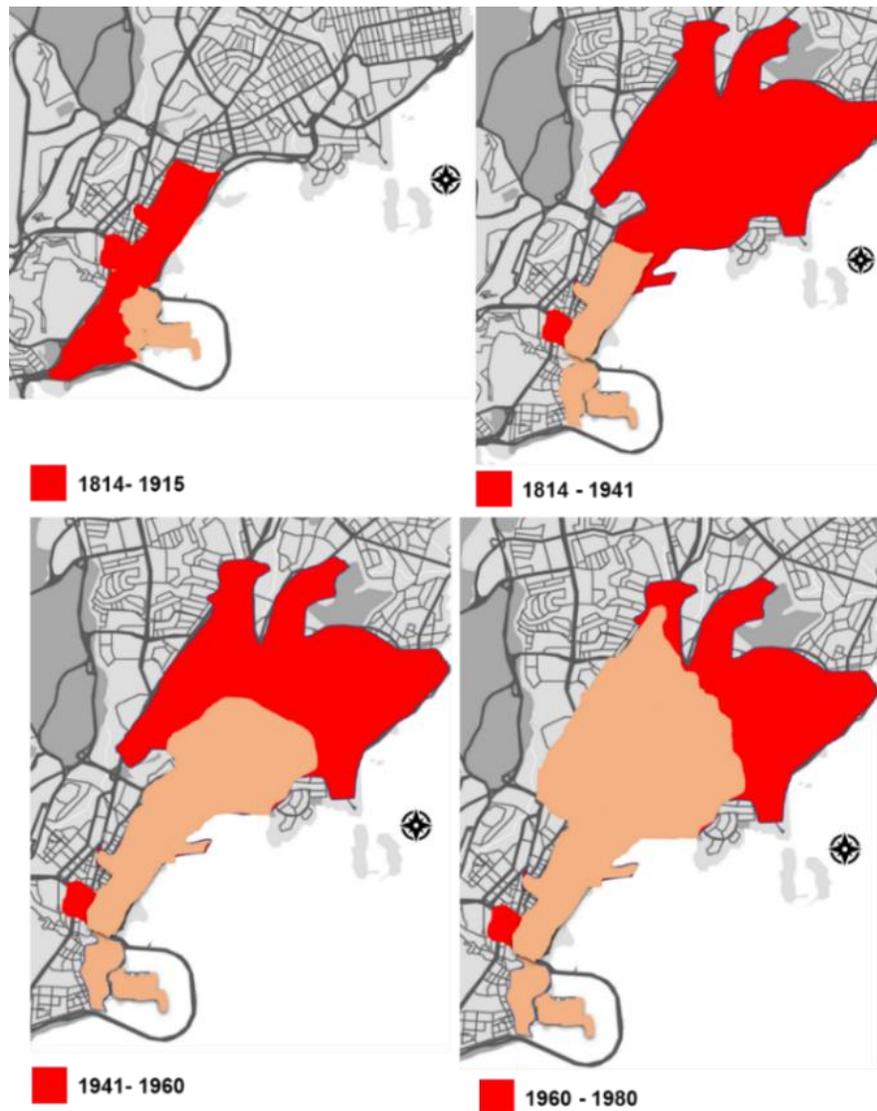
Ilustración 14: Desplazamiento de habitantes de San Felipe a Bella Vista a mediados de 1915.



Fuente: elaboración propia.

El corregimiento de Bella vista nace del desplazamiento de familias con alto poder adquisitivo proveniente de San Felipe, quienes proclamaban mayor espacio para su expansión territorial. (Ilustración 14).

Ilustración 15: Mancha urbana del corregimiento de Bella Vista.



*Fuente: Resumen Ejecutivo: Estudio de crecimiento urbano para Panamá / datos varios / Elaboración propia.*

En marzo del 1920, Edmund George Ford, en representación de Keith, entregó las calles públicas, parques, sistema de acueductos y alcantarillados. En febrero de 1917 el Gobierno Nacional procedió a resarcir de la compañía inmobiliaria con \$36,213.50 luego del reclamo por la construcción de la infraestructura.

La nueva urbanización incluyó un gran espacio público, el parque de Bella Vista con superficie de 2.44728 hectáreas, nombrado como Parque Perú, actualmente conocido como parque Urraca.

Con la solidez de muchas nuevas construcciones en la década de 1920 surgieron en la Ave. Central los primeros edificios de cinco a seis pisos. Por su lado el estado panameño inició un programa de construcción de edificios monumentales para el gobierno, educación y cultura.

### **1.2.1. EXPANSIÓN DE BELLA VISTA (1927-1930).**

En 1927 los residentes formaron un “comité de embellecimiento de Bella Vista” presidido por Joaquín José Vallarino. El gobierno estuvo representado por el entonces ministro de Hacienda, Eusebio A. Morales, y autorizado por el presidente Rodolfo Chiari.

Hacia 1927 y 1928 se desarrolló la zona no urbanizada de la finca: Nuevo Bella Vista. Keith acordaba nuevamente con el Estado para la construcción de la infraestructura. La nación pagaría \$100,000.00 mientras que la empresa asumiría \$37,050.00 restantes, además de ser exonerada de impuestos de importación de los materiales utilizados para la construcción de las viviendas e infraestructura.

En 1927 y 1928 se planeaba la extensión de Bella Vista, se planificó la urbanización Altos de Bella Vista, hoy La Cresta. Los terrenos formaban parte de una finca propiedad de los herederos de Manuel José Hurtado, que distribuyeron la tierra también para la urbanización El Cangrejo, Barrio Obrero y el Campus de la Universidad de Panamá. En ese mismo año el corregimiento de Bella Vista es fundado por el alcalde Abel De La Lastra, mediante el Decreto N.º 12 de junio de 1930, cuyos límites administrativos incluía los barrios de La Exposición, Vista del Mar, Perry's Hill, Altos de Bella Vista, El Cangrejo y Obarrio, limita al norte con Bethania y Pueblo Nuevo; al sur con la Bahía de Panamá; al este con San Francisco y al oeste con Calidonia y Curundú.

Mediante la creación de este barrio surgieron nuevas formas de diseñar un tipo particular de ciudad, explotar el suelo, comercializar la vivienda y un canal para la participación de la inversión privada a través de la urbanización con énfasis en lo residencial/comercial.

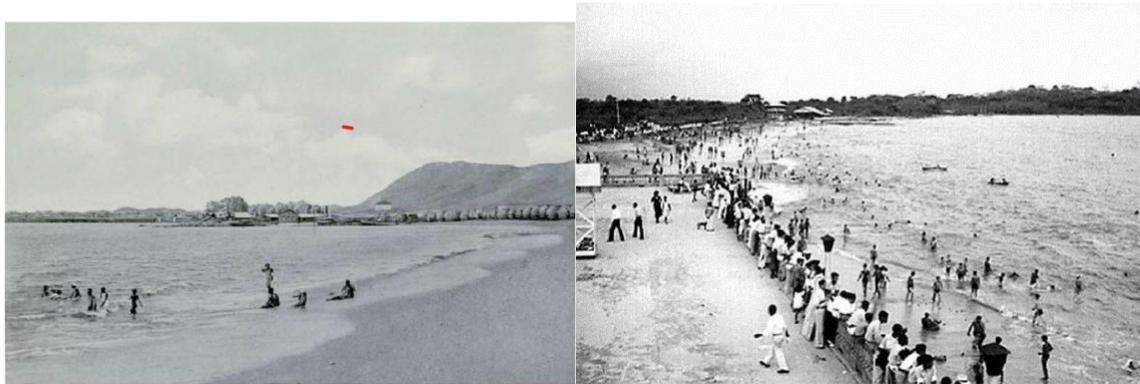
Bella Vista se volvió muy popular en los años 30, el transporte público y el automóvil fomentaron el crecimiento suburbano, la verdadera razón era la búsqueda de ambientes más amplios,

saludables y seguro para la “Élite”, pero las tensiones seguían predominando. La violencia política ocurría en el centro, no en los suburbios, por lo tanto el centro fue bastante heterogéneo.

Se cree que su nombre proviene de una compañía constructora de viviendas llamada “Bella Vista”, propiedad de Hoover Hervant, ciudadano de origen estadounidense quien construyó las primeras viviendas.

El corregimiento es conocido por su estilo arquitectónico neocolonial<sup>2</sup> que datan de los años 1930, las casas cuentan con grandes ventanales, amplios aleros, techos de teja y otras características y tiene una superficie de 5.1 km<sup>2</sup>.

*Ilustración 16: Las desaparecidas playas de Bella Vista años 40.*

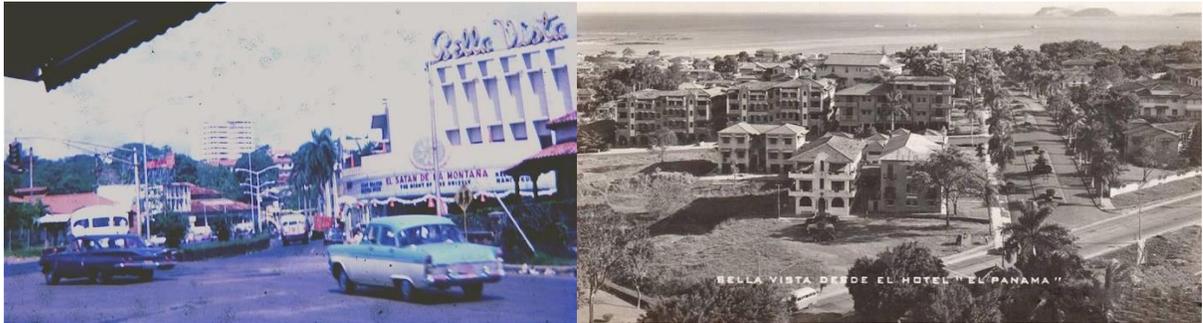


Fuente: (panamaviejaescuela.com)

---

<sup>2</sup> En los barrios La Exposición y Bella Vista en Ciudad de Panamá, los arquitectos Leonardo Villanueva Mayer, Gustavo Shay y James Wright desarrollaron, en las 3 primeras décadas del siglo XX, una arquitectura de nuevo estilo, el neocolonialismo con mezclas mediterráneas y tropicales que se le denominó Bellavistina.

*Ilustración 17: Teatro Bella Vista y alrededores años 40.*



Fuente: [ciudad-panama-decada-60-7.jpg \(1016x571\)](http://ciudad-panama-decada-60-7.jpg) ([panamaviejaescuela.com](http://panamaviejaescuela.com))

## **1.2. ASPECTO URBANO QUE PROPONE**

Durante las primeras décadas de los años 30, las familias pudientes construyeron sus casas en esta zona, estas viviendas destacaban de 1 a 3 niveles con grandes ventanales, jardines con arquitectura de estilo neoclásico, de esta forma los predios se caracterizaron por ser de gran tamaño.

Cabe destacar la casa Sousa construido en 1935 (Ilustración 18), el Edificio Riviera de 1935 (Ilustración 18) y La Casa Hispania en el mismo año, estos dos últimos fue diseñado por los arquitectos Wright & Schay, mientras que el Edificio Riviera fue para la sociedad de la familia Fidanque Brothers & sons.

*Ilustración 18: Edificios de las décadas de los años 30.*

Edificio Sousa



Edificio Riviera



Academia de la Lengua Española

Iglesia del Carmen

*Fuente: Elaboración propia / Google Maps*

Durante los años 40 la construcción de nuevas zonas por parte de inversión público-privado, empieza a cambiar la morfología de la zona manteniendo su estilo.

Proyectos como la academia Panameña de la Lengua ver (Ilustración. 18) construido en 1946, ubicado en calle 50 y la Iglesia del Carmen en 1947, terminada en 1953 ver (ilustración. 18). La continuidad de la tendencia arquitectónica se mantiene, algunos conjuntos se conservan hasta el día de hoy.

Durante los años 60 la expansión urbana siguió de forma continua con la construcción de viviendas de gran volumen unifamiliar del tipo aislada, se caracterizó por la construcción de grandes jardines amurallados, se contempló varias tipologías residenciales al gusto del cliente.

*Tipología urbana previa*

*Ilustración 19: Edificios de las décadas de los años 30, estilo “bellavistino”.*



*Fuente: Elaboración propia*

El atractivo del corregimiento se caracteriza por su higiene y calidad en espacios verdes, su aspecto clásico patrimonial y su excelente condición. Pero a medida que paso el tiempo y con las intervenciones durante el boom inmobiliario han sufrido cambios.

*Ilustración 20: Un antes y un después de la Iglesia del Carmen y la avenida Federico Boyd.*



Iglesia del Carmen y la avenida Federico Boyd años 60 (Bella Vista, La Cresta).



Iglesia del Carmen y la avenida Federico Boyd actualidad (Bella Vista, La Cresta).

Fuente:<https://www.facebook.com/PanamaViejaEscuela/photos/a.465113743513493/2083407731684078/?type=3>

#### 1.4 ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS: GRUPOS SOCIALES A LOS QUE ESTÁ DIRIGIDA LA OFERTA.

El crecimiento urbano está estrechamente relacionado por los intereses privados y el mercado inmobiliario, se encuentran grandes posibilidades de renta, durante el 2008 por la clase alta y media alta.

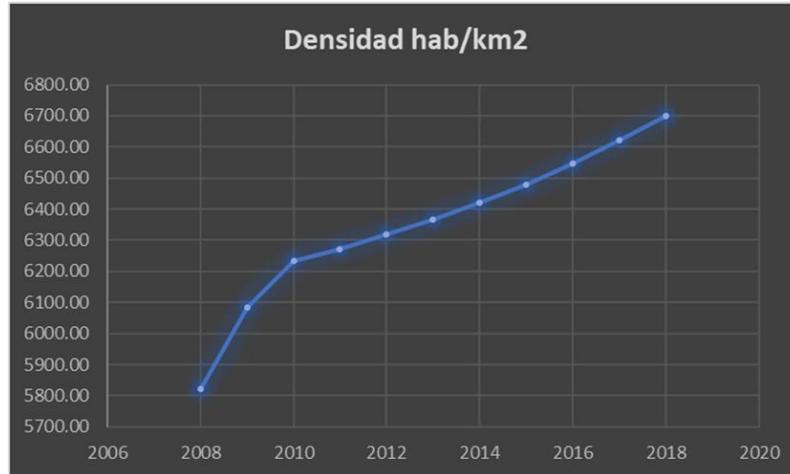
Podemos observar el reflejo y la evolución según su aumento de población localizada en el sector de estudio. Según la INEC hay un aumento de población en el sector de estudio.

*Tabla 15: Población del corregimiento de Bella Vista (2008 a 2018).*

año	Población del Corregimiento de Bella Vista		poblacion
	hombres	mujeres	
2008	14,173	15,520	29,693
2009	14,775	16,254	31,029
2010	14,988	16,811	31,799
2011	15,123	16,865	31,988
2012	15,273	16,944	32,217
2013	15,428	17,045	32,473
2014	15,591	17,157	32,748
2015	15,755	17,290	33,045
2016	15,941	17,452	33,393
2017	16,131	17,640	33,771
2018	16,332	17,834	34,166

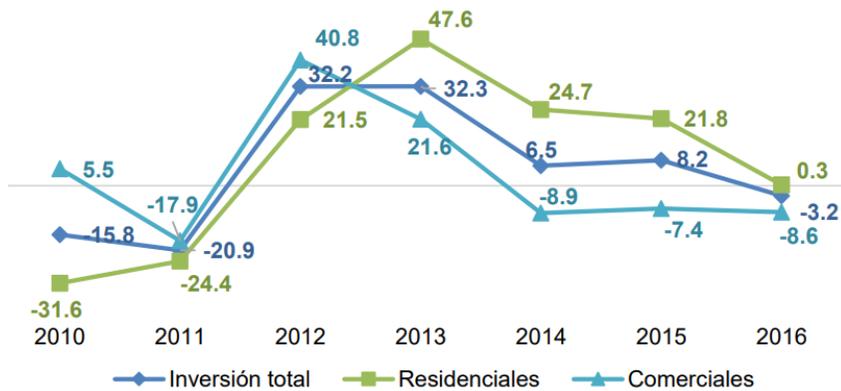
*Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC) / Elaboración Propia.*

Gráfico 1: Densidad del corregimiento de Bella Vista (2008 a 2018).



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC) / Elaboración Propia.

Gráfico 2: Gráfico de inversión residencial y comercial.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censo

Según los datos de la INEC, En el 2017 se empezó a observar un crecimiento de la inversión inmobiliaria de 21.4%, impulsados básicamente por la construcción residencial, hubo un aumento del 14.9% de obras comerciales.

Tabla 16: Construcción por número, unidades y área (2008 a 2018).

CONSTRUCCIONES POR NUMERO, UNIDADES Y AREA 2008 A 2018 (cuarto trimestre)									
Bella Vista	Total			residencial			No residencial		
año	Número de edificaciones	Área construida (m2)	Área a construir (m2)	Número de edificaciones	Área construida (m2)	Área a construir (m2)	Número de edificaciones	Área construida (m2)	Área a construir (m2)
2006	23	244,497	383,345	15	274,877	354,192	8	19,948	29,156
2007	13	25,114	331,192	13	25,114	331,192			
2008	11	5,512	374,629	11	5,512	374,629			
2009	5	13,000	78,170				5	13,000	78,170
2010	3	7,086	50,148				3	7,086	50,148
2011	18	27,058	138,242				18	27,058	138,242
2012	16	64,675	554,990	3	13,353	65,120	13	51,322	489,870
2013	17	13,051	235,576	3	1,100	91,191	14	11,951	144,385
2014	30	52,867	429,991	6	3,680	69,810	24	49,187	360,181
2015	16	12,378	132,656	5	6,161	113,962	11	6,217	18,694
2016	14	11,852	235,385	6	6,885	209,029	8	4,967	26,356
2017	12	10,600	210,693	7	8,853	202,928	5	1,747	7,765
2018	5	1,414	63,048	3	1,048	60,733	2	366	2,315
<b>TOTAL</b>	<b>183</b>	<b>489,104</b>	<b>3,218,065</b>	<b>72</b>	<b>346,583</b>	<b>1,872,786</b>	<b>111</b>	<b>192,849</b>	<b>1,345,282</b>

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC)

Gráfico 3: Gráfico de área construida por M2 en el Corregimiento de Bella Vista (2008 a 2018).



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC)

Según los valores analizados, los gráficos y tablas muestran que la construcción de proyectos de vivienda aumento al igual que la población del corregimiento desde el 2008.

Esta tendencia urbana se mantiene homogénea en toda la ciudad capital, específicamente en las zonas de mayor concentración laboral y zonas de mayor ingreso adquisitivo.

## 1.5 ACTORES

En este apartado se considera la incidencia que tuvieron las intervenciones de los actores privados en las transformaciones urbanas del corregimiento y como en la mayoría de toda ciudad moderna y metropolitana, los actores actúan bajo la lógica de obtención, retención y ganancia de la ciudad.

Se asume que los actores privados producen y transforman los componentes, estilos arquitectónicos a través del desarrollo de actividades funcionales que se encuentra en un periodo determinado en una zona específica, (comercios, bienes inmuebles de venta o alquiler, entre otras).

*Ilustración 21: Sectores de desarrollo de la ciudad de Panamá.*



Fuente. <https://www.laestrella.com.pa/nacional/210109/panama-crecimiento-ciudad-siglo-xxi>

## **1.5 SINTESIS DE ASPECTOS ABORDADOS EN EL CAPITULO.**

Como vimos en este capítulo, el corregimiento de Bella Vista surgió a partir de la ocupación de los habitantes de San Felipe, familias pudientes que construyeron sus casas en esta zona. Dichas viviendas destacaban del resto con 1 a 3 niveles con grandes ventanales, jardines de arquitectura neoclásica, de esta forma los predios se caracterizaron por ser de gran tamaño.

Como hemos mencionado, desde inicios del 2008 se ha observado un aumento de la población como un aumento de gran dinamismo en torno a la actividad de la construcción enfocado en la vivienda.

# CAPITULO 2

## **CAPÍTULO 2: INTERVENCIONES PÚBLICAS-PRIVADAS (2008-2018).**

En este capítulo analizaremos las diferentes intervenciones públicas-privadas en el sector de estudio del corregimiento de Bella Vista que evidenciara las transformaciones urbanas del sector.

En definición los actores públicos-privados son aquellos, que guiados bajo algún beneficio en común colaboran con el fin de obtención de ganancias, que a su vez producen en la ciudad transformaciones de los componentes legales, funcionales, a través del desarrollo de políticas urbanas legales que va generando cambios físicos, funcionales y sociales en el sector donde intervienen.

En este espacio, las violaciones a la línea de construcción, la invasión de los espacios públicos, la interrupción del libre y seguro tránsito peatonal e incluso la destrucción del patrimonio nacional son expresiones palmarias del desordenado modelo de crecimiento urbanístico (Novoa, 2006).

Las intervenciones públicas-privadas, considerando las dimensiones mencionadas pueden implicar el desarrollo de nuevas construcciones, demolición y sustitución de su tipología edilicia que conlleva un cambio en las políticas urbanas.

A continuación, se describen los instrumentos legales y normativos, luego se realiza una periodización en función a los actores público (normas, leyes, etc.), donde podemos destacar sus intentos por la protección patrimonial y mejorar las zonas públicas. Por último, definimos las intervenciones privadas sobre el sector en general.

### **2.1. INSTRUMENTOS LEGALES Y NORMATIVOS PARA LA CIUDAD EN TORNO AL CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA DURANTE EL BOOM INMOBILIARIO (2008-2018).**

En este capítulo analizaremos las políticas urbanas implementadas durante el boom inmobiliario del 2008 con el objetivo de comprender cuales fueron las acciones que desencadenaron estas transformaciones urbanas en el área de estudio del corregimiento en general.

Para el análisis se tomará en cuenta diversos instrumentos tales como planes, programas urbanos, obras públicas, ordenanzas, leyes entre otras dinámicas que se secuencian en una línea de tiempo que destacan aspectos vinculados a los impactos actuales.

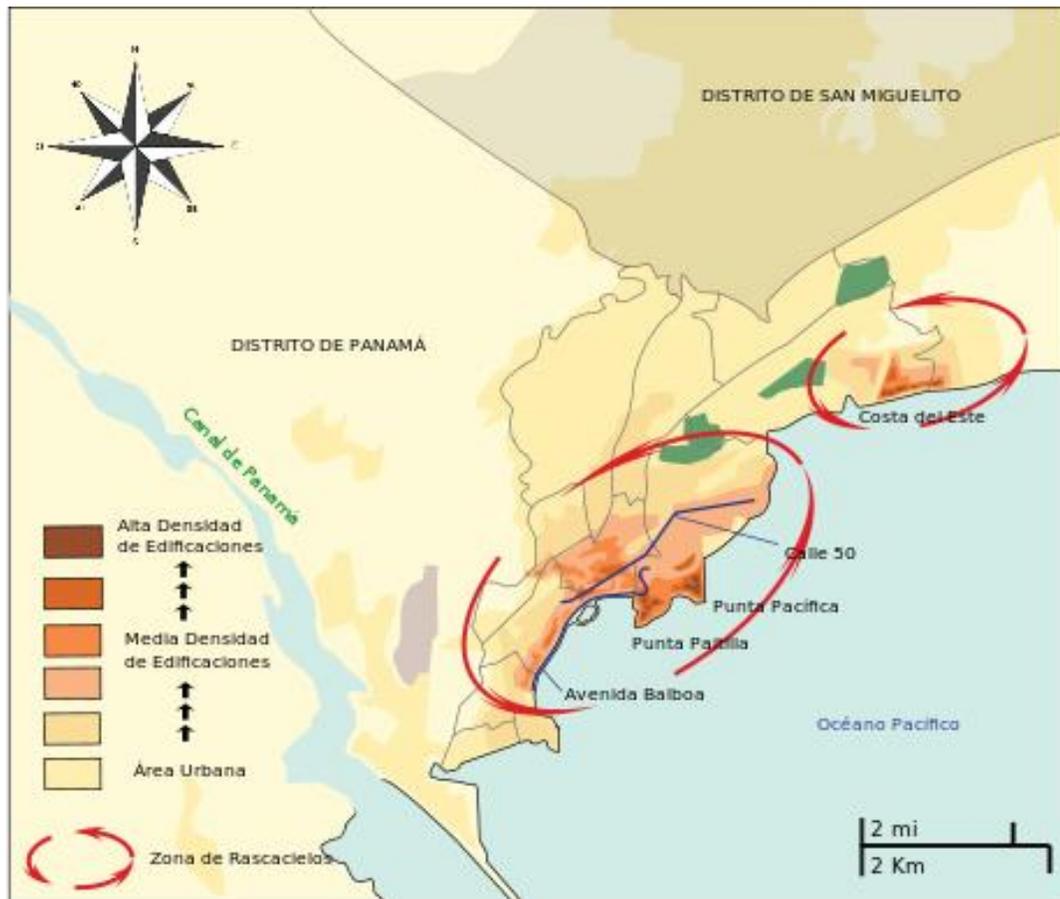
El análisis se divide en cinco apartados: en primer lugar, el periodo 2004-2006 en donde encontramos políticas urbanas orientadas a promover la protección patrimonial, en segundo periodo de 2008-2018 consistirá en una línea de tiempo que destaca las dinámicas legales para sus transformaciones; a continuación, en tercer lugar se describen las políticas e instrumentos que promueven el desarrollo urbano, en cuarto lugar se mencionara el espacio público del área, por último, se realizara el estudio descriptivo de los sectores A y B, un análisis de las transformaciones encontradas durante el estudio.

### **2.1.1 BELLA VISTA Y PROTECCION PATRIMONIAL (2004-2007).**

En la actualidad la construcción del tipo de edificios está reglamentado por la ley 49 del 2004, que deroga la ley 78 de 1941, la cual establecía que la altura estaría condicionada por el ancho de la vía donde se encontrase la estructura. En el 2004 se formula un decreto por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, que define a los sectores de San Francisco, Punta Paitilla, Calle 50, Avenida Balboa, Costa del Este, Punta Pacífica como áreas aptas para la construcción de edificios altos.

Durante el 2004, el entonces director general e Instituto Nacional de Cultura, Reiner Rodríguez, firmo una resolución por el cual se declaraba un área del corregimiento zona de interés cultural. Esta resolvía: ‘solicitar a las autoridades locales, regionales y nacionales al igual que a todos aquellos interesados en realizar intervenciones arquitectónicas y paisajísticas dentro de la Zona de Interés Cultural de Bella Vista, que se asesoren con la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico del Instituto Nacional de Cultura, sin embargo, carecía de peso legal.

Ilustración 22: Regulación para la construcción de edificios altos (MIVIOT 2004).



- Fuente: <https://docs.panama.justia.com/federales/leyes/49-de-2004-oct-4-2004.pdf> /

Elaboración propia.

Por otro lado, la Ley 6 de 2006 (ley de urbanismo), tiene como objetivo establecer un marco regulador del ordenamiento territorial urbano, con el fin de procurar el crecimiento armónico de los centros poblados y de brindar a sus habitantes accesibilidad universal, mejorar la calidad de vida dentro de su ambiente geográfico en todo el territorio.

(Artículo 1).

Establece que el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano es la organización del uso y la ocupación del territorio nacional de los centros urbanos, mediante el conjunto armónico de acciones y regulaciones, en función de sus características físicas, ambientales,

socioeconómicas, culturales, administrativas y político – institucionales, con la finalidad de promover el desarrollo sostenible del país y de mejorar la calidad de vida de la población

(Artículo 2).

Igualmente, esta Ley define los instrumentos para el Ordenamiento Territorial y los mecanismos para su elaboración, aprobación, modificación y ejecución. Dichos instrumentos son:

1. Planes nacionales
2. Planes regionales
3. Planes locales
4. Planes parciales

En el 2007 se llevó a cabo otro intento por preservar la zona, a través de un proyecto de ley que se presentó ante la Asamblea Nacional, se titulaba “por el cual varios sectores de los corregimientos de Calidonia y Bella Vista e la Ciudad de Panamá conforman el Conjunto Monumental Histórico de Calidonia y Bella Vista”, se declaran varios Monumentos Nacionales y se dictan otras disposiciones.

Pero dos artículos del documento causaron conflictos con los actores privado y varios proyectos inmobiliarios, la prohibición de construir edificios muy altos o de demoler edificaciones de más de medio siglo.

‘Queda prohibida la demolición de toda edificación ubicada dentro del Conjunto Monumental Histórico de Calidonia y Bella Vista de la Ciudad de Panamá sin previa autorización de la Dirección Nacional del Patrimonio Histórico. Las edificaciones de cincuenta (50) o más años de antigüedad se considerarán automáticamente como Inmuebles de Interés Cultural’, establecía el artículo 7.

‘Queda prohibida la construcción de edificaciones nuevas dentro del Conjunto Monumental Histórico de Calidonia y Bella Vista de la Ciudad de Panamá sin la autorización previa de la Dirección Nacional del Patrimonio Histórico. La altura máxima de nuevas edificaciones podrá ser de Veintiocho (28) metros, contados desde el nivel de acera hasta la parte superior de la

edificación, aplicando la zonificación vigente y sus correspondientes normas de desarrollo', decía el artículo 9.

Pero los intereses privados no dejaron que esta ley fuera considerada, ese mismo año el grupo Documentación y Conservación de Monumentos Modernos (Docomomo), declaro alrededor de 84 inmuebles de gran valor patrimonial en los barrios de la Exposición y Bella Vista.

### **2.1.2 ASPECTOS LEGALES Y NORMATIVOS PARA LA CIUDAD EN TORNO AL CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA DURANTE EL BOOM INMOBILIARIO (2008-2018).**

Mediante una línea de tiempo se describen todas las resoluciones y leyes disponibles en la ciudad que parecen ser insuficientes, ya que en su práctica se hace caso omiso o bien existe algún vacío legal acorde de los intereses de las inmobiliarias.

*Tabla 17: Línea de tiempo del 2008 a 2018.*

<b>2008</b>	<b>Inicio del fenómeno denominado “boom inmobiliario”</b>
<b>2009</b>	Ley 61 de 2009 renombra y reorganiza al Ministerio de Vivienda (MIVI) en Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), es la institución pública, rectora, promotora y facilitadora de la política nacional de vivienda y ordenamiento territorial para garantizar el desarrollo sostenible. Inauguración de la Cinta Costera 20 de junio 2009.
<b>2010</b>	Debido al crecimiento demográfico, el MIVIOT aprobó la Resolución no. 402 de 2010, donde establece los requisitos y procedimientos para la elaboración y tramitación de los planes de ordenamiento territorial (POT).
<b>2011</b>	Inicio de construcción de metrotrén de Panamá
<b>2012</b>	Demolición de la sede de la escuela Instituto Justo Arosemena, antiguamente conocido como El Gran Casino, del Barrio la Exposición.
<b>2013</b>	En marzo del 2013 se inaugura el Metrobús, un sistema de autobuses con paradas determinadas, mayor capacidad, posibilidad de pago con tarjeta.

	<p>Se crea el reglamento parcial de la línea 1 del Metro-Panamá.  Resolución N° 623 2013 del 22 de octubre del 2013, códigos como; MP  Demolición del Teatro Bella Vista, en su lugar existe un terreno baldío.  Elaboración del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial (PPOT).  Revisión del plan de desarrollo de áreas metropolitanas del pacífico cuyo objetivo será su actualización para los próximos 15 años (2035).</p>
<b>2014</b>	5 de abril del 2014 se inaugura el Metro-tren de Panamá.
<b>2015</b>	<p>Ley 14 de 21 de abril de 2015, se les otorga mayor competencia a los municipios sobre el ordenamiento territorial:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Reconocimiento de la función social y ambiental de la propiedad</li> <li>2.La prevalencia del interés general sobre el particular</li> <li>3.La distribución equitativa de obligaciones y beneficios</li> <li>4.La garantía de la propiedad privada.</li> </ol> <p>mediante Resolución N.º 732-2015 del 13 de noviembre del 2015 el MIVI crea el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) como instrumento técnico, normativo, político y administrativo para la gestión del territorio mediante el cual se planifica y regula su uso, ocupación y transformación del espacio físico urbano y rural. Lo que provocó que cada propietario vendiera sus tierras. Esto empezó cuando se permitieron los cambios de zonificación a nivel de lote. ‘El dueño podía ir al Ministerio de Vivienda y decir que quería construir un edificio en el lote donde tenía su casa. Eso fue desvirtuando la idea de conjunto, la ciudad se fue convirtiendo en una serie de inversiones individuales’.</p>
<b>2016</b>	<p>En respuesta a este crecimiento acelerado la Alcaldía de Panamá entregó la Orden de proceder al consorcio formado por las empresas IDOM, SUMA Y COTRANS el 8 de agosto del 2016 para la elaboración de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial (PPOT).</p> <p>Se hace el Decreto Ejecutivo N. 39 de viernes 11 de mayo, que aprueba la revisión y actualización del plan de desarrollo urbano de las áreas metropolitanas del pacífico y del atlántico, adscrito al ministerio</p>

	de Vivienda y ordenamiento Territorial, pero su información no es de dominio público.
<b>2017</b>	Revisión del plan de desarrollo de áreas metropolitanas del pacifico cuyo objetivo será su actualización para los próximos 15 años (2035).
<b>2018</b>	Se emite el Decreto Ejecutivo N. 39 de viernes 11 de mayo, que aprueba la revisión y actualización del plan de desarrollo urbano de las áreas metropolitanas del pacifico y del atlántico, adscrito al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, pero su información no es de dominio público.

Fuente: Elaboración propia

### 2.1.3 USOS DE SUELO Y OCUPACION EN EL CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA

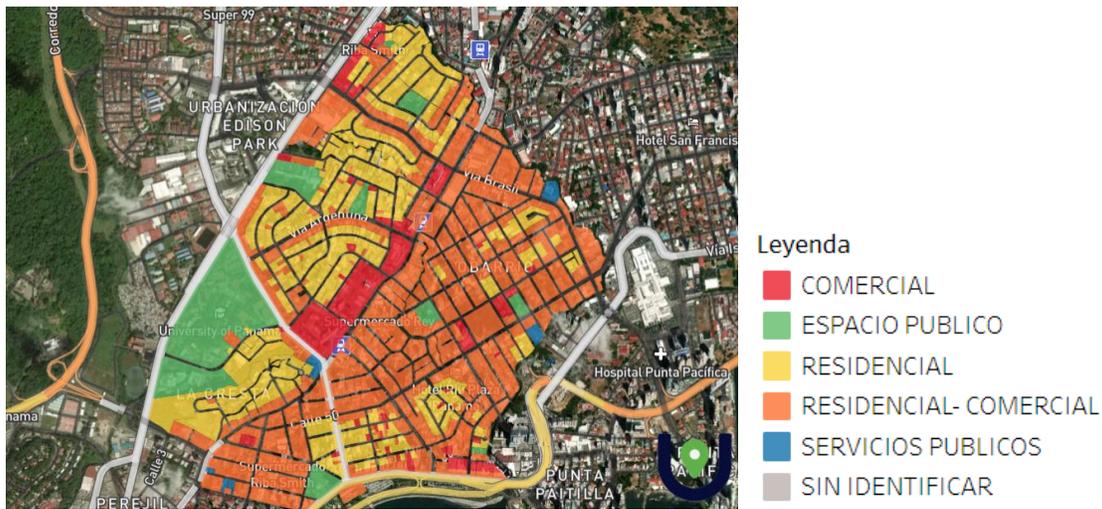
A partir de los años 80 las restricciones constructivas se vuelven difusas, la ciudad continuaba siendo regularizada por las ordenanzas, leyes y regulaciones anteriormente mencionadas, no es hasta el 2008 cuando se enmarca esta situación desconocida, hasta el momento se comienzan a planificar los planes de recuperación y planeamiento urbano para la ciudad, sin mucho éxito.

Los cambios sin un plan estratégico, las tendencias comerciales de Panamá, el abandono inmobiliario y la forma de gobernar fueron cambiando paulatinamente los usos de suelo. Un ejemplo que podemos mencionar, es el código urbano RM1C2 de uso residencial multifamiliar de alta densidad con comercio de alta intensidad de 1000 p/h, a un código urbano de RM2MCU3 con 1200 p/h, donde el MCU3 corresponde a una densidad sin especificar.

Existe una gran cantidad de variantes de códigos urbanos: R2BMC1, RM1MCU3, RM3MCU1, RM3MCU3 entre otros que se detallaran más adelante

Respecto a los usos de suelo, el 70 % es de uso residencial mixto, ya que su uso real estaba enfocado a residencias.

Ilustración 23: Usos de suelo del 2008 a 2018.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de Panamá / urbanamaps.

La ciudad otorga un alto potencial de desarrollo, pero la mayoría sigue manteniendo su ocupación urbana desde los años 90, sin embargo, su crecimiento no toma en cuenta la capacidad de carga, tanto de las infraestructuras como de los equipamientos para atender la futura demanda, para el desarrollo de una normativa adecuada, de esta manera solo se recurre a pequeños cambios significativos los cuales modifican su densidad contribuyendo así a la construcción de edificaciones sin límite de altura.

Durante el 2013, el Gobierno tomó en cuenta nuevas normativas urbanas por la construcción del Metro tren sobre sus zonas de incidencia, estos códigos urbanos se incluyen mediante el Plan de Ordenamiento Territorial del 2013 donde explica que los prefijos MP refiere al Metro de Panamá, además de la norma CE que fue desarrollada para combinar con normas RM1, RM2 y RM3, como también para la norma MP-C2, C3 Y C4 que es una modificación del C2, C3 Y C4 existentes. (Ilustración 24).

Los códigos urbanos difieren bastante del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) de sus propios documentos oficiales de códigos de zonificación urbana y actualizaciones de los planes de ordenamiento territorial urbano, también la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC) posee en su página web códigos de zonificación desactualizadas. Por lo que hará un seguimiento de los cambios y usos de los códigos urbanos, es una tarea difícil.

A continuación, definimos cada código urbano existente y superficie:

*Ilustración 24: Códigos de zonificación urbana y superficie.*

<b>RESIDENCIAL</b>	RM3C2		MPRM2CE	RM1MCU3	<b>COMERCIAL</b>	MCU3	
<b>COMERCIAL</b>	55,4	RM1C2 3,1	1,1	0,43		2,4	
MPRM3CE	RM2C2	RM3MCU3	R2BMCU1	RM3C2RTU	MPC4	MPC3	
48,6	4,1	46,2	2,2	0,27	13,7	2,4	
	R3C1	MPRM3C2	RM2MCU3	R2BMCU2	RM3E	C2	C1
	3,2	2,73	2	0,44	0,13	7,7	0,29
<b>RESIDENCIAL</b>	R2B	RM1	RE	R2A	RM3E	<b>SERVICIOS</b>	
	11,4	3,1	2,3	2,8	0,7	<b>PUBLICOS</b>	
RM1	R1B-E	RIB	R2BE	RIA	R2BE	SIU	
25,2	7,2	10,9	1,1	1,9	1,1	1,6	
RM2	RM3	R2AE	MPR2AE	MPR1BE		MPSIU3	
18,8	5,8	2,8	1,7	1		1,3	
<b>ESPACIO</b>							
<b>PUBLICO</b>							
42,3							

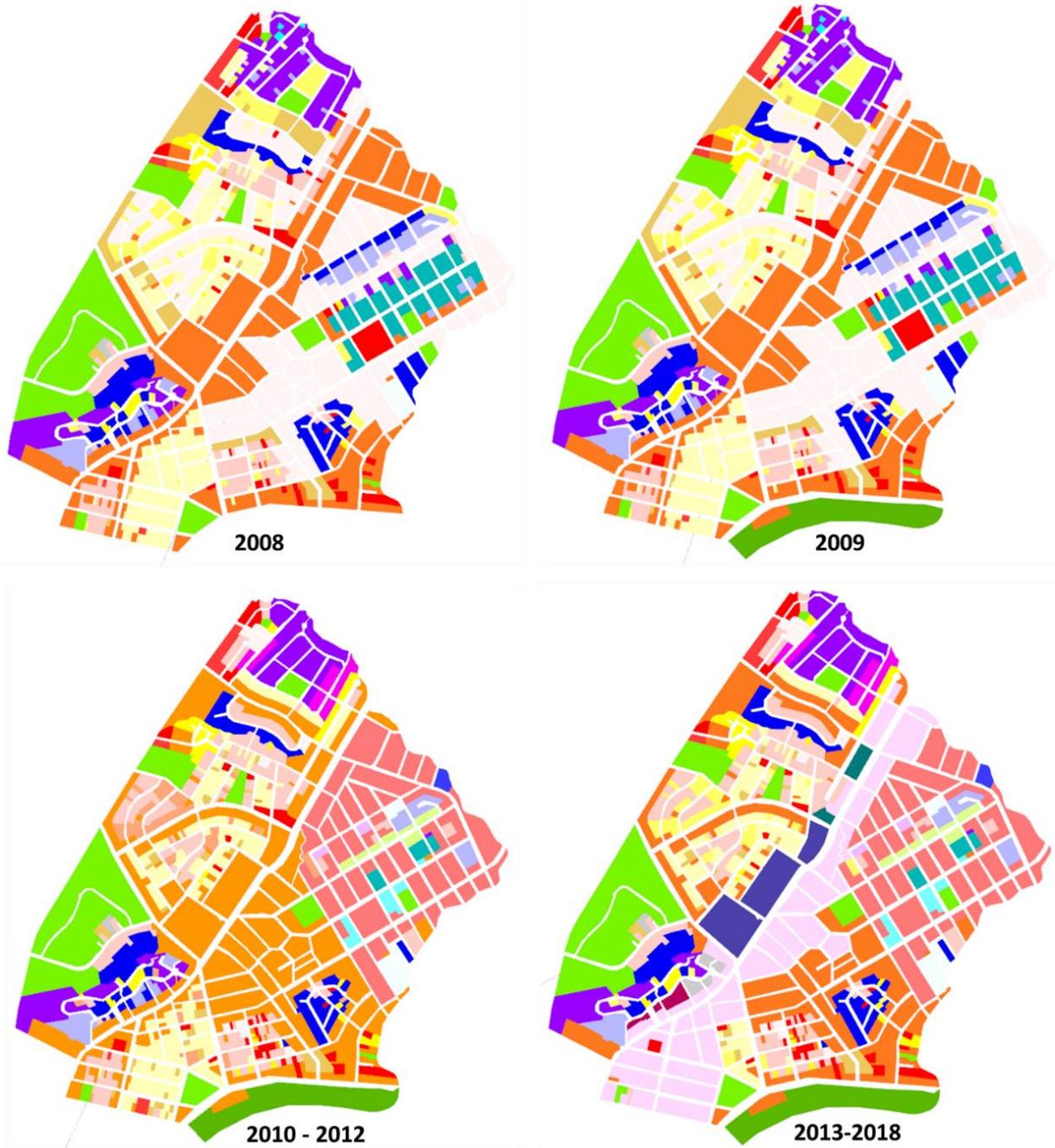
*Usos urbanos por hectáreas (códigos de zonificación 2008-2009) /ver anexo 1.*

<b>RESIDENCIAL</b>	RM3C2	RM3MCU3	MPRM2CE	RM1MCU3	<b>COMERCIAL</b>	MCU3	
<b>COMERCIAL</b>	56,45	47,14	1,10	0,43		2,47	
MPRM3CE	RM2C2	MPRM3C2	R2BMCU1	RM3C2RTU	MPC4	MPC3	
49,56	4,24	2,73	2,20	0,27	13,98	2,40	
	R3C1	RM2MCU3	R2BMCU2	RM3E	C2	C1	
	3,22	2,05	0,44	0,13	7,89	0,29	
<b>RESIDENCIAL</b>	R2B	RM1	RE	R2A	RM3E	<b>SERVICIOS</b>	
	11,62	3,13	2,30	2,86	0,66	<b>PUBLICOS</b>	
RM1	R1B-E	RIB	R2BE	RIA	RM1E	SIU	
25,75	7,34	11,13	1,86	1,89	0,22	1,63	
RM2	RM3	R2AE	MPR2AE	MPR1BE		MPSIU3	
19,20	5,94	2,95	1,69	1,05		1,34	
<b>ESPACIO</b>							
<b>PUBLICO</b>							
43,15							

*Usos urbanos por hectáreas (códigos de zonificación 2010-2018) /ver anexo 2 y 3.*

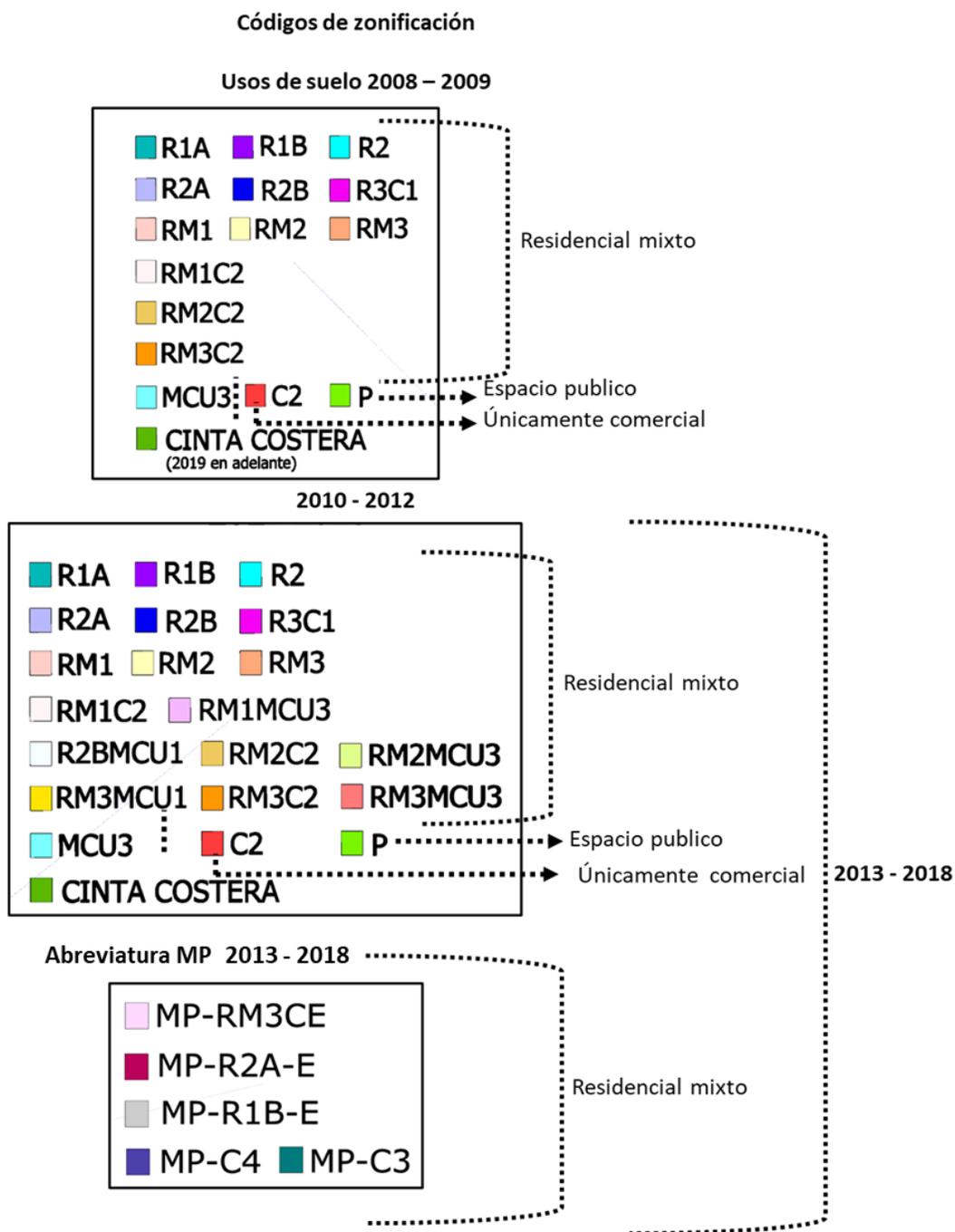
*Fuente: Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de Panamá / urbanamaps.*

Ilustración 25: Evolución de los códigos de zonificación.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de Panamá / urbanamaps. /  
Elaboración propia

Tabla 18: leyenda ver ilustración de arriba códigos de zonificación urbana (2008 a 2018).



Códigos urbanos: usos de suelo, ver anexo 1 Y 2 (foto)

Fuente: Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de Panamá / urbanamaps.

#### 2.1.4 INTERVENCIONES URBANAS Y POLITICAS DE PROTECCION PARA EL PATRIMONIO HISTORICO.

Al tratarse de inversion privada es difícil llevar un registro de todas las propiedades demolidas, remodeladas o protegidas, pero cabe resaltar que entre todas ellas podríamos mencionar tres edificaciones del sector A que produjo impacto sobre sus habitantes.

*Ilustración 26: Transformaciones en el patrimonio arquitectónico.*



*Fuente: Elaboracion propia.*

De esta manera Azuela (2013) menciona que podemos resumir en tres los procesos de transformación de los barrios en los últimos años: un creciente proceso de verticalización que

ha implicado la demolición del tejido existente y su sustitución por usos más intensivos del suelo, reemplazando casas por edificios o torres; cambios en los usos de suelo, sobre todo en predios que antes alojaban actividades productivas, lo que expresa el proceso de repliegue de la industria y la tendencia creciente hacia la terciarización de la ciudad (Tella, 2005) y finalmente la aparición de tipologías residenciales antes inexistentes en el barrio que dan cuenta de nuevas formas de habitar de los sectores medios urbanos como las llamadas torres country o torres amuralladas (Szajenberg, 2010).

**1. Teatro Bella Vista:** Ubicado en la calle 43 (más tarde nombrada 42) Era muy llamativo y moderno de su época, marcó un hito en la zona. Construido por el arquitecto Richard Holzer, entre 1950 y 1951. El terreno donde se encuentra el antiguo cine Bella Vista hoy es propiedad de AGB Realtors, cuyo dueño es Constantino Bagatela. Hoy día es un terreno baldío, se propone construir un edificio de vivienda.

*Ilustración 27: Teatro Bella Vista.*



*Teatro de Bella Vista, demolición en el 2013. Actualmente es un lote baldío*

*Fuente: Elaboración propia / diarios*

**2. Castillo de Perejil:** Construido en 1929 por el arquitecto Leonardo Villanueva. El desaparecido Castillo de Perejil (también apodado como Castillo del Millón). Esta edificación

llegó a ser la residencia del presidente Domingo Díaz Arosemena, décadas después se convirtió en la famosa, Juguetería del Millón, al pasar el tiempo se instalaron en la zona otros negocios y para el año 2006 las autoridades decidieron demoler la estructura.

*Ilustración 28: Castillo de Perejil.*



*Castillo de Perejil, lava autos 2018 - Fuente: Elaboración propia.*

**3. Residencias en calle 43,44,45:** Las residencias ubicadas en las calles 43,44,45 ha sido sufrido grandes transformaciones urbanas que van de la mano con las residencias abandonadas y lotes baldíos.

Cabe resaltar que la calle 42 también sufrió transformaciones y pérdida de su patrimonio, pero esta comprende territorios del antigua barrio de la Exposición/Calidonia (Ilustración 26).

*Ilustración 29: Residencias en calle 43,44,45.*



*Fuente: Residencia calle 43 año 2008 demolición en el 2019*

Salvo algunas edificaciones de los años 30 y 60 han logrado sobrevivir el paso del tiempo, gracias a la intervención pública se han salvado algunos, la mayoría ha sucumbido a la tendencia inmobiliaria, llevar un control es una tarea difícil dado a que las propiedades no estaba

bajo alguna resolución que las ampare, tomando en cuenta que eran residencias privadas, los pocos que podemos mencionar son:

*Ilustración 30: Patrimonio arquitectónico conservado.*



Fuente:Elaboración propia / [https://issuu.com/yararumaldo-gmail/docs/monumentos\\_his\\_tricos\\_de\\_panam\\_-mapas](https://issuu.com/yararumaldo-gmail/docs/monumentos_his_tricos_de_panam_-mapas)

*Ilustración 31: Registro fotográfico de patrimonio arquitectónico conservado.*



**1. Edificio Riviera**

1935

Arquitectura Neocolonial Bellavistina.

Ubicada en calle 45 y diseñada por Wright & Schay, sus dueños era la sociedad Fidanque Brothers & Sons.

Consta de 4 niveles, en planta baja, zonas de servicio y garajes, en las plantas altas, los apartamentos que conservan el balcón tradicional.



**2. Edificio Sousa**

1935

Arquitectura Neocolonial Bellavistina

Ubicado frente al parque Urraca, fue construido por el empresario Julio N. Sousa.

Presenta una volumetría compleja, en la que destacan sus balcones, aleros de teja y revestimientos, barrotes torneados.



**3.. Antigua Residencia de Arturo Delvalle Henríquez**

1924

Arquitectura Neocolonial

También llamada La Casa Blanca, su planta esta en forma de U, con un patio posterior abierto y un gran salón de juegos. En 1980 se convierte en un banco donde se realizaron reformas interiores, actualmente es la sede de la Alianza Francesa.



#### 4. Edificio Hispania

1935

Arquitectura Neocolonial Bellavistina

Frente al parque Urraca, se encuentra un edificio rosado construido por el estadista Ricardo J. Alfaro, diseñado por la firma Wright & Schay en 1935.

Destaca por sus balcones, aleros de teja, revestimiento y marcos de inspiración plateresca o barroca.

Actualmente es el Museo Biblioteca Archivo Ricardo J. Alfaro.



#### 5. Academia Panameña de la Lengua

1946-1947

Arquitectura Neocolonial Norteamericano

Ubicada en calle 50, trata de una residencia neocolonial. Que actualmente es la sede de la Academia Panameña de la Lengua, una de las pocas sobrevivientes de esta devastación.



#### 6. Iglesia del Carmen

Inaugurada en 1953-20 julio e 1947

Ubicado en vía España.

Estilo Neogótico su construcción a cargo de los sacerdotes Francisco de San Miguel, Alberto de San José y Luis de Santa Teresita, este último tomo el cargo de arquitecto, maestro de obras y ecónomo en el proyecto.

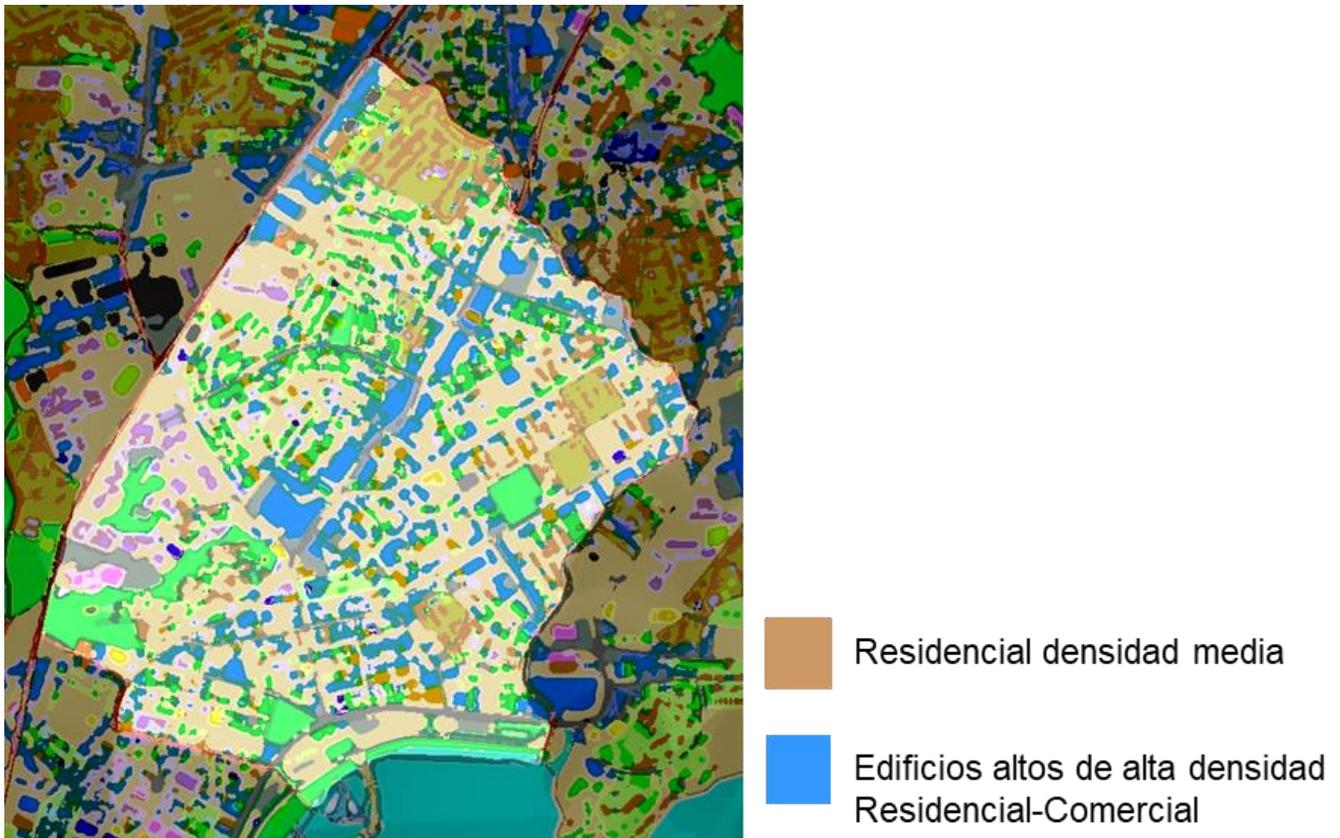
La reconstrucción de estas piezas fue realizada por el vitralista y arquitecto español Mario Ayala, quien diseñó un mosaico que cubría el fondo del altar mayor, respetando el huevo del camarín de la Virgen del Carmen.

Fuente: [https://issuu.com/yararumaldo-gmail/docs/monumentos\\_hist\\_ricos\\_de\\_panam\\_-\\_mapas](https://issuu.com/yararumaldo-gmail/docs/monumentos_hist_ricos_de_panam_-_mapas)

### 2.1.5. DESARROLLO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES (2008-2018).

Desde el 2008 las principales transformaciones en el sector de estudio se relacionaron con el desarrollo de la inversión inmobiliaria de edificios residenciales, a partir del boom inmobiliario del 2008, en ese lapso de tiempo comenzaron las transformaciones urbanas en función a la capacidad constructiva, importancia económica del sector y entorno social, para estas nuevas construcciones se recurren a la demolición de viviendas unifamiliares de tendencia arquitectónica neoclásica de los años 20 y 30, sin catalogar en ningún listado de bienes patrimoniales, en su mayoría fueron destinadas a uso residencial mixto.

*Ilustración 32: Ocupación residencial y comercial mixto 2018.*



Fuente: elaboración propia

### 2.1.6. INTERVENCIONES EN LA TIPOLOGIA EDILICIA.

Podemos dar evidencia que el cambio de uso de suelo en las manzanas no afecto su trazado urbano, pero si afecto su escala, es decir su tipología física y usos de suelo, de residencial de baja o media densidad a una mixta de alta densidad.

Casonas estilo Bellavistinas. Arquitectura neoclásica de los 30 a 60.

*Ilustración 33: Cambios en la tipología arquitectónica.*



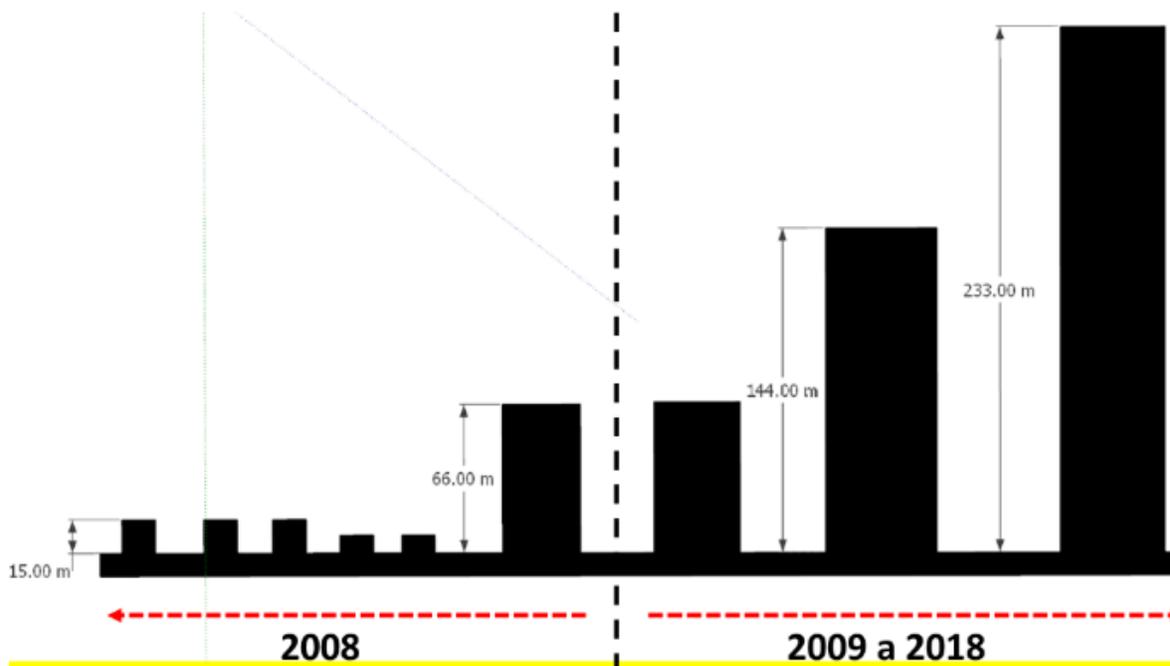
Fuente: elaboración propia

Nota: únicamente como ejemplo visual, ya que algunas residencias mostradas en esta fotografía están protegidas como patrimonio histórico.

Esta fotografía hace alusión a las consecuencias de los cambios radicales de las políticas urbanas si no se toma en consideración su importancia patrimonial histórica.

De caserones con grandes ventanales neoclásicas construidas en la década de los 30 a 60, hasta las grandes edificaciones de arquitectura moderna con una densificación que excede la infraestructura disponible.

*Ilustración 34: Transformaciones en la verticalización urbana.*



*Fuente: Elaboración propia.*

El corregimiento, es parte del sector financiero de Panamá, por ende, ostenta de numerosas construcciones de gran altura que cambian el skyline, esto representa una saludable inversión local y extranjera, también como estatus de poder.

### **2.1.7 INTERVENCIONES EN LAS AREAS PUBLICAS.**

Cuando la INEC llevo a cabo el inventario de las áreas verdes en servidumbre dentro del corregimiento, los datos nos indicara que la composición de árboles en el Corregimiento es de 4,646 especies entre árboles, arbustos y palmas.

Gráfico 4: Tipos de plantas.

**Gráfica No.1**  
**Tipo de Plantas Superiores**  
**Corregimineto de Bella Vista, Distrito de Panamá**

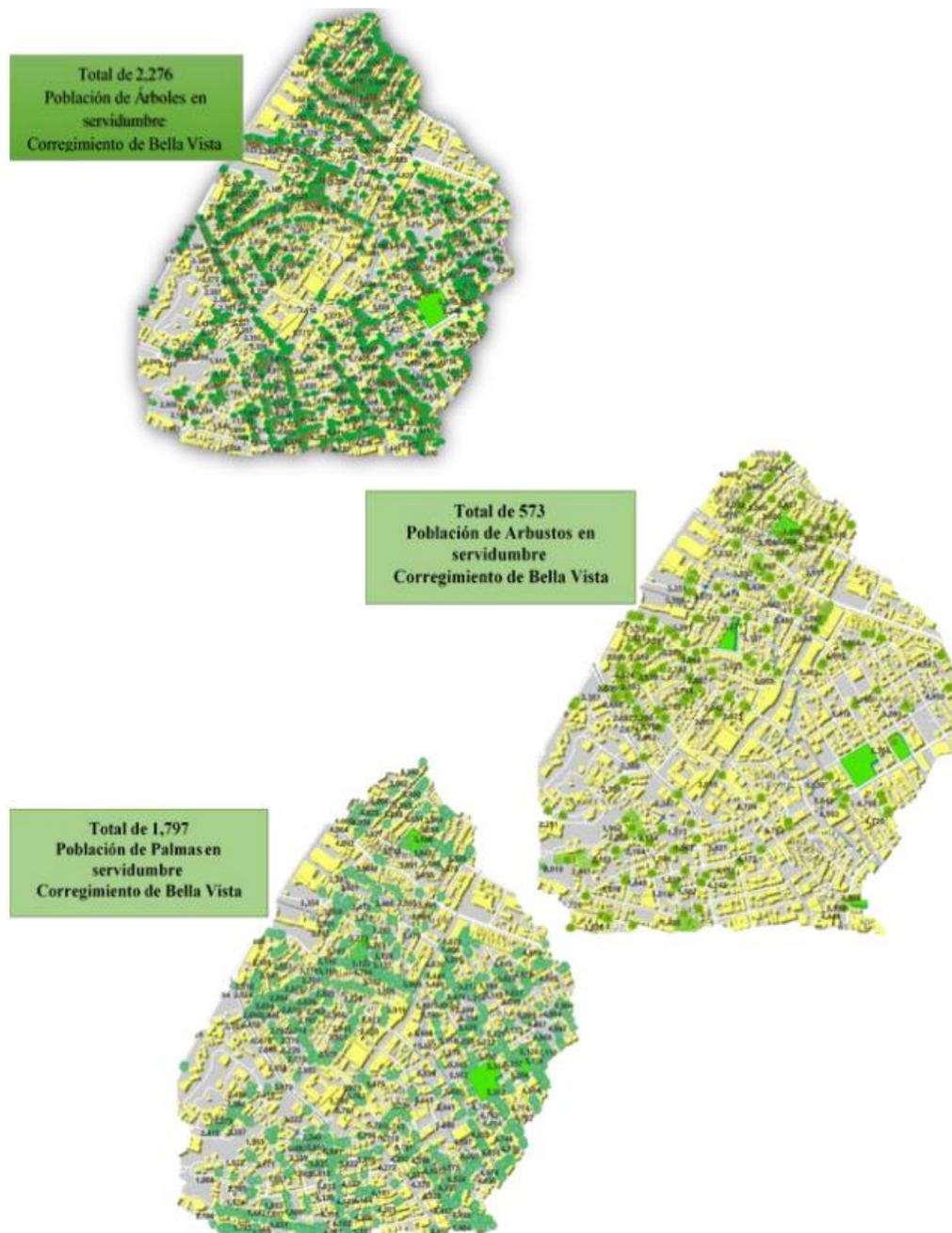


Fuente: programa de arborización para el arbolado urbano Corregimiento de Bella Vista -  
Alcaldía de Panamá

Los datos muestran que existen en la actualidad 2,276 árboles los cuales se encuentran entre alturas mínimas de 12 metros y máximas de 20 metros (caso de Caobas, *Switenia macrophylla*), 573 arbustos, con alturas entre los 11 metros y hasta 6 metros de altura (caso de los Ghee tree, *Mimusops elengi* y el Falso Sauce Llorón, *Syzygium syzygioides*), y 1,797 palmas con alturas mayor de 22 metros y menores de hasta 4 metros (caso de la Palma real, *Roystonea regia*, Palma de navidad, *Veitchia merrilli* y Palma Areca, *Chrysalidocarpus lutescens*). Hay una variabilidad significativa en las plantas superiores dentro del corregimiento de Bella Vista, muchas de ellas de tipo palma con alturas superiores a 20 metros.

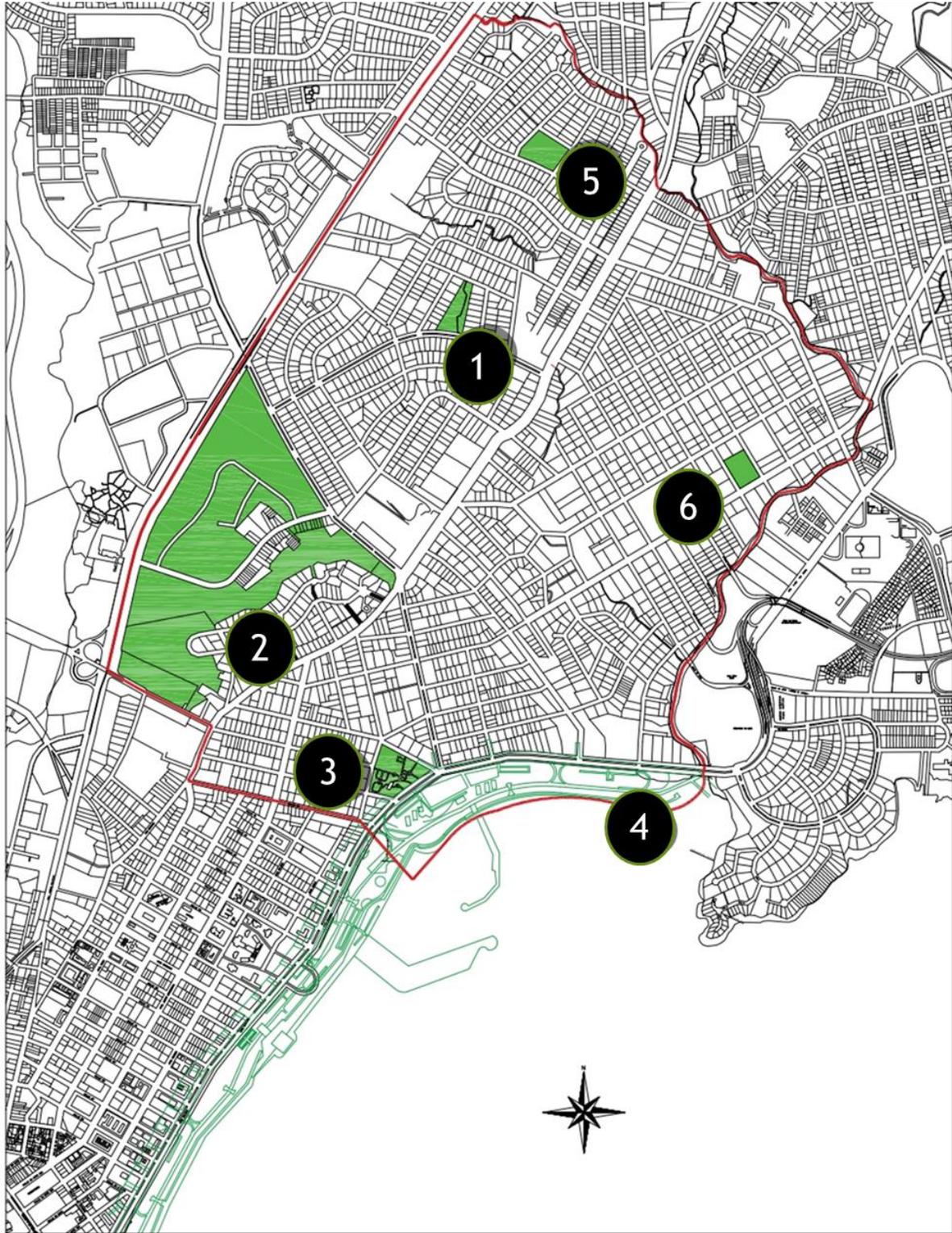
Según el estudio de Ennio Arcia, Ricardo V. y Viviana A. Rodríguez, la cantidad de especies encontradas en el corregimiento de Bella Vista de acuerdo al tipo, se observan abajo en cada una de las gráficas.

Ilustración 35: Distribución de la vegetación urbana en el corregimiento de Bella Vista.



Fuente: programa de arborización para el arbolado urbano Corregimiento de Bella Vista -  
Alcaldía de Panamá

Planos 1: Área verde del corregimiento de Bella Vista.



Fuente: elaboración propia.

Ilustración 36: Registro fotográfico de las áreas verdes del corregimiento de Bella Vista.



1. Parque Andrés Bello



4. Cinta Costera



2. Reserva forestal universitaria



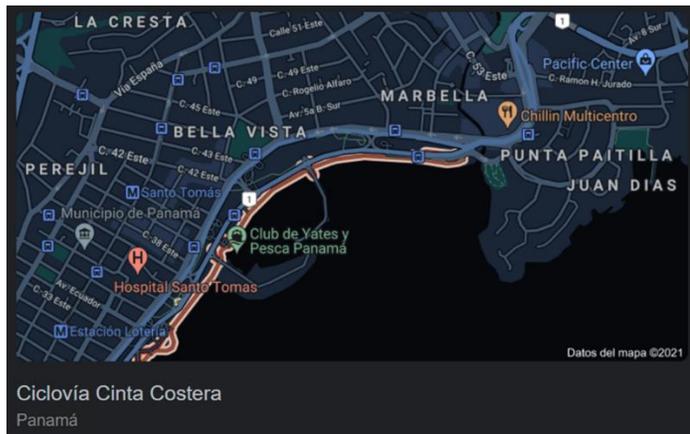
6. Parque Henry Strunz



3. Parque Urracá



5. Parque Benito Juárez



6. Cinta Costera (relleno)

*Fuente: Recopilación fotográfica de Google Maps.*

Durante el 20 de junio del 2009 y con la inauguración de la cinta costera de Panamá, el cual es producto de un relleno y es parte de la nueva propuesta de circulación vehicular de la ciudad y

esparcimiento público, se le otorga cierto valor adicional que se había perdido, este nuevo proyecto en la costanera de la ciudad hace aún más atractiva la inversión privada.

En el año 2012, el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), realizó la primera publicación del Índice Verde Urbano (IVU), constituye un indicador ambiental que guarda relación al total de áreas verdes en metro cuadrado por habitantes en sectores urbanos.

De acuerdo a datos de la Organización Mundial de la Salud, la cantidad de espacios verdes en una ciudad y su indicador ambiental IVU, debería estar comprendida entre 9 y 15 metros cuadrados por habitante (OSE, 2009). Sin embargo esta afirmación no tiene un sustento bibliográfico ya que no es posible encontrar esta declaración porque no existe. Esta afirmación que ha circulado durante estos años se convirtió en una verdad que probablemente haya sido a través de algún congreso en referencia a un tema ambiental.

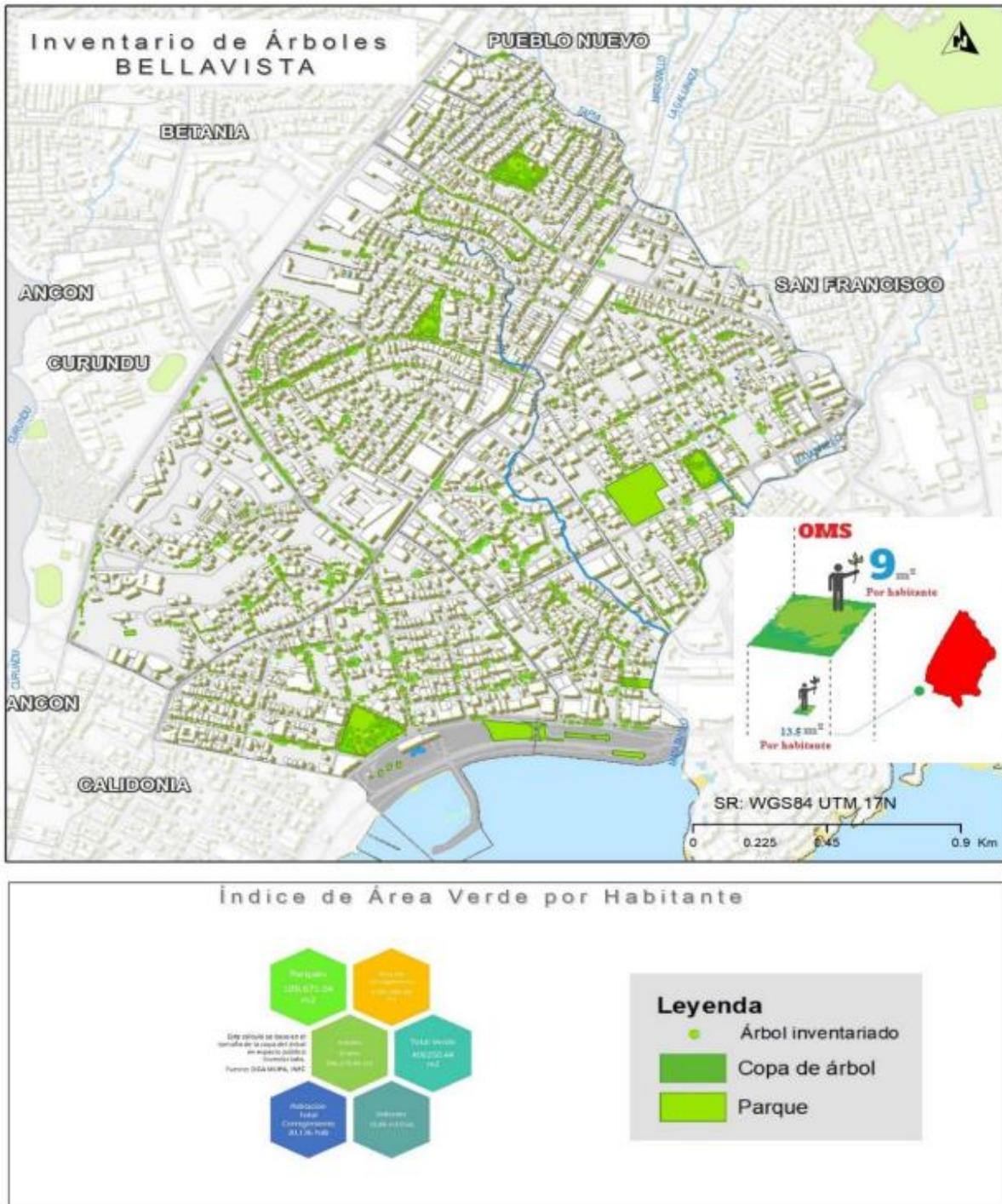
El inventario llevado a cabo en Bella Vista dio aproximaciones respecto a los resultados de áreas verdes en servidumbre pública relacionadas al número de habitantes, muestra que para el corregimiento una superficie de 4,800,00 m<sup>2</sup> con una población de 34,57 habitantes, según (Contraloría, 2019).

Basados en la supuesta recomendación de la OMS, que ronda por los 9 a 15 m cuadrados/habitante, Bella Vista estaría por los 13.5 m<sup>2</sup>/habitantes.

Por datos de Fundación Bunge y Born gran parte de la superficie de la Ciudad de Buenos Aires se encuentra a menos de 10 minutos de caminata a un parque o plaza. Sin embargo, un 12,4% de la población de la ciudad reside lejos de un espacio verde público. Es decir, a más de 350 mil porteños les hace falta un parque o una plaza cerca de su vivienda, mientras que la agencia del gobierno británico Natural England recomienda que cualquier persona dondequiera que viva debe tener un espacio verde, accesible de al menos 2 hectáreas de tamaño a no más de 300 metros de distancia desde su casa, esto es a 5 minutos a pie.

El European Common Indicator de la Unión Europea sugiere que esa distancia se aproxima a una caminata de 15 minutos. Se trata entonces de referencias generales, pero no existe un acuerdo claro sobre el uso de una distancia respecto a la accesibilidad.

Ilustración 37: Índice verde urbano.



Fuente: Programa de Arborización para el arbolado Urbano, corregimiento de Bella Vista, municipio de Panamá.

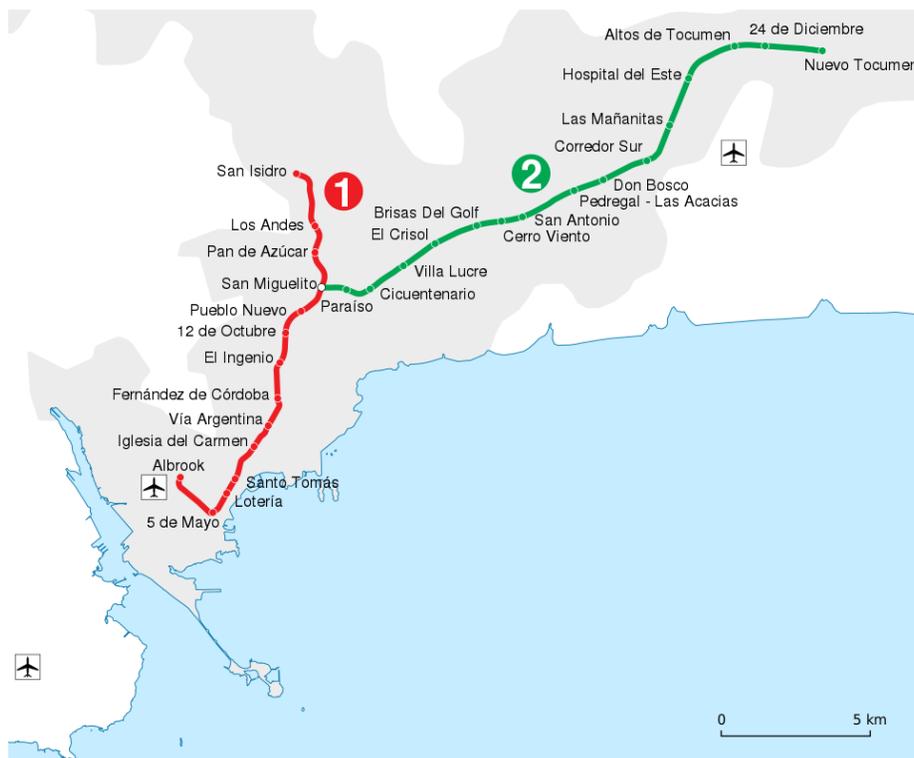
## 2.1.9. INTERVENCIONES EN EL SISTEMA VEHICULAR

Los cambios de usos de suelo y densidad provocó un aumento de la población, estas transformaciones no fueron contempladas dentro de sus parámetros, debido a su diseño y dimensiones iniciales. El aforo vehicular es lento y congestionado, las políticas públicas no gestionan normas de circulación vehicular/peatonal.

Para el 28 de diciembre de 2010 se inaugura la Unidad de Metrobús, reemplazando a los conocidos diablos rojos de la ciudad de Panamá, pero no cumplen la expectativa debido a la frecuencia de los colectivos, el mal servicio de parte de los choferes y líneas innecesarias.

En respuesta a la demanda, se buscó mejorar la circulación vehicular pública del país con un sistema más rápido, eficiente y frecuente por esta razón el 5 de abril de 2014 se inaugura la Línea 1 de Metro tren, la línea 2 el 25 de abril del 2019.

*Ilustración 38: Línea 1 y Línea 2.*



Fuente: [El Metro de Panamá – Satisfacer las necesidades de nuestros usuarios, desarrollando cada vez más un servicio confiable \(elmetrodepanama.com\)](http://elmetrodepanama.com)

La línea 1, conecta con el corregimiento a través de la estación iglesia del Carmen.

Ilustración 39: Impacto en el sistema vehicular y peatonal.

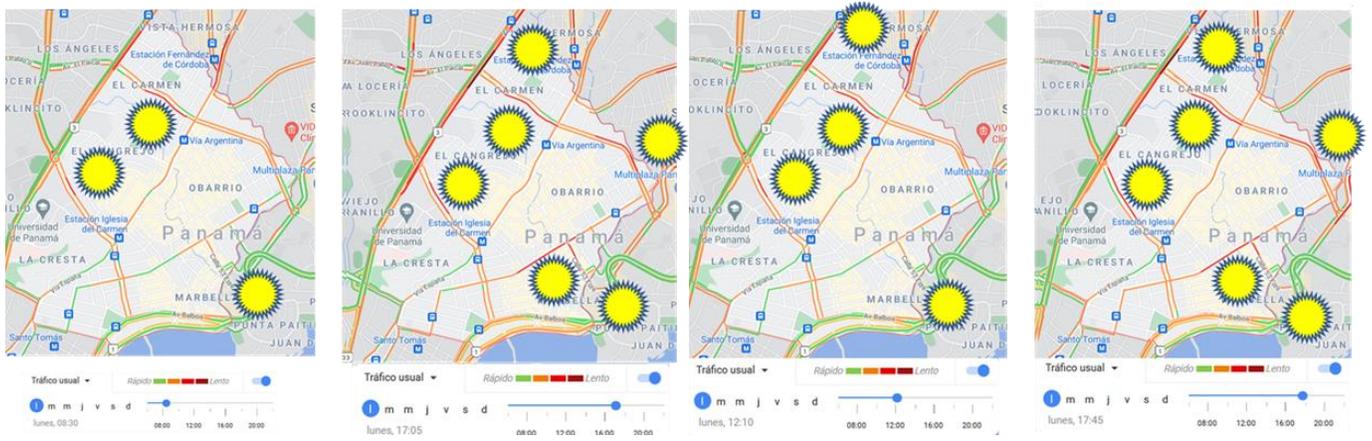


Fuente: Acto Público No. 2008-0-04-045-08-CM-002301, Estudio integral de Obarrio.

El deficiente sistema de transporte urbano (ilustración 41) y la escasa alternativa de movilidad, sumando a las nuevas tipologías residenciales mixtas han generado un aumento constante de congestión vehicular propio.

Dentro del área de estudio, a continuación, se muestran la una gráfica de sobrecarga vehicular durante los horarios laborales.

Ilustración 40: Grafico de congestión vehicular.



Fuente: recopilación de Google maps.

La Avenida Balboa es la que suele estar congestionada a toda hora, casi todos los días.

Las avenidas Ramon Arias, Av. 4 Sur, Vía Transístmica solo de 8:30 a.m. (horario de entrada laboral y escuelas) y 17:45 p.m. (horario de salida) ver (ilustración 40).

Durante el 2008 al 2018 las veredas estaban en mal estado lo que impedía un tráfico peatonal libre, la escasez de estacionamientos provoca que los usuarios estacionen sus automóviles en las veredas (ilustración 39).

*Ilustración 41: Sistema vehicular público.*

Bus Diablo rojo



Bus Metrotrén de Panamá



Metro tren de Panamá.



Fuente: Elaboración propia / Diario la prensa de Panamá

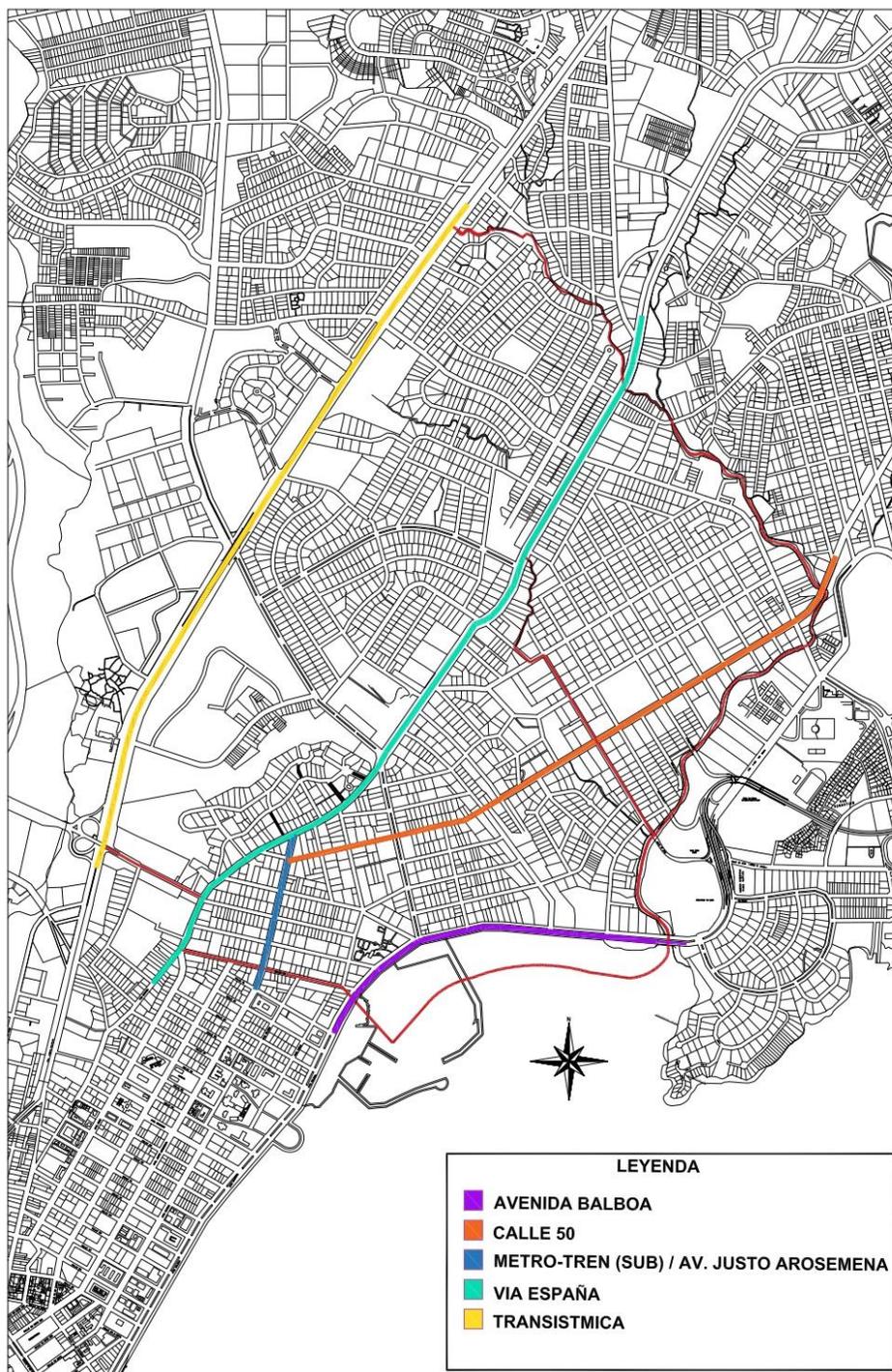
Ilustración 42: Relación entre alta densidad, desplazamiento vehicular, infraestructura y dependencia.



Fuente: *Elaboración propia*

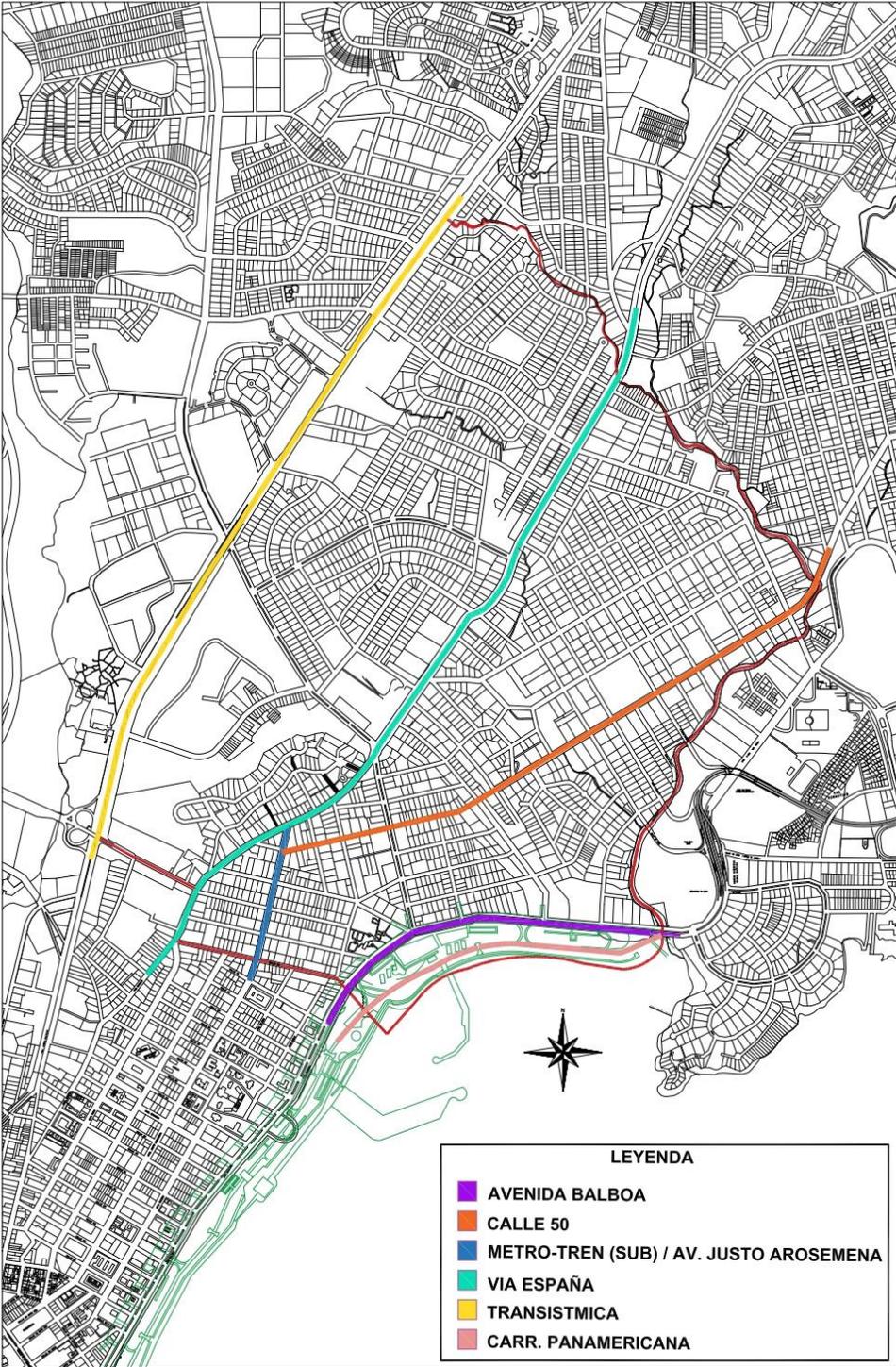
Para ello tomaremos en cuenta las principales avenidas importantes que sirven de conexión del corregimiento hacia otros puntos de la zona de la ciudad de Panamá

Planos 2: Vialidad del corregimiento de Bella Vista 2008.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de Panamá / Elaboración propia.

Planos 3: Plano de vialidad: Vialidad del corregimiento de Bella Vista 2018.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de Panamá / Elaboración propia

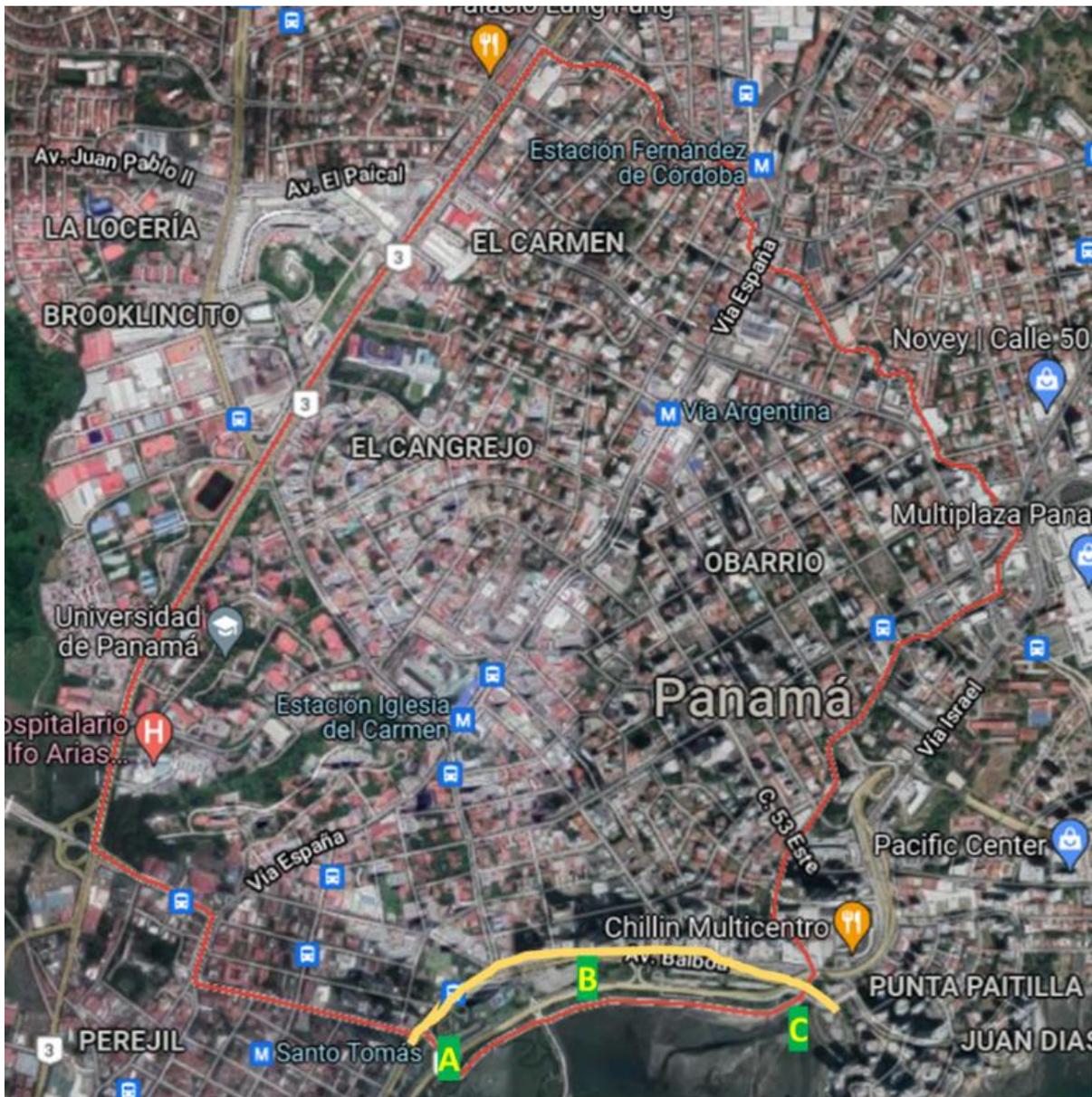
El Corregimiento posee seis avenidas muy importantes que funcionan como nodo de conexión interno y externo, entre ellas podemos mencionar:

- A). Avenida Balboa
- B). Calle 50
- C). Metro-tren / Vía España
- D). Av. Justo Arosemena
- E). Transístmica
- F). Carretera Panamericana

**Avenida Balboa:** Es una de las vías más anchas de la ciudad de Panamá, tiene aproximadamente 3.5 km de largo, se ubica a orillas del Océano Pacífico, es una de las zonas de mayor interés inmobiliario.

A su periferia se encuentra los principales centros financieros de la ciudad, se calcula alrededor de 75,000 vehículos diarios, esta avenida fue renovada y ampliada gracias a la inauguración de la Cinta Costera. Es la avenida de mayor tránsito vehicular, tanto público como privado esta tendencia no ha cambiado se esperaba que con el metro tren la problemática de la congestión vehicular sufriera un descenso considerable, sin embargo, esto nunca fue así. El ciudadano prefiere continuar usando su automóvil propio que utilizar el transporte público.

Ilustración 43: Ilustración 45: Avenida Balboa.



**Función: Amalgama / Solución aglomerada: integrar  
concertación, las calles principales con mezcla de funciones.**

## Corte



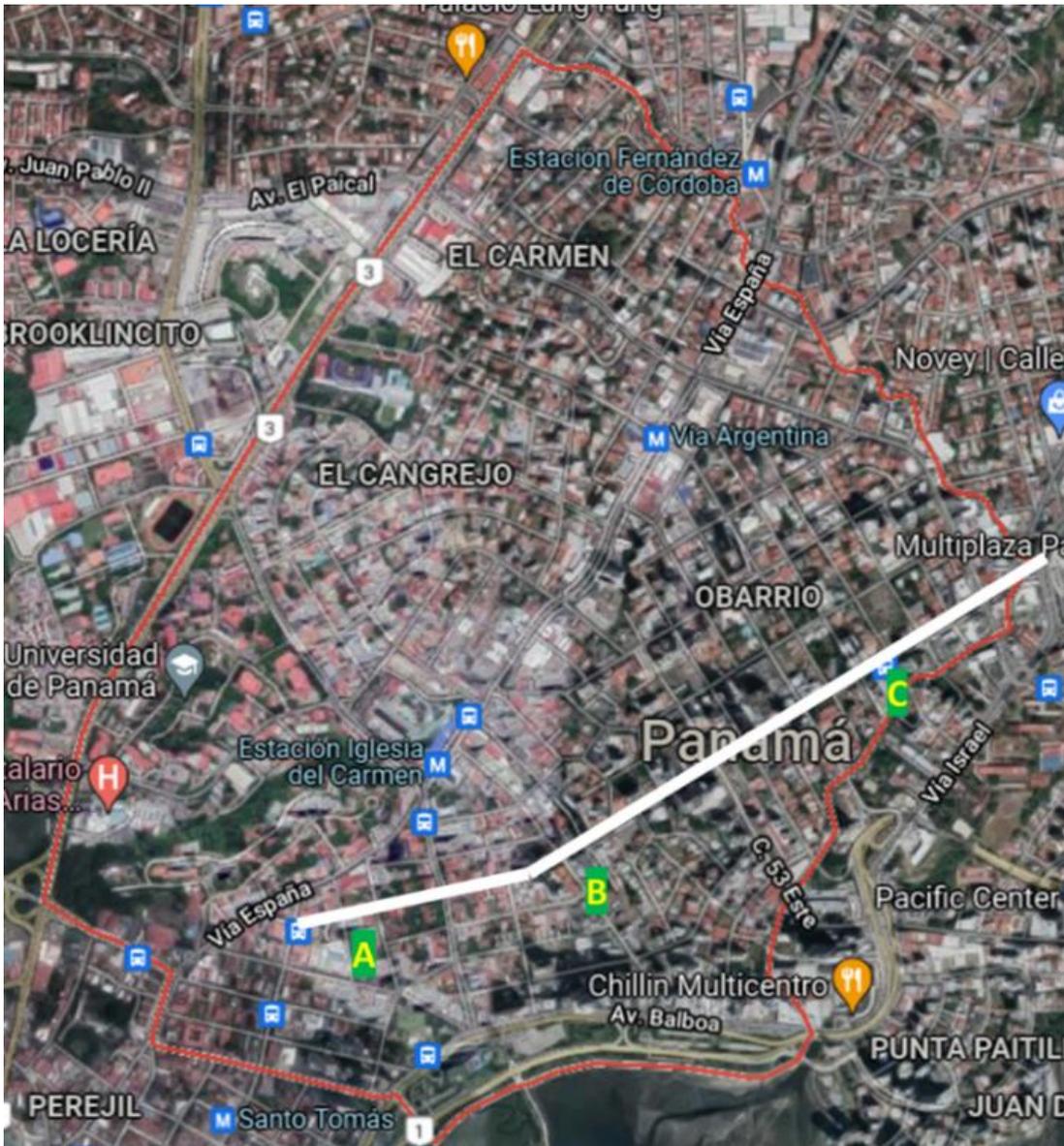
*Fuente: Elaboración propia*

**Calle 50:** Es una de las vías importantes de Panamá, atraviesa el corregimiento de Bella Vista y San Francisco en ella se encuentra la zona bancaria de Panamá es una avenida de mayor alquiler, compra y ventas de oficinas, cuenta con 4 carriles en un solo sentido.

Es una de las vías de mayor fluidez vehicular, conecta también con Obarrio y Marbella (barrios del corregimiento) y posee accesos hacia Avenida Balboa.

Actualmente sobre esta vía se encuentran los principales bancos como Global Bank, Credicorp Bank, Capital Bank, Banco General entre otros rascacielos empresariales de renombre, como Tower Bank o el tornillo (conocido por su diseño), también posee centros comerciales como Soho Mall.

Ilustración 44: Calle 50.



**Función: Amalgama / Solución aglomerada: integrar**

**Zonas de velocidad máxima, la gobernabilidad y la concertación,**

**las calles principales con mezcla de funciones.**

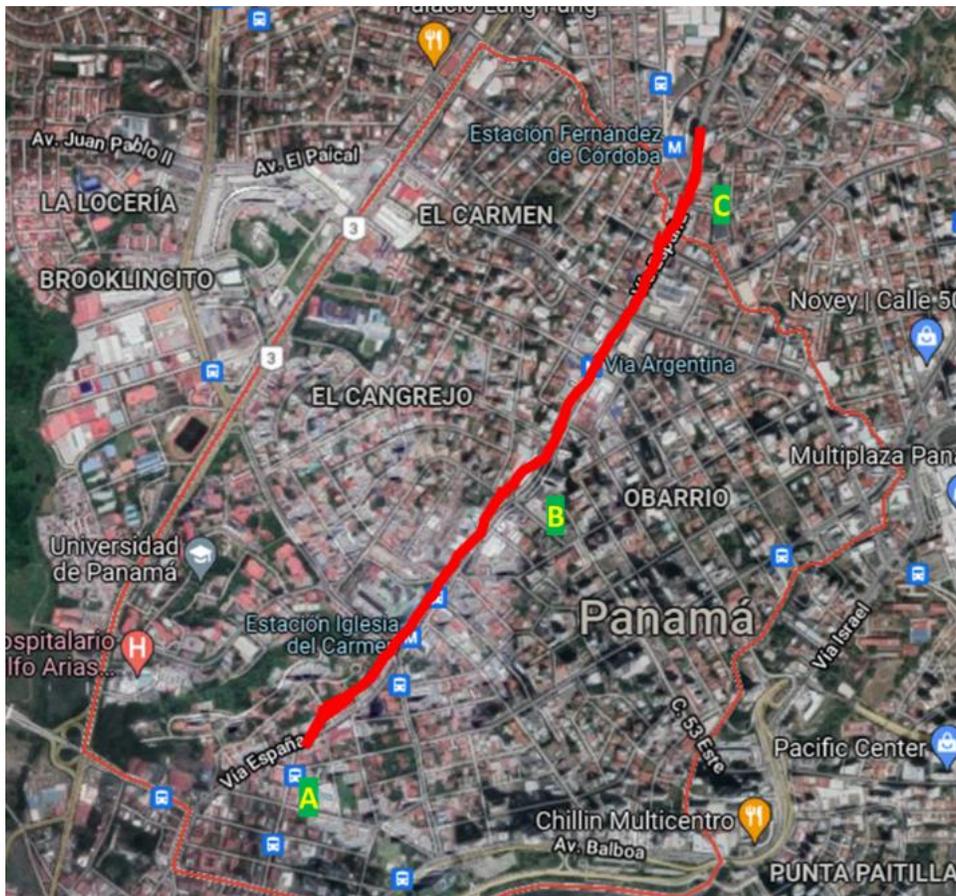
## Corte



*Fuente: Elaboración propia*

**Metro-tren/ Vía España:** Es el ferrocarril subterráneo de la ciudad de Panamá se inauguró en 2014, su construcción inició en febrero del 2011 impulsado por el Gobierno de Panamá, actualmente la ciudad cuenta con 30 estaciones, dos líneas que tiene un total de 37 kilómetros de longitud. Fue una solución al deficiente sistema de transporte vehicular urbano.

*Ilustración 45: Metro-tren / Vía España.*



**Función: Amalgama / Solución aglomerada: integrar**

**Zonas de velocidad máxima, la gobernabilidad y la concertación,**

**las calles principales con mezcla de funciones.**



**-Vía España:** una de las avenidas más importantes de la Ciudad de Panamá-

Esta avenida ha tenido remodelaciones, entre ellas cables soterrados, algunas bancas, paradas de autobuses públicos. Cabe destacar que bajo esta vía, se encuentra el Metro Tren de Panamá, inaugurado el 5 de abril del 2014, a nivel soterrado suele cumplir con los usuarios, pero como solución a la problemática de congestión vial, no ofrece solución al problema.

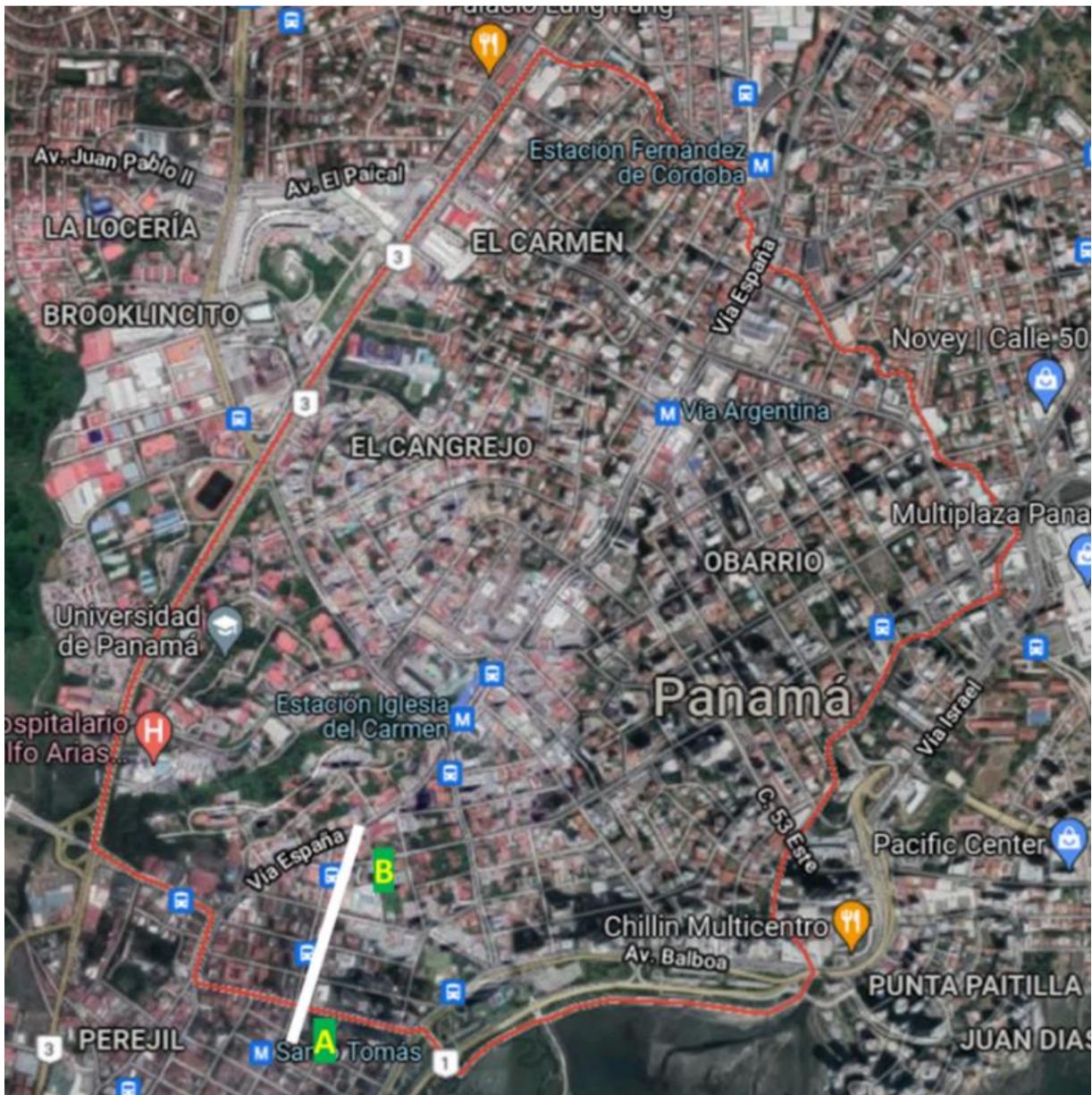
### **Corte**



*Fuente: Elaboración propia*

**AV Justo Arosemena:** Es una vía que atraviesa el corregimiento de Bella Vista hasta la Vía España, tiene acceso a las estaciones del metro tren sobre esta última vía.

Ilustración 46: Av. Justo Arosemena.



**Función: Amalgama / Solución aglomerada: integrar**

**A la estación de tren, concertación, conecta las calles principales con mezcla de funciones**

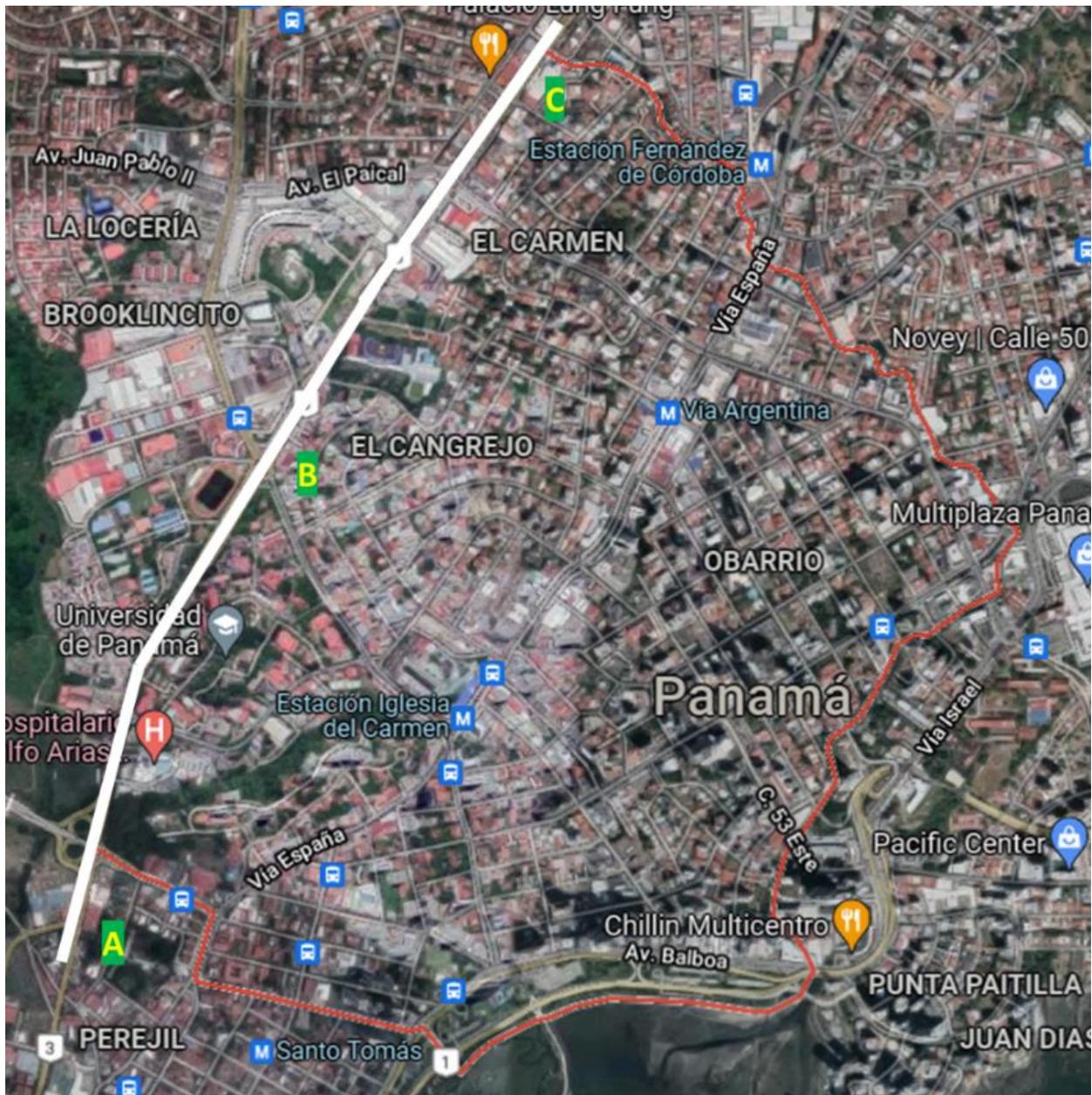
## Corte



Fuente: Elaboración propia

**Vía Transístmica:** También conocida como vía Simón Bolívar es una de las tres vías más importantes, entre Vía Ricardo J. Alfaro y Vía España, ha sido ensanchada de 4 carriles a 6 carriles. Tiene una longitud de 7.04 kilómetros. Y atraviesa el corregimiento de Bella Vista, Betania y Pueblo Nuevo.

Ilustración 47: Vía Transístmica.



**Función: Especialización / Solución aglomerada: unión de carriles preferenciales de transporte público, red única para el metro tren, a nivel.**

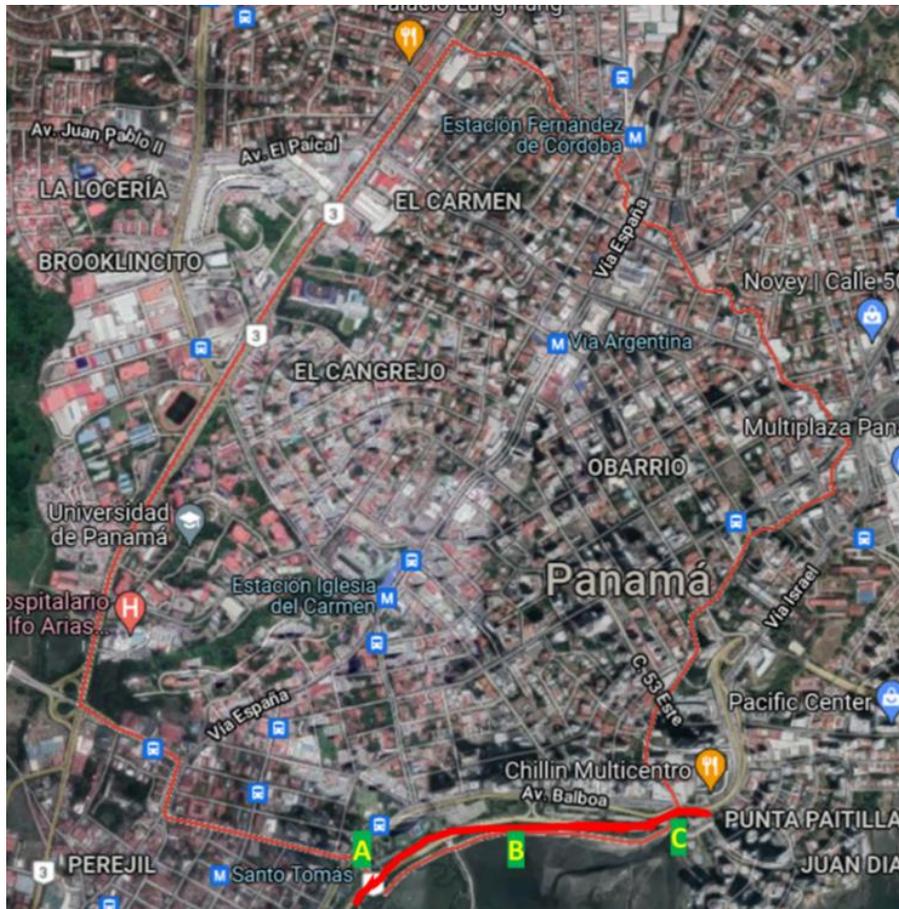
## Corte



*Fuente: Elaboración propia*

**Carretera Panamericana/ Cinta Costera:** Es un sistema de carreteras de 17958 kilómetros de largo, es una carretera de diversos países conectadas entre sí, se extiende desde el estado de Alaska (Estados Unidos), Canadá, México, Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, Colombia, Ecuador, Perú, Chile, Argentina.

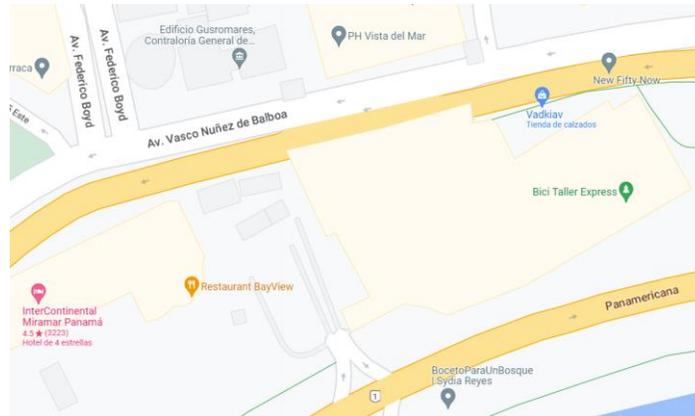
*Ilustración 48: Carretera Panamericana.*



Cinta costera: **Función: Especialización / Solución aglomerada: unión de**

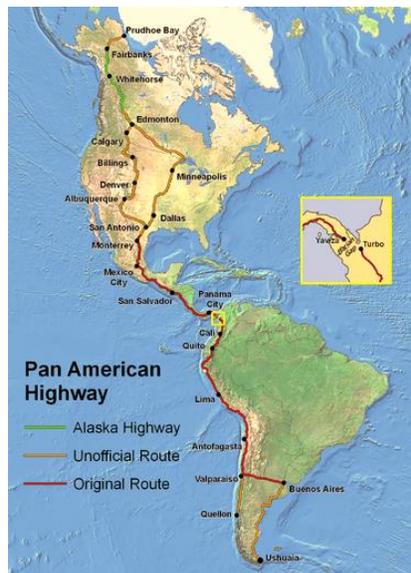
**carriles preferenciales de transporte público.**

*Ilustración 49: Zoom - Carretera Panamericana.*



**Función: Especialización / Solución aglomerada: juntar**

**Conexión.**



**Corte**



*Fuente: Elaboración propia.*

## **2.2. SINTESIS DE ASPECTOS ABORDADOS EN EL CAPITULO.**

En este capítulo se identificaron los actores de las intervenciones urbanas y se describieron las distintas intervenciones y direcciones de las políticas urbanas en general.

Cabe destacar que es importante señalar que no es posible determinar una única orientación de las políticas urbanas, lo que provoco estas transformaciones en el corregimiento, el estudio conlleva un complejo análisis que tiene muchas aristas.

La reconstrucción de la historia del corregimiento es un ejercicio complejo, porque no existen repositorios o bibliotecas que custodien los documentos que permitían relatar su historia.

Observamos políticas orientadas a la conservación del patrimonio urbano en contraste a su realidad más actual del 2008 al 2018.

Es difícil establecer la continuidad, quiebre de las políticas, programas de las gestiones municipales, sin embargo se trata de dilucidar otros ejes, como en términos de intervenciones; la protección patrimonial, intervenciones en el espacio público, las políticas urbanas, orientadas a la construcción y desarrollo del corregimiento.

También resulta complicado ser objetivo respecto a los actores implicados en estos cambios urbanos, sin embargo, es curioso notar cierta relación simbiótica de los actores públicos y privados, es curioso observar como en el 2004-2007 estaban preparando el terreno para el boom inmobiliario, que iniciaría durante el 2008.

Las políticas urbanas que se modificaron a favor de las inversiones privadas, las demoliciones y las intervenciones públicas, son respuesta de los cambios generados que ellos mismos provocaron.

En síntesis observamos que paulatinamente, a partir del 2008 aumento el uso de suelo residencial con densidad alta, y las intervenciones privadas se orientaron más a la oferta de construcción de viviendas de edificios altos en el corregimiento de Bella Vista.

# CAPITULO 3

### **CAPITULO 3: SINTESIS DE LAS TRANSFORMACIONES URBANAS EN LOS SECTORES A Y B DEL CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA (2008-2018).**

En este apartado analizaremos los sectores A y B, de esta forma daremos cuenta de sus implicancias en las transformaciones urbanas.

A continuación, se realizarán análisis en función a los impactos generados por las transformaciones que caracterizan la dinámica del corregimiento durante el 2008-2018, se clasificaron de la siguiente forma: tipología edilicia general, lotes baldíos, flujo peatonal, vehicular, ambiente, análisis de manzana en relación a la normativa urbana, el impacto ambiental en relación al asoleamiento y aceleramiento del viento.

#### **3.1 TRANSFORMACIONES EN LA TIPOLOGÍA EDILICIA GENERALES.**

Los cambios de uso de suelo se asocian con el reemplazo de las tipologías residenciales de media densidad por alta densidad, enfocados exclusivamente a edificios de gran altura con usos de suelo mixto (comercial-residencial).

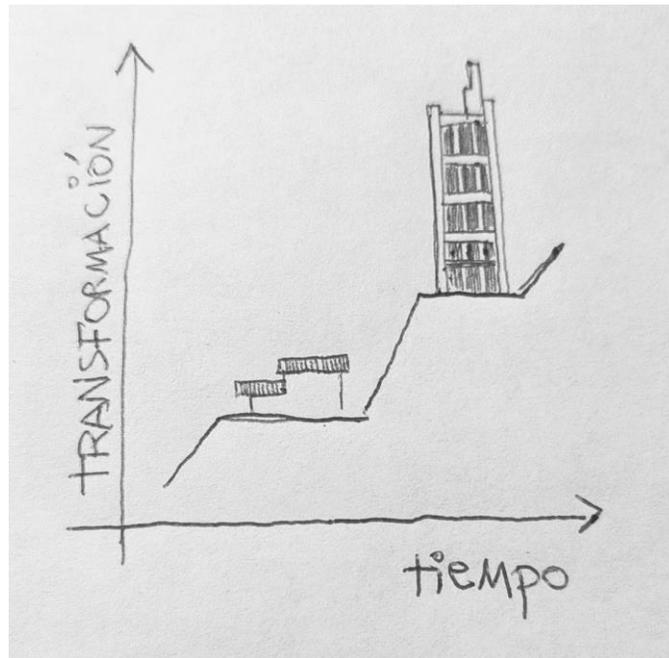
Las formas de urbanización implican procesos de destrucción creativa: las infraestructuras producidas socialmente para la circulación del capital, regulación estatal, la lucha sociopolítica, como también los escenarios socioambientales sufren las crisis sistémicas y se organizan de manera radical. (Brenner, 2006).

Según Neil Brenner, en su tesis. La urbanización planetaria, afirma que las lógicas competitivas deberían ir al directamente distribuidas por los municipios y no por inversiones privadas.

Las transformaciones están estrechamente asociadas a la progresiva instalación de comercios con un enfoque de propiedad privada, para alquiler o venta.

Los cambios de la tipología edilicia comprenden observaciones de periodos y la variedad de dinámicas de nuevas disposiciones de un periodo determinado de tiempo.

*Ilustración 50: Transformación edilicia determinada por un periodo de tiempo.*



Fuente: Elaboración propia

Podríamos definir entonces que la tipología edilicia de una ciudad es el resultado de un proceso social en el cual influyen actores tanto privados (incitadores del fenómeno) y públicos (apadrinadores del fenómeno), no obstante, los tipos de edificios predominantes empiezan a perder su vigencia en medida a los nuevos usos, tendencias y significado.

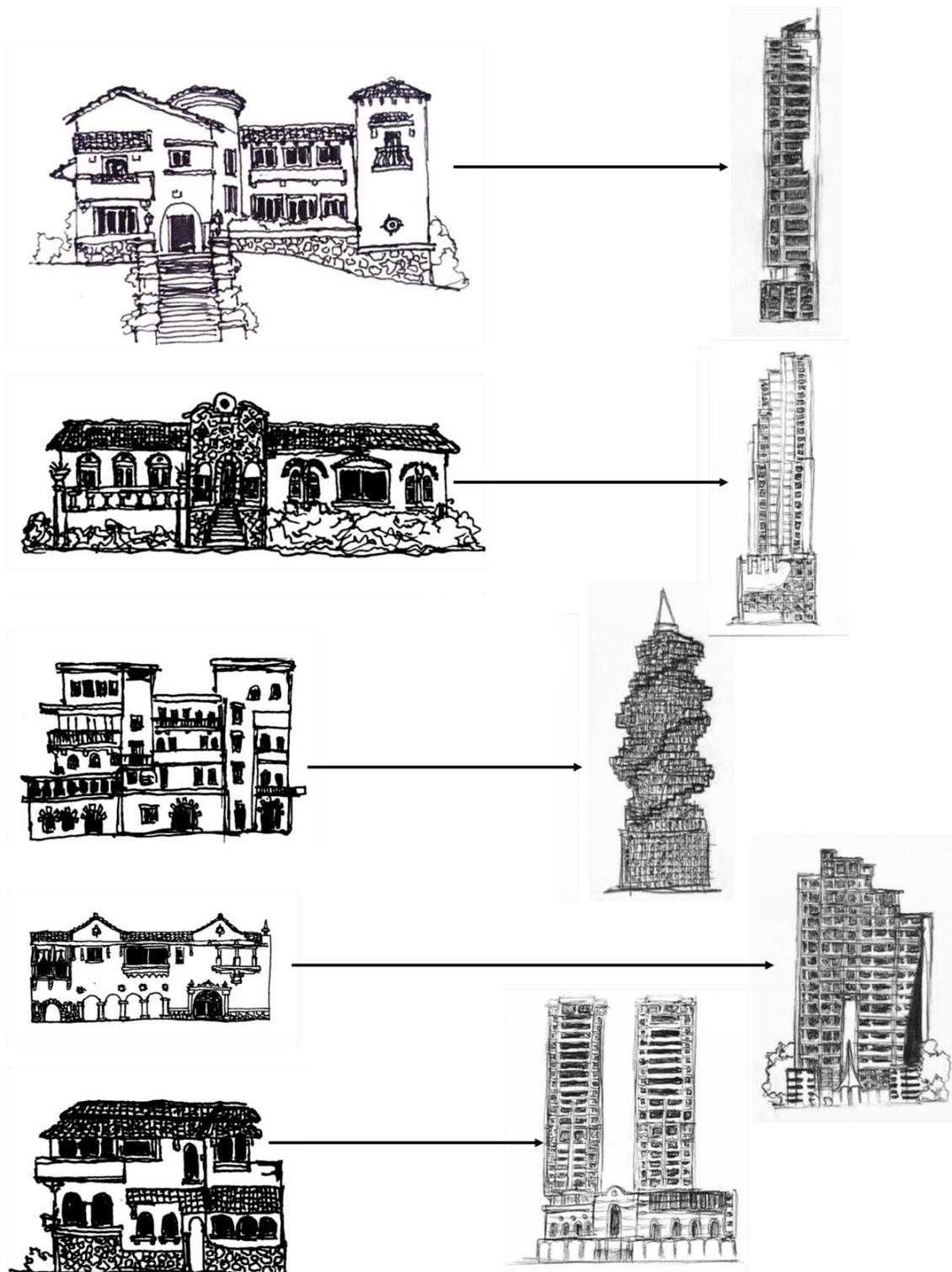
Actualmente la construcción de edificios altos trajo alternativas a los problemas de vivienda en la zona de estudio, a pesar que hoy día se discute su funcionalidad, el diseño urbano deberá adaptarse a las nuevas condiciones que permitan traer consigo beneficios dentro de su respectivo periodo.

Como explica Tella (2011), la verticalización de la edificación tiende a romper las estructuras urbanas sedimentadas a través del tiempo y a degradar la calidad de las preexistencias, cambios que se pueden analizar y estudiar a partir de la morfología urbana, campo de investigación que permite considerar la estructura de la ciudad como una construcción social, tal como lo expone Carter (1983), es un reflejo de los modelos económicos imperantes, los intereses de las clases dominantes y las tensiones y apremios llevados a cabo por la acción de nuevos agentes urbanos quienes en conjunto han construido la ciudad. Greene y Soler (2004)

mencionan que, al interior de la ciudad, los procesos de densificación se ven potenciados por los signos de obsolescencia urbana que se manifiestan de tres maneras:

- Económica, cuando la ubicación del terreno requiere de mayor intensidad o densidad de uso para seguir siendo rentable.
- Funcional, cuando la edificación o espacio público se torna inadecuado para lo que fue diseñado.
- Física, cuando el grado de deterioro de inmueble los hace incapaces de albergar las actividades para los que fueron construidos.

Ilustración 51: Transformaciones en la tipología edilicia general.

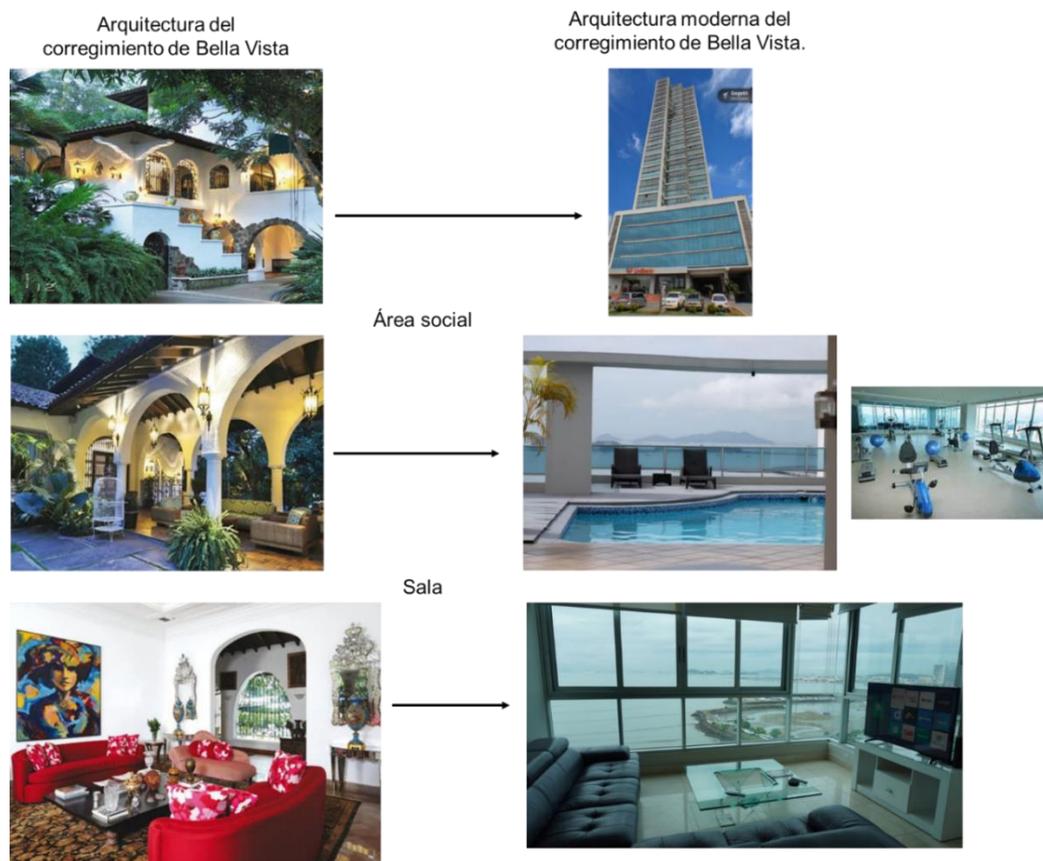


Fuente: Elaboración propia.

Si algo define a un tipo edilicio es la manera en que éste se relaciona con el sitio, y ocupa un lote urbano. En este sentido, el tipo contiene implícito un principio de agregación, una manera en que los edificios se agrupan para producir un todo mayor: el tejido edificado. Cuando una ciudad comienza a erigirse a partir de su fundación, en los mismos edificios que se construyen está implícita una idea de espacio urbano, en definitiva, un proyecto común del que los edificios individuales son un fragmento. Así a un tipo de edificio exento corresponde una idea de tejido discontinuo, y una idea de espacio continuo. A un tipo de edificio entre medianeras corresponde una idea de tejido continuo y un espacio urbano formalmente determinado. (Fernando Diez, 2021).

Así a un tipo de edificio exento corresponde una idea de tejido discontinuo, y una idea de espacio continuo. A un tipo de edificio entre medianeras corresponde una idea de tejido continuo y un espacio urbano formalmente determinado. (Fernando Diez, 2021).

*Ilustración 52: Relación entre la arquitectura de Bella Vista y la actualidad.*



Fuente: elaboración propia.

En el periodo que sucede la fundación del sector, un fuerte consenso tipológico constructivo termino por definir el espacio urbano, antes que las transformaciones en la tipología empiecen a plantear incongruencias entre los edificios más antiguos y los más recientes. Por esto y más empieza a manifestarse inquietud a través del paso del tiempo, la razón, con la sustitución edilicia.

### 3.1.1. CLASIFICACION DEL TEJIDO URBANO EN EL CORREGIMIENTO

A continuación, procederemos a clasificar el tejido urbano general del corregimiento, según diez podemos clasificarlo en su Estado y Forma.

*Ilustración 53: Clasificación del tejido urbano por estado.*

#### **ESTADO**

**COMPLETO:** Tejido constituido por un único tipo edilicio, o por varios tipos que contienen un mismo principio de agregación y explotación del suelo. La explotación del suelo del tejido respecto de la manzana es similar a la de cada edificio respecto de su lote.

**EN DENSIFICACION:** Tejido en el que predomina un tipo edilicio de menor explotación del suelo que los restantes.

**INCOMPLETO:** Tejido en el que predomina un tipo edilicio de mayor explotación del suelo que los restantes.

**SEGMENTADO:** Tejido constituido por diferentes tipos edilicios, incompatibles entre sí y de distintas intensidades de explotación del suelo. Se caracteriza por la baja explotación del suelo, si se calcula en función del edificio presente de mayor explotación.

Fuente: Fernando E. Diez, Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones Urbanas, 2021.

*Ilustración 54: Clasificación del tejido urbano por su forma.*

## **FORMA**

### **ALTURA:**

Bajo: Tejido hasta dos plantas antiguos, o tres plantas más nuevos que equivale aproximadamente a 9 mts.

Medio: Tejido de hasta 18 metros, que equivale hasta cuatro pisos antiguos o seis más nuevos

Alto: Tejido típicamente entre nueve y trece pisos, hasta 40 mts.

Muy Alto: Tejido constituido por edificios de entre veinte y treinta y cinco pisos, entre 60 y 100 mts en promedio.

### **ALINEACIÓN:**

Alineado: Los frentes de los edificios se disponen sobre una misma línea virtual siguiendo la forma del espacio urbano.

Desalineado: Tejido constituido por edificios que se retiran indiscriminadamente de la línea de frente, presentando un frente quebrado.

### **CONTINUIDAD:**

Continuo: Tejido en que los edificios se suceden ininterrumpidamente sobre tocándose lado a lado sobre el frente a la calle.

Discontinuo: Tejido que presenta interrupciones no construidas entre todos o algunos de sus edificios, o sea que está en parte o mayoritariamente constituido por edificios exentos o semiexentos

Fuente: Fernando E. Diez, Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones Urbanas, 2021.

Ilustración 55: Clasificación de las formas edilicias.

			COMPLETO	INCOMPLETO	EN DENSIFICACION	SEGMENTADO
BAJO	ALINEADO	CONTINUO				
		DISCONTINUO				
	DESALINEADO	CONTINUO				
		DISCONTINUO				
MEDIO	ALINEADO	CONTINUO				
		DISCONTINUO				
	DESALINEADO	CONTINUO				
		DISCONTINUO				

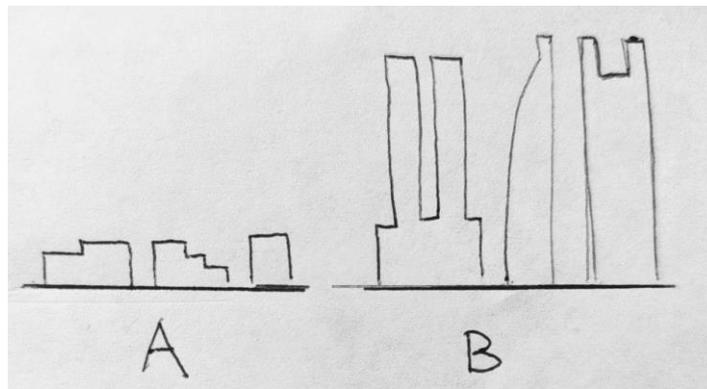
Fuente: Fernando E. Diez, Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones Urbanas, 2021.

### 3.1.2. Transformación en la densificación del tejido.

Para estudiar el tejido edificado en relación a su presente, no nos permite enunciar una descripción para explicar el problema. Es imprescindible enunciar una descripción que pueda explicar la totalidad del problema, no basta con la idea de clase también debemos tomar en cuenta la idea de estado.

El concepto clase refiere a las características morfológicas del tejido, alineaciones y altura, concepto de estado corresponde a la fase de desarrollo en que se encuentra un tejido respecto a su proceso de densificación. (Fernando Diez, 2021).

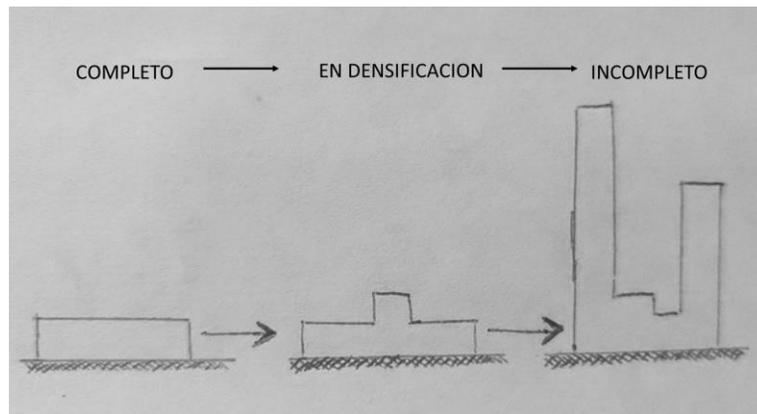
*Ilustración 56: Proceso de transformaciones urbanas del tejido.*



Fuente: Elaboración propia

De esta forma comprendemos que algunos edificios antiguos serán conservados esperando un mayor valor de tierra, cuando sea el momento el mercado inmobiliario habrá cambiado, haciendo imposible que el tejido urbano pueda conformarse con los mismos estilos arquitectónicos que se habían comenzado a construir.

*Ilustración 57: Proceso de densificación del tejido urbano.*



Fuente: Elaboración propia

En base a la investigación de Diez se realiza los tres estados de edificación urbana, refiere al estado de completamiento del tejido respecto del concepto de agrupación que está implícito en el tipo edificado a la mayor explotación de suelo.

Según el Arquitecto Diez, Fernando, el estado de densificación hace referencia al comienzo de un proceso del mismo en un tejido urbano completo, donde un tipo edilicio ha comenzado a sustituir el existente, pero aún no es predominante.

Tejido incompleto, es cuando el tipo edilicio sustituto ha alcanzado el predominio del tejido sin embargo aún no ha podido completar el entorno urbano.

Mediante este análisis es posible clasificar al corregimiento de Bella Vista de Panamá como:

*Tabla 19: Clasificación del tejido edificado del corregimiento de Bella Vista en General.*

FORMA	ESTADO
MUY ALTO	COMPLETO
ALINEACION	SEGMENTADO
CONTINUO	

Fuente: Fernando E. Diez, Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones Urbanas, 2021. / Elaboración propia.

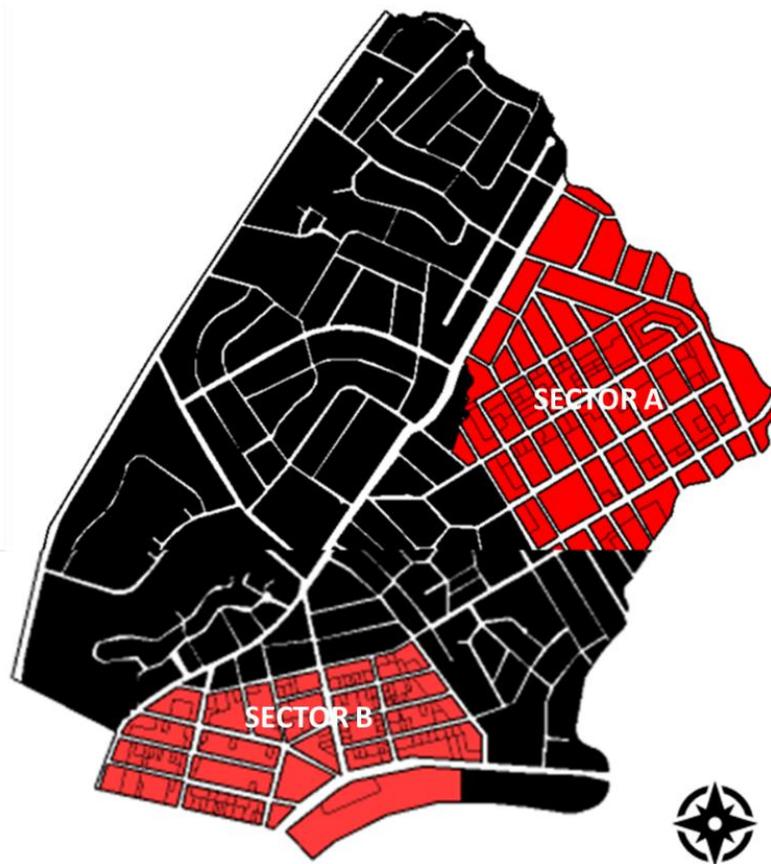
Las causas que llevaron al corregimiento a esta clasificación son dos: una pequeña extensión de suelo urbano en proporción a su enorme potencial de crecimiento acelerado, la manipulación por parte del sector privado y la poca autoridad o el trabajo en simbiosis por parte de las autoridades regulatorias que gradualmente permitieron estas transformaciones tipológicas.

### **3.2. SECTORES DE ESTUDIO.**

En un conocimiento más intensivo, diversos estudios y autores coinciden en tres principales demandas que se realizan en la ciudad, las cuales necesitan ser reflejadas en una microestructura urbana: la accesibilidad, la proximidad o cercanía y la mixtura o diversidad funcional (Batty, 2015; Barton, 2000; Frey, 1999). Del mismo modo, un tema también importante es la localidad, entendida tradicionalmente en planificación como “barrio”.

Los barrios de Bella Vista y Obarrio formaron parte del proceso de urbanización durante el boom inmobiliario del 2008, puesto que fueron testigos de intervención inmobiliaria y actualmente es resultado del impacto de los intereses privados y obras públicas.

*Planos 4: Corregimiento de Bella Vista, Sectores (Barrios) de análisis*



Sector A (Obarrio) y Sector B (Bella Vista)

Fuente:

### **3.2.1. TRANSFORMACIONES MORFOLÓGICAS Y TIPOLOGICAS URBANAS DEL SECTOR A Y SECTOR B.**

Uno de los principales factores de los cambios es la escala, está relacionado con la implantación de edificaciones de gran tamaño asociados a la inversión privada. De los usos que más han influido en los procesos fue el uso mixto en el corregimiento.

Cabe resaltar que mucha de las normas urbanas permite la ocupación del 100% de la parcela (lote), adosamientos hasta 6 niveles y separaciones mínimas de 2.50 m a 1.50 m de los retiros laterales, por ejemplo, las normas R2, R2A, R2B, R3C1 (ver Anexo 2: Códigos de zonificación

urbana: usos de suelo de Bella Vista y Ciudad de Panamá, año 2010 a 2018)<sup>3</sup>. Estas normas que provienen de los años 80, fomentan y transfieren en casi su totalidad la responsabilidad al sector privado, lo que genera profundas transformaciones físicas en el corregimiento. Modificando su escala y arquitectura.

El boom inmobiliario del 2008 se manifiesta en un paulatino deterioro del medio construido, debido a una acelerada y poca planificación de transformación, la cual ha generado grandes contrastes, molestias de habitabilidad para los habitantes y para el resto de la zona capital de Panamá.

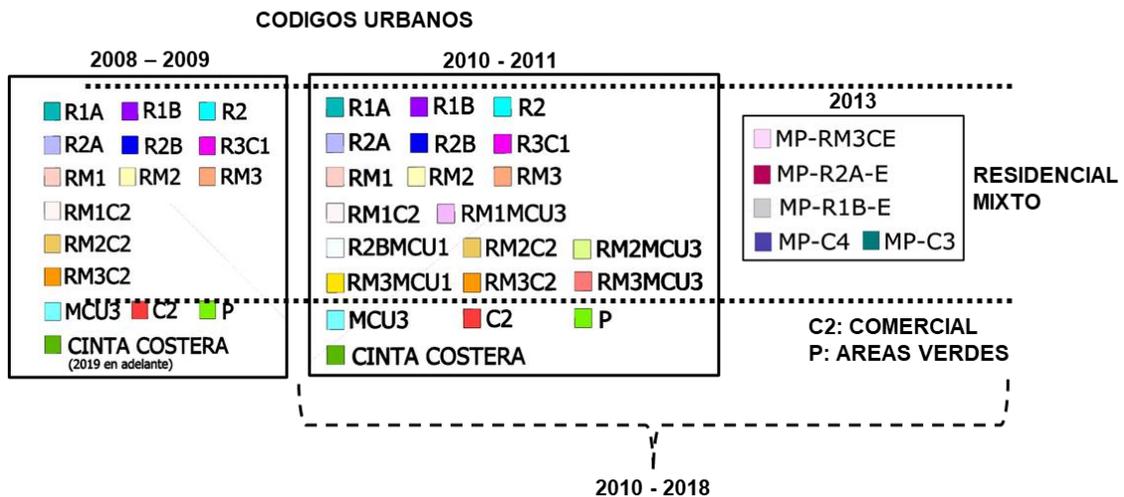
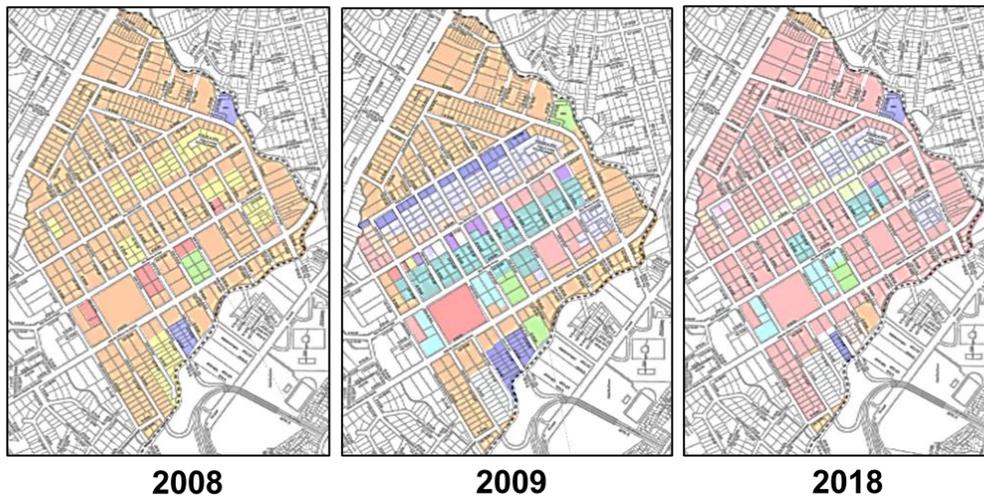
Para determinar el cambio de su morfología, manzanas y cantidad de lotes entre el 2008 y 2018. Utilizaremos los métodos ya descritos por Siksna y Oliveira, tomando en cuenta las manzanas con mayores intervenciones de manera que nos permita observar las zonas con mayores transformaciones.

---

<sup>3</sup> Para mayor información Ver anexo 2 y Cuadro Síntesis de las Normas de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Panamá y San Miguelito: (Resolución N° 169-2004 de 8 de octubre de 2004) GACETA OFICIAL N 25,158-A del 14 oct 2004 <https://www.miviot.gob.pa/viceot/dgz/normas-de-zonifica-para-ciudad-de-panama.pdf>,

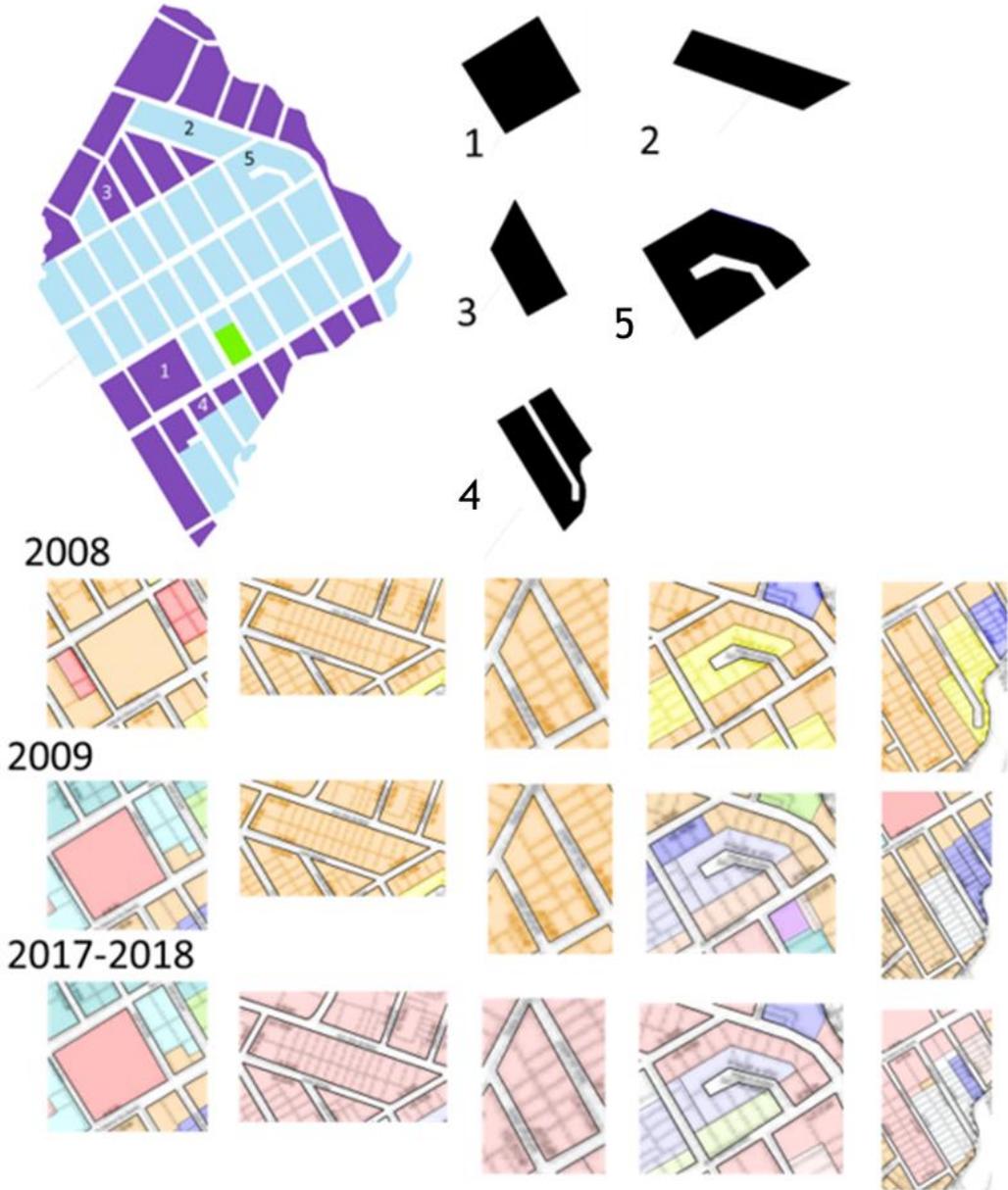
# SECTOR A.

Ilustración 58: Análisis de las manzanas del sector A (barrio de Obarrio).



# ANÁLISIS MORFOLÓGICO DE LAS MANZANAS DEL BARRIO DE OBARRIO.

Ilustración 59: Manzanas del sector A (barrio de Obarrio).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de Panamá / Elaboración propia.

Tabla 20: Síntesis de cambios morfológicos SECTOR A.

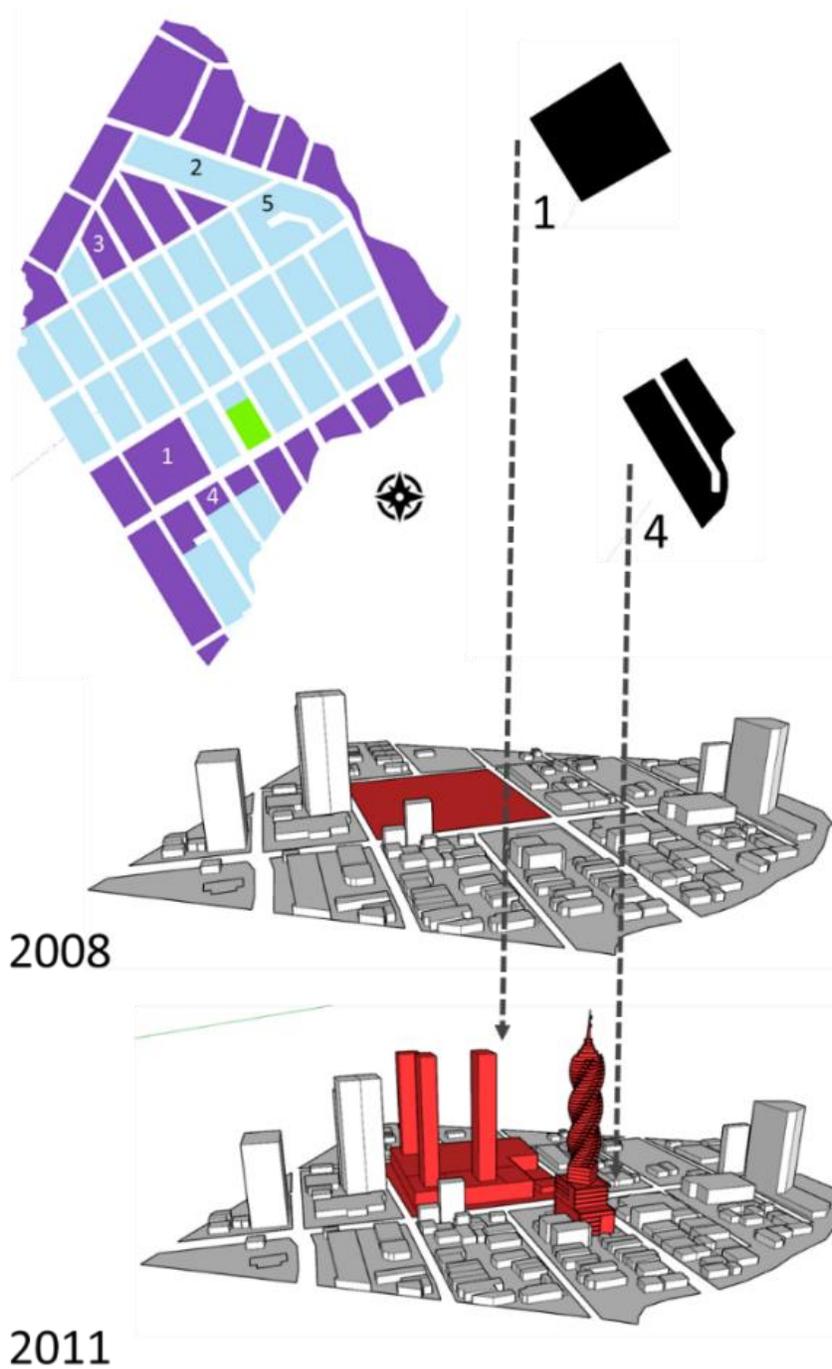
año	Manzanas	Área aprox	Cantidad de Lotes
2008	1	31,192.64	1
	2	43,297.67	28
	3	12,525.50	11
	4	40,105.00	29
	5	58,984.99	44
<b>total</b>		<b>186,105.80</b>	<b>113</b>
año 2009	Manzanas	Área aprox	Cantidad de Lotes
	1	31,192.64	1
	2	43,297.67	28
	3	12,525.50	11
	4	40,105.00	29
	5	58,984.99	44
<b>total</b>		<b>186,105.80</b>	<b>113</b>
año 2017-2018	Manzanas	Área aprox	Cantidad de Lotes
	1	31,192.64	1
	2	43,297.67	28
	3	12,525.50	11
	4	40,105.00	29
	5	58,984.99	44
			<b>186,105.80</b>

Fuente: Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de Panamá / Elaboración propia.

El sector A se destaca por sus transformaciones y cambios de sus usos de suelo. No se sabe con certeza exacta donde se dieron los cambios urbanos, pero el corregimiento ya tenía en sus usos, el comercio en ciertas zonas, cabe destacar que los usos de suelo ligados a grandes transformaciones han modificado la escala, pero también la escala interior del corregimiento donde se han instalado comercios y edificios residenciales, otras propiedades aún han mantenido su tipología, pero ha cambiado su uso original. Sin embargo, la gran cantidad de lotes baldíos es un mal que contamina la imagen de Barrio y del corregimiento.

Respecto a las manzanas estudiadas podemos mencionar, la numero 1 y 4.

*Ilustración 60: SECTOR A - Análisis de Manzana 1 y 4.*



*Fuente: Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de Panamá / Elaboración propia.*

Tabla 21: SECTOR A análisis de cambios morfológicos de manzana 1 y 4.

Manzana 1					
año	Residencial	Comercial	Educacional	Salud	Superficie edificada (m2)
2008	1				0
2011	1				23,053.23
Manzana 4					
año	Residencial	Comercial	Educacional	Salud	Superficie edificada (m2)
2008	29	29			5,657.90
2011	24	24			8,875.41

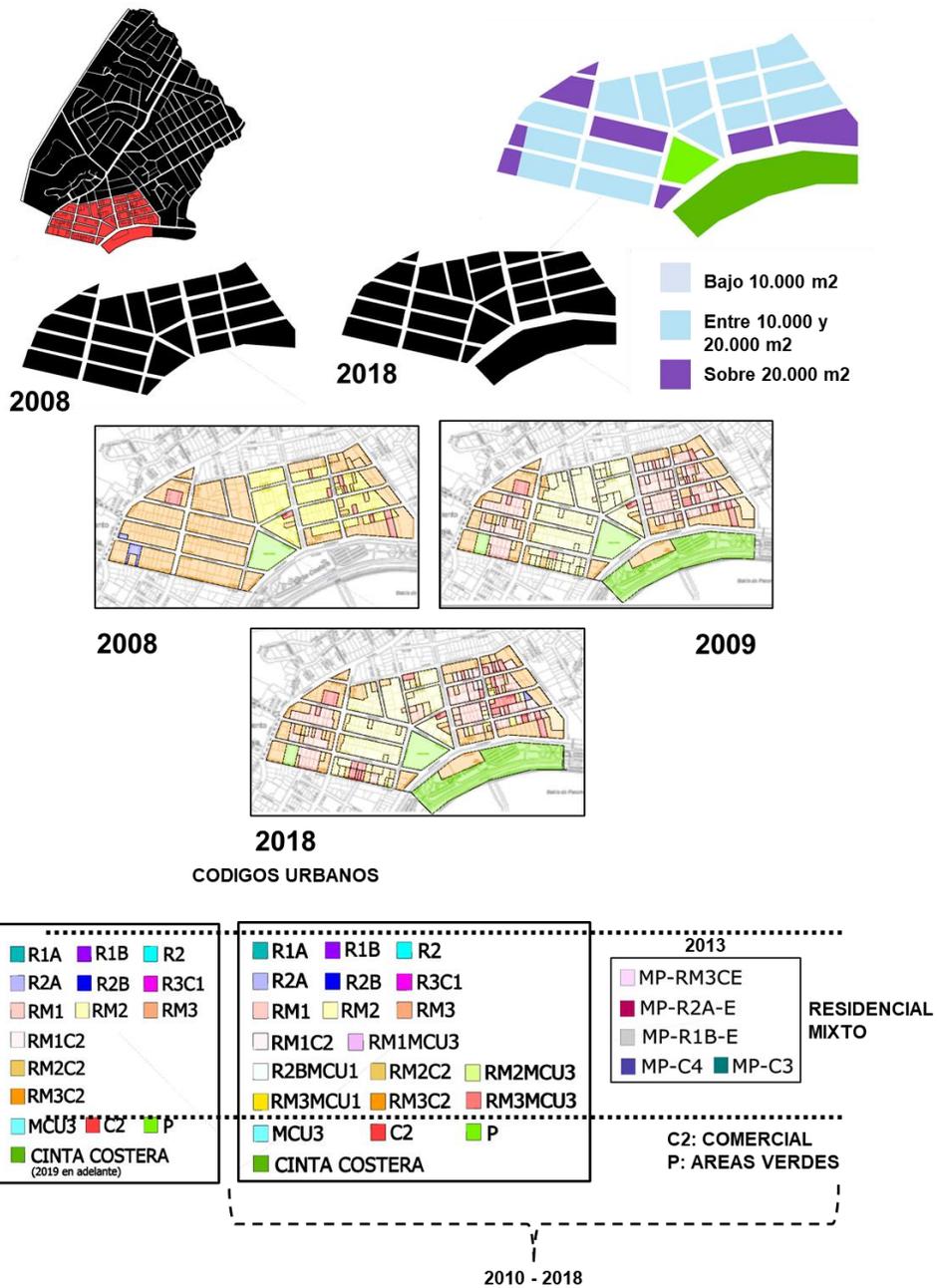
Ilustración 61: Vista de manzana 1 y 4.



Fuente: Google Maps 3d / Elaboración propia / Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de Panamá / Elaboración propia

## SECTOR B.

Ilustración 62: Análisis de las manzanas del sector B (barrio de Bella Vista).



Fuente: Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de Panamá / Elaboración propia.

# ANÁLISIS MORFOLÓGICO DE LAS MANZANAS DEL BARRIO DE BELLA VISTA.

Ilustración 63: Manzanas del Sector B (barrio de Bella Vista).



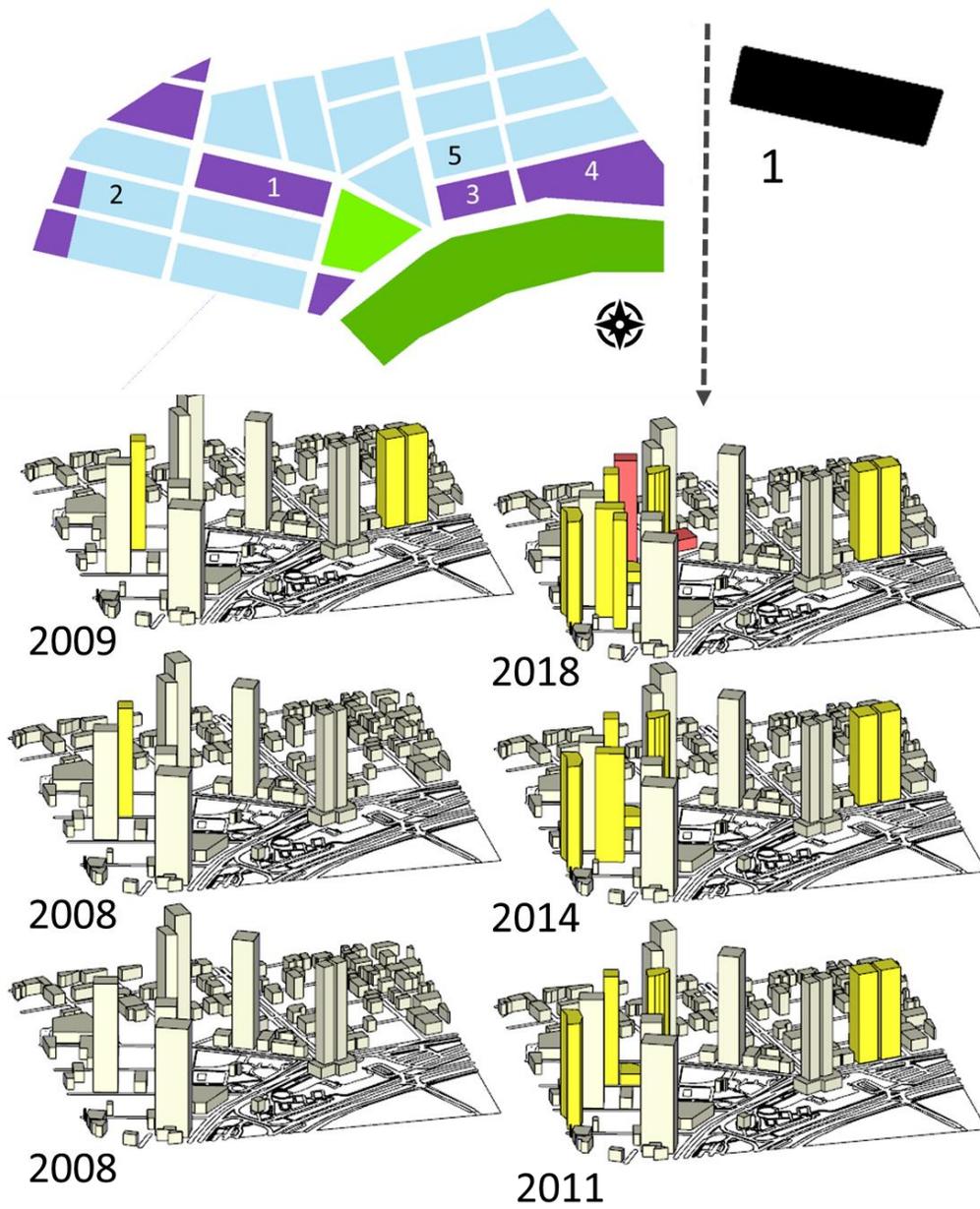
Fuente: Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de Panamá / Elaboración propia.

Tabla 22: SECTOR B – Síntesis de cambios morfológicos.

año	Manzanas	Área aprox	Cantidad de Lotes
<b>2008</b>	1	27,821.15	31
	2	23,432.57	25
	3	13,981,45	16
	4	50, 593.93	21
	5	15,435.57	18
<b>total</b>		<b>66,689.29</b>	<b>111</b>
<b>Año 2009</b>	<b>Manzanas</b>	<b>Área aprox</b>	<b>Cantidad de Lotes</b>
	1	27,821.15	31
	2	23,432.57	25
	3	13,981,45	16
	4	50, 593.93	21
	5	15,435.57	18
<b>total</b>		<b>66,689.29</b>	<b>111</b>
<b>Año 2017-2018</b>	<b>Manzanas</b>	<b>Área aprox</b>	<b>Cantidad de Lotes</b>
	1	27,821.15	31
	2	23,432.57	25
	3	13,981,45	16
	4	50, 593.93	21
	5	15,435.57	18
<b>total</b>		<b>66,689.29</b>	<b>111</b>

Fuente: Elaboración propia.

Ilustración 64: SECTOR B – Análisis de manzana 1.

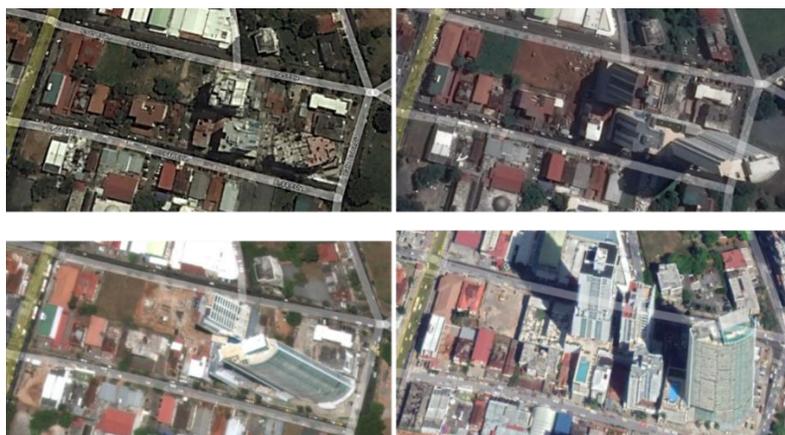


Fuente: Elaboración propia / Google maps

Tabla 23: SECTOR B – Análisis de cambios morfológicos en manzana 1.

Manzana 1					
año	Residencial	Comercial	Educacional	Salud	Superficie edificada (m2)
2008	31.00				10,876.25
2009					15,842.31
2014		10			17,143.89

Ilustración 65: Vista de manzana 1.



Fuente: Elaboración propia.

### 3.2.2. RELACION DE ASPECTO

#### Relación de aspecto promedio. SECTOR A y SECTOR B.

Procederemos a realizar un cálculo aproximado en relación al aspecto promedio, de esta forma será posible observar mediante variables las transformaciones urbanas en su aspecto físico.

Tal como se describió en el apartado de la metodología, utilizaremos el estudio expuesto por Mohajeri et al. Dicho método consiste en el cálculo de la altura promedio de la edificación por cada manzana seleccionada dividida entre el ancho de su calle. La relación de aspecto expresa la proporción de la altura (H) y el ancho de las calles (W):

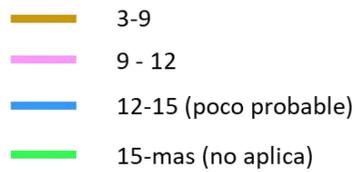
$$RELACION DE ASPECTO = \frac{H}{W}$$

Ilustración 66: Relación aspecto Sector A 2008.

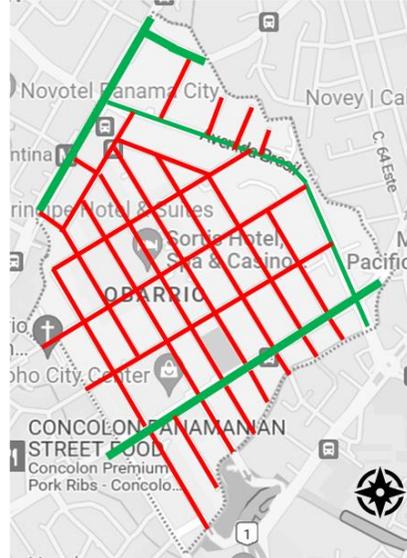
Altura media de la edificación 2008



Referencias metros



Ancho de calles 2008



Referencias metros



Selección de manzanas 2008



Fuente: Elaboración propia

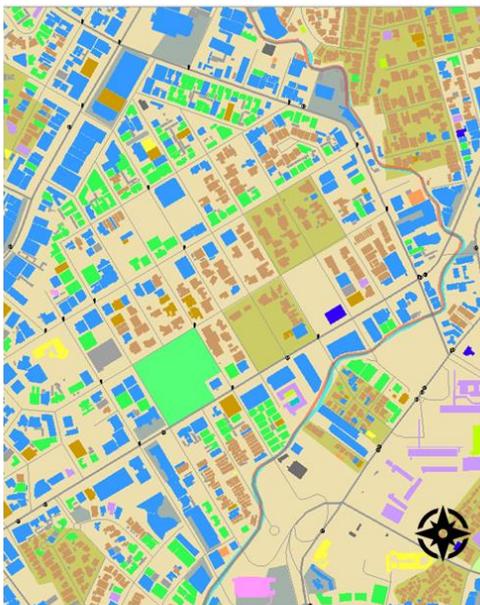
Tabla 24: Calculo relación aspecto. Sector A 2008.

SECTOR A			
ítem	altura promedio (m)	ancho de calle (m)	Relación Aspecto
1	0	7	0.00
2	100	7	14.29
3	12	12	1.00
4	12	12	1.00
5	9	7	1.28
		TOTAL	17.57

Fuente: Elaboración propia

Ilustración 67: Relación aspecto Sector A 2018.

Altura media de la edificación 2018



Referencias metros



Ancho de calles 2018



Referencias metros



Fuente: Elaboración propia.

Tabla 25: Calculo relación aspecto Sector A 2018.

<b>SECTOR A</b>			
<b>ítem</b>	<b>altura promedio (m)</b>	<b>ancho de calle (m)</b>	<b>Relación Aspecto</b>
<b>1</b>	180	7	25.71
<b>2</b>	120	7	17.14
<b>3</b>	100	12	8.33
<b>4</b>	120	12	10.00
<b>5</b>	9	7	1.28
		<b>TOTAL</b>	<b>62.48</b>

Fuente: Elaboración propia

Para el sector A, tenemos una relación aproximada del 17.57 en el año 2008, no había muchas edificaciones en altura por el sector, por ende no aplica o son poco probable, para el año 2018 el valor total esta por los 62.48, obtenemos un valor de 255% en relación a las transformaciones urbanas para el sector A de Obarrio, sin tomar en cuenta la gran cantidad de lotes baldíos entre los años 2011-2015.

$$\frac{62.48}{17.57} = 3.55$$

$$3.55 * 100 = 355\%$$

$$355\% - 100\% = 255\%$$

Ilustración 68: Relación aspecto Sector B 2008.

Altura media de la edificación 2008



Referencias metros

- █ >7
- █ 9 - 12
- █ 12-15 (poco probable)
- █ 15-mas (no aplica)

Ancho de calles 2008



Referencias metros

- █ >7
- █ 9 - 12
- █ 12-15
- █ 15-mas

Selección de manzanas 2018



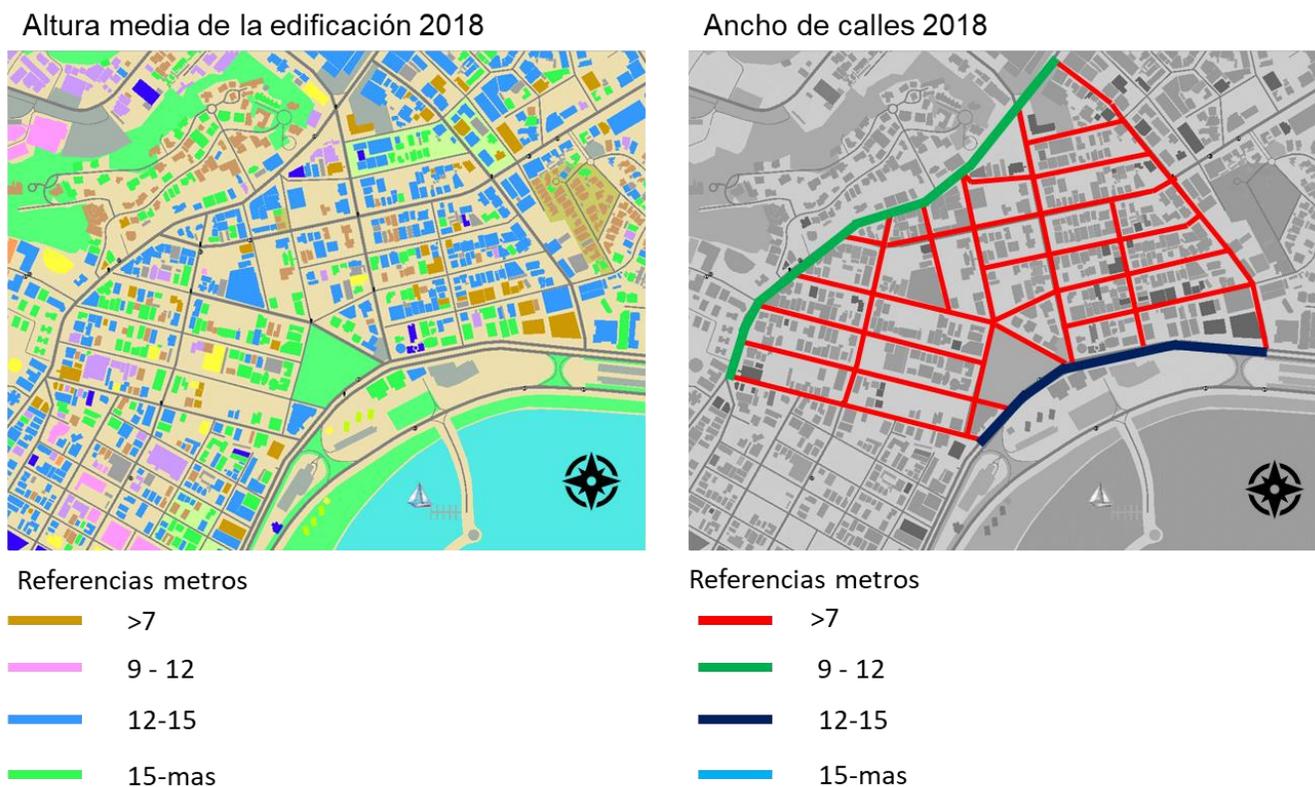
Relación de aspecto. Sector A 2018

Tabla 26: Calculo relación aspecto. Sector B 2008.

SECTOR B			
Manzana	altura promedio (m)	ancho de calle (m)	Relación Aspecto
1	12	7	1.71
2	12	7	1.71
3	120	12	10
4	120	12	10
5	100	7	14.29
		TOTAL	37.71

Fuente: Elaboración propia.

Ilustración 69: Relación aspecto Sector B 2018.



Fuente: elaboración propia.

Tabla 27: Calculo relación aspecto promedio Sector B 2018.

<b>SECTOR B</b>			
<b>Manzana</b>	<b>altura promedio (m)</b>	<b>ancho de calle (m)</b>	<b>Relación Aspecto</b>
<b>1</b>	180	7	25.71
<b>2</b>	129	7	18.43
<b>3</b>	190	12	15.83
<b>4</b>	140	12	11.67
<b>5</b>	140	7	20
		<b>TOTAL</b>	<b>91.64</b>

Fuente: Elaboración propia.

Para el sector B, tenemos una relación aproximada del 37.71 en el año 2008, no había muchas edificaciones en altura, por ende, no aplica o son poco probable, para el año 2018 el valor total esta por los 91.64, obtenemos un valor de 143% en relación a las transformaciones urbanas para el sector A.

$$\frac{91.64}{37.71} = 2.43$$

$$2.43 * 100 = 243\%$$

$$243\% - 100\% = 143\%$$

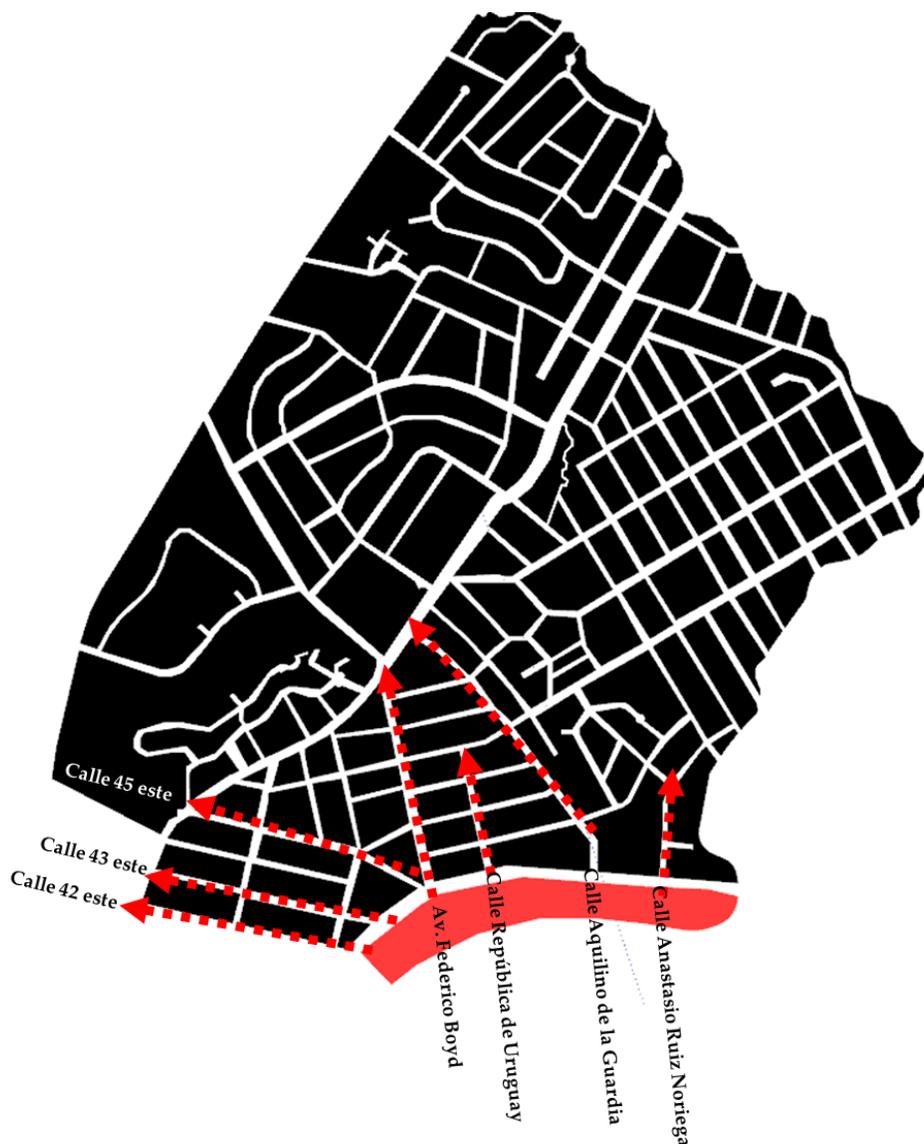
Ambos sectores se vieron afectados por el boom inmobiliario durante el 2008-2018, tienen una diferencia porcentual elevada, más del 50% entre las dos, la que sufrió mayores transformaciones edilicias fue el sector A, mientras que el sector B también sufrió cambios abruptos como la construcción de la cinta costera y más edificaciones en su costanera.

### 3.2.3 LOTES BALDIOS O ABANDONADOS.

En términos de aspecto es imprescindible mencionar los lotes baldíos o abandonados en los sectores de estudio, para empezar, dentro del sector B, destacamos que la mayoría de sus calles disponen de aceras, característica que es muy rara ya que se prioriza el espacio privado y no abundan facilidades peatonales.

Cuentan con pavimento estrecho y área verde que separa de la calle.

*Ilustración 70: Acceso del corregimiento a la Cinta Costera.*



*Fuente: Elaboración propia.*

Sin embargo, podemos identificar grandes conflictos visuales, es posible destacar lotes baldíos o abandonados que corresponden a todo el corregimiento, pero atenuándose más sobre el barrio de Obarrio.

*Ilustración 71: Registro fotográfico (calles 42,43 y 44).*



Calle 42

Calle 43

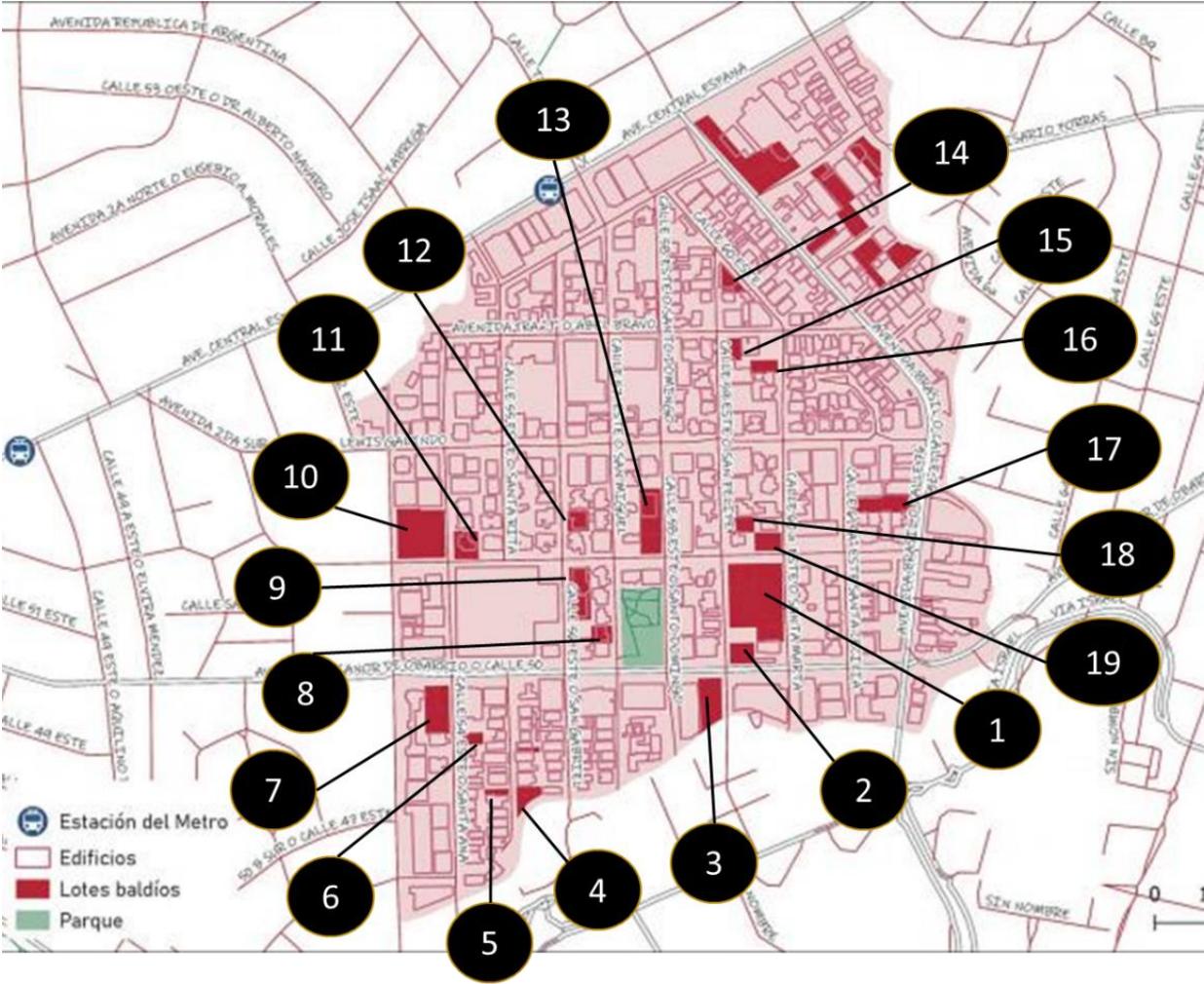


Calle 44 (edificios en construcción) / calle 45 (lote baldío).

*Fuente; Elaboración propia / Google maps.*

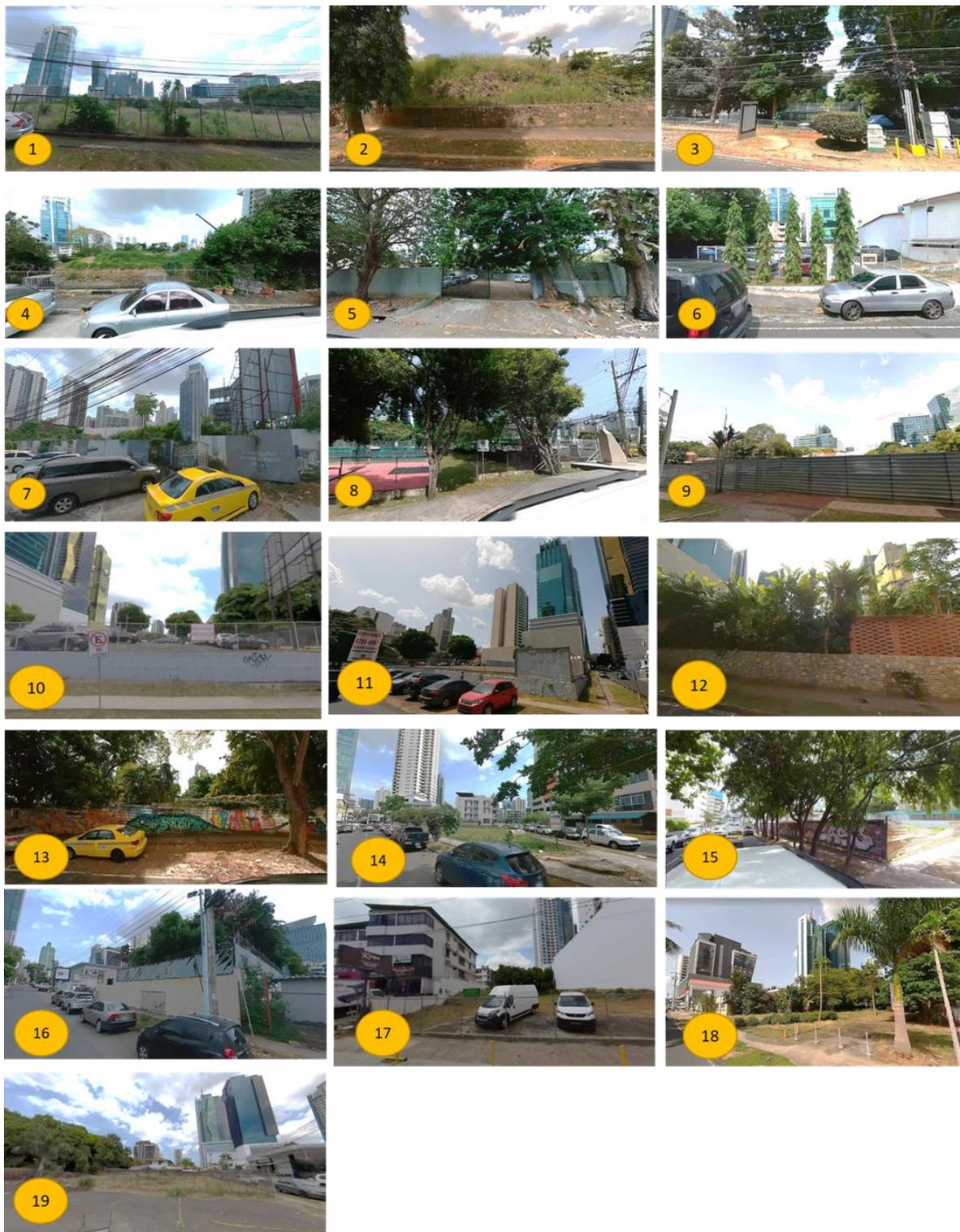
También podemos mencionar la cantidad de lotes baldíos en Obarrio (sector B). En estos lotes estaban antiguos caserones de la década de los 30 y 60, fueron demolidos a la espera de una buena propuesta inmobiliaria, estos lotes son vistos por sus herederos como una gran fuente de inversión.

Planos 5: Lotes baldíos o abandonados en sector A (Obarrio).



Fuente: <https://www.laestrella.com.pa/nacional/210918/obarrío-lotes-baldios-e-hiperverticalizacion> / Elaboración propia.

Ilustración 72: Registro fotográfico de lotes baldíos o abandonados en sector B (Obarrio).



Fuente: elaboración propia

## 2.2.4. FLUJO VEHICULAR Y PEATONAL.

El deficiente desarrollo del sistema de transporte urbano de la ciudad de Panamá y el escaso fomento de alternativas sustentables de movilidad, sumando a las nuevas tipologías comerciales enfocadas únicamente al usuario automovilista, en aumento de la congestión vehicular y peatonal dentro del área de estudio, demuestra la sobrecarga que se refleja con la alta congestión vehicular a diario.

Un patrón de asentamiento sostenible debería incrementar el acceso entre residentes, sus lugares de trabajo y servicios que ellos requieran de forma equitativa, es decir, especialmente para aquellos habitantes que tienen problemas de desplazamiento –adultos mayores, discapacitados, embarazadas, hogares sin automóvil (Frey, 1999)

En busca de identificar el nivel y las características del flujo vehicular y peatonal de los sectores de estudio, se utilizó la metodología Gate Counts, dirigida a observar y medir la distancia de los flujos de movimiento peatonal o vehicular de un entorno urbano.

El método consiste en seleccionar un tiempo específico y contar la cantidad de vehículos o peatones sobre ese tiempo. De allí se procederá a calcular el flujo vehicular de los mismos, donde N es el número de vehículos observados y T es el tiempo en minutos.

Formula: Flujo vehicular

$$q = N/T$$

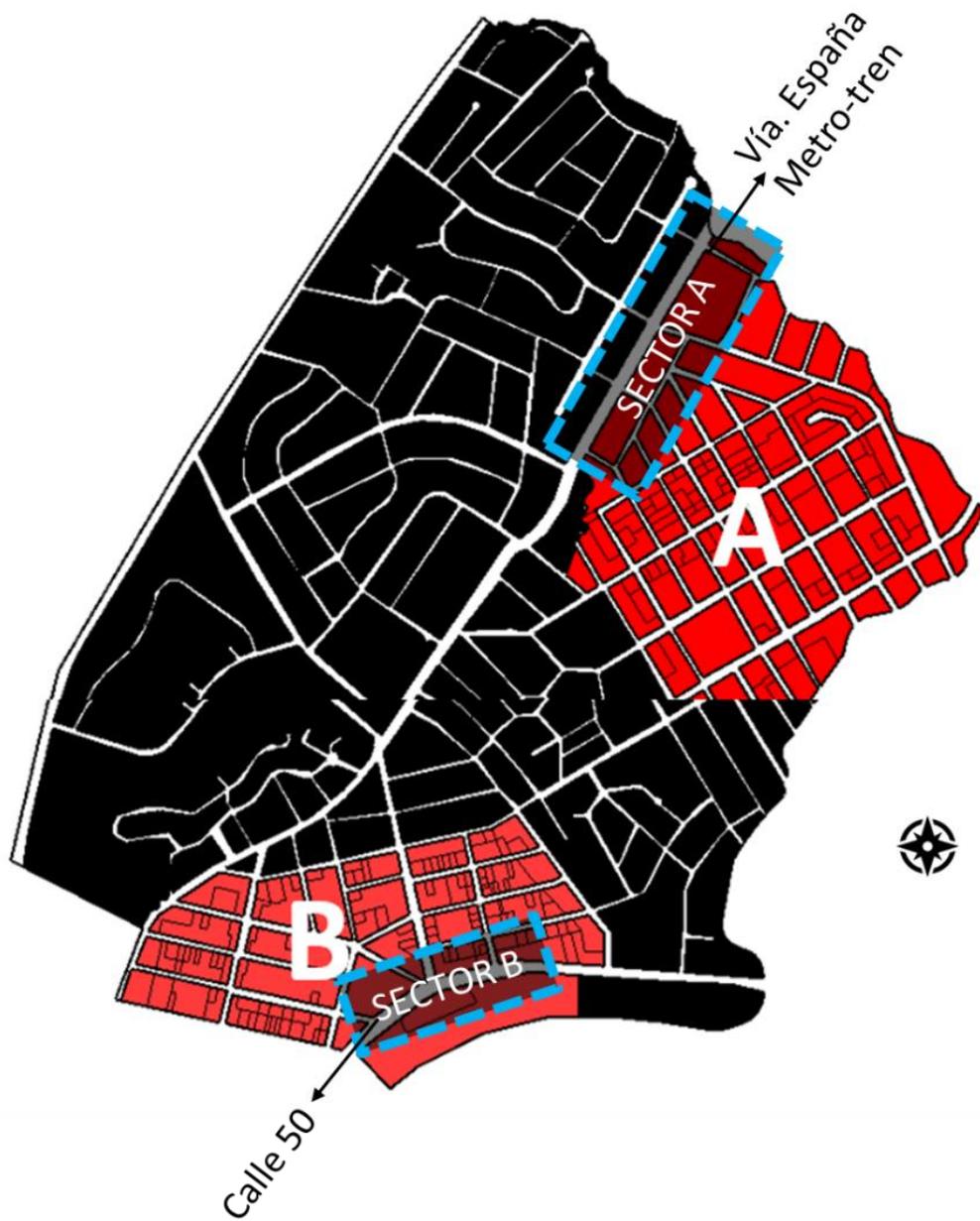
$$\frac{v}{m} \times \frac{60min}{1h} = vehiculos/hora$$

Formula: Intervalo promedio

$$h = \frac{1}{\frac{veh}{h}} \times 3600/1h$$

Para aplicar esta metodología, se seleccionaron intersecciones de Avenidas cercanas al sector A y sector B, a continuación, se dan a conocer material gráfico utilizado para el cálculo.

Ilustración 73: Sectores A Y B cálculo del flujo vehicular.



sector A: Vía España/ metro tren

Zona B: Calle 50

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 28 Sector A: Flujo vehicular (Vía España-metro tren).

<b>SECTOR A - CALCULO DE FLUJO VEHICULAR 2008-2018</b>		
	<b>minutos</b>	
<b>n</b>	7	
<b>Vehículos/año</b>	<b>Cantidad de vehículos</b>	<b>Flujo vehicular</b>
<b>2008</b>	32	315.43
<b>2009</b>	34	291.43
<b>2010</b>	40	342.86
<b>2011</b>	34	291.43
<b>2012</b>	42	360.00
<b>2013</b>	41	351.43
<b>2014</b>	46	394.29
<b>2015</b>	42	360.00
<b>2016</b>	47	402.86
<b>2017</b>	43	368.57
<b>2018</b>	49	420.00

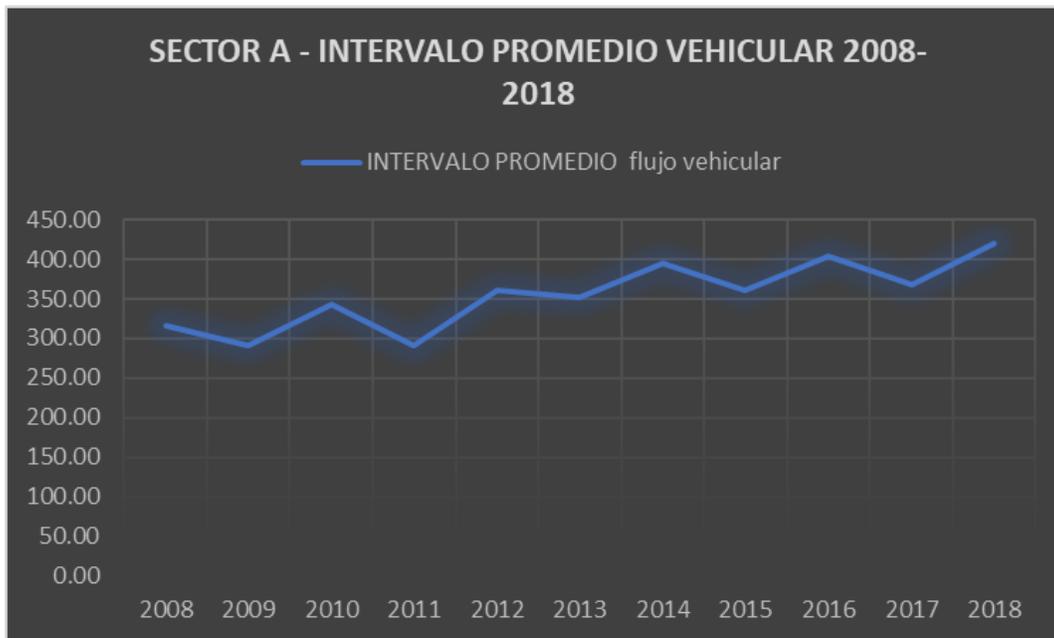
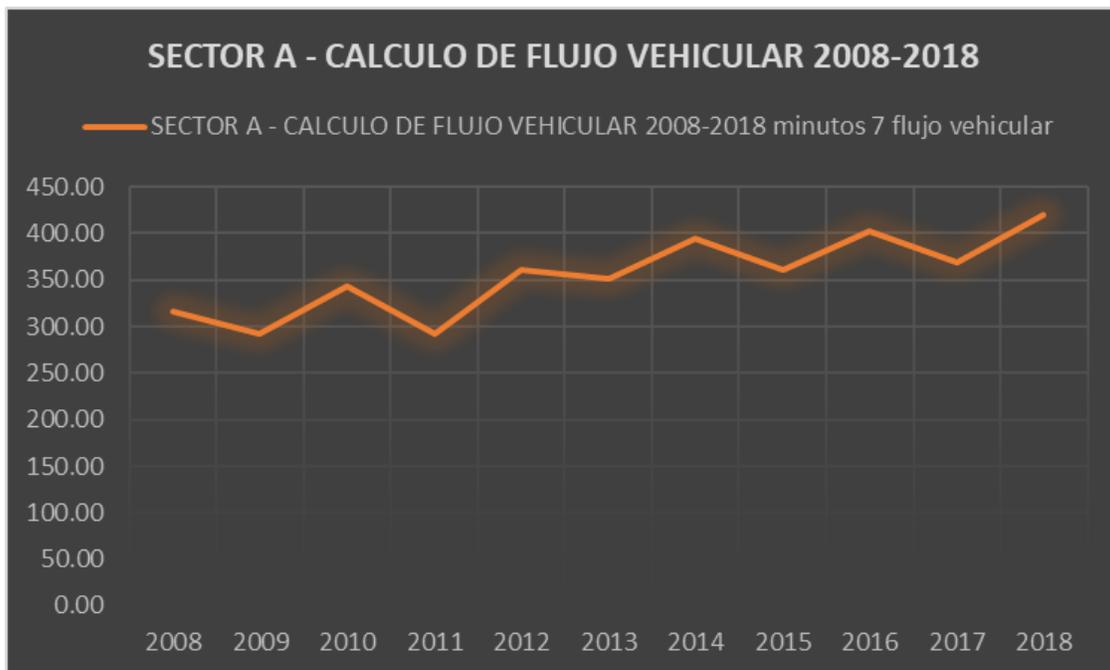
Fuente: Elaboración propia.

Tabla 29: Sector A intervalo promedio (Vía España-metro tren).

<b>SECTOR A - INTERVALO PROMEDIO</b>		
<b>Vehículos/año</b>	<b>Flujo vehicular</b>	<b>h</b>
<b>2008</b>	315.43	11.41
<b>2009</b>	291.43	12.35
<b>2010</b>	342.86	10.50
<b>2011</b>	291.43	12.35
<b>2012</b>	360.00	10.00
<b>2013</b>	351.43	10.24
<b>2014</b>	394.29	9.13
<b>2015</b>	360.00	10.00
<b>2016</b>	402.86	8.94
<b>2017</b>	368.57	9.77
<b>2018</b>	420.00	8.57

*Fuente: Elaboración propia.*

Gráfico 5: Sector A-calculo vehicular e intervalo 2008 a 2018.



Fuente: Elaboración propia

Tabla 30: SECTOR A: Flujo peatonal.

<b>SECTOR A - CALCULO DE FLUJO PEATONAL 2008-2018</b>		
	<b>minutos</b>	
<b>n</b>	7	
<b>Peatones/año</b>	<b>Cantidad de peatones</b>	<b>Flujo peatonal</b>
<b>2008</b>	10	98.57
<b>2009</b>	23	197.14
<b>2010</b>	34	291.43
<b>2011</b>	38	325.71
<b>2012</b>	40	342.86
<b>2013</b>	45	385.71
<b>2014</b>	50	428.57
<b>2015</b>	54	462.86
<b>2016</b>	52	445.71
<b>2017</b>	47	402.86
<b>2018</b>	51	437.14

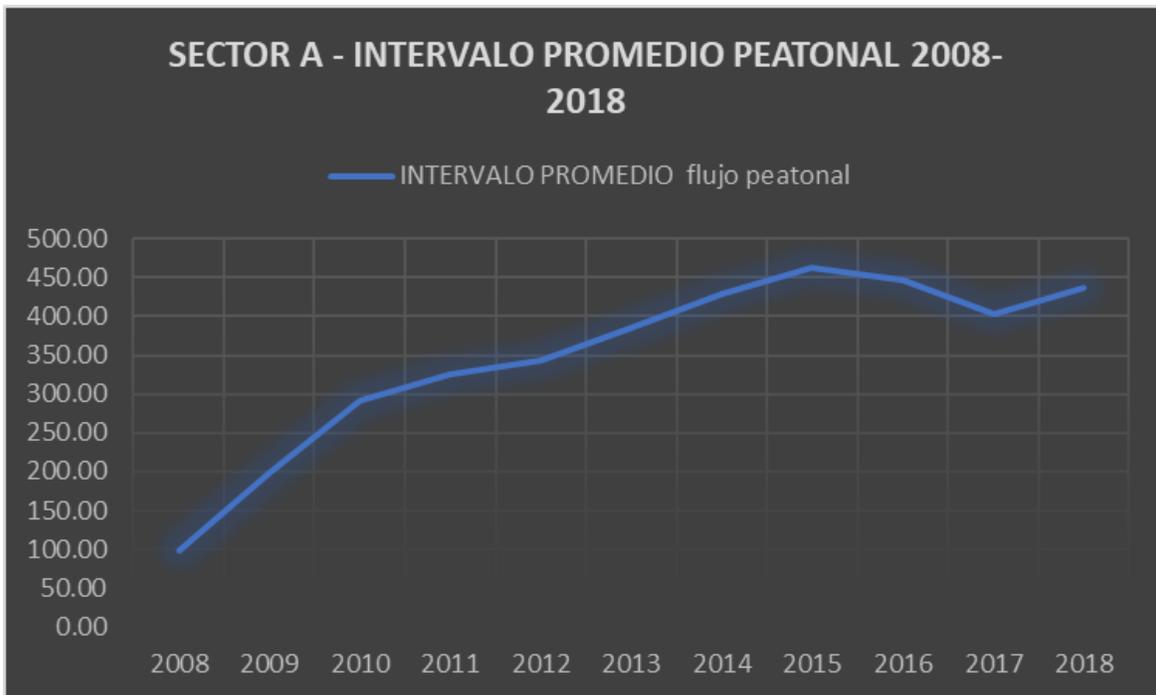
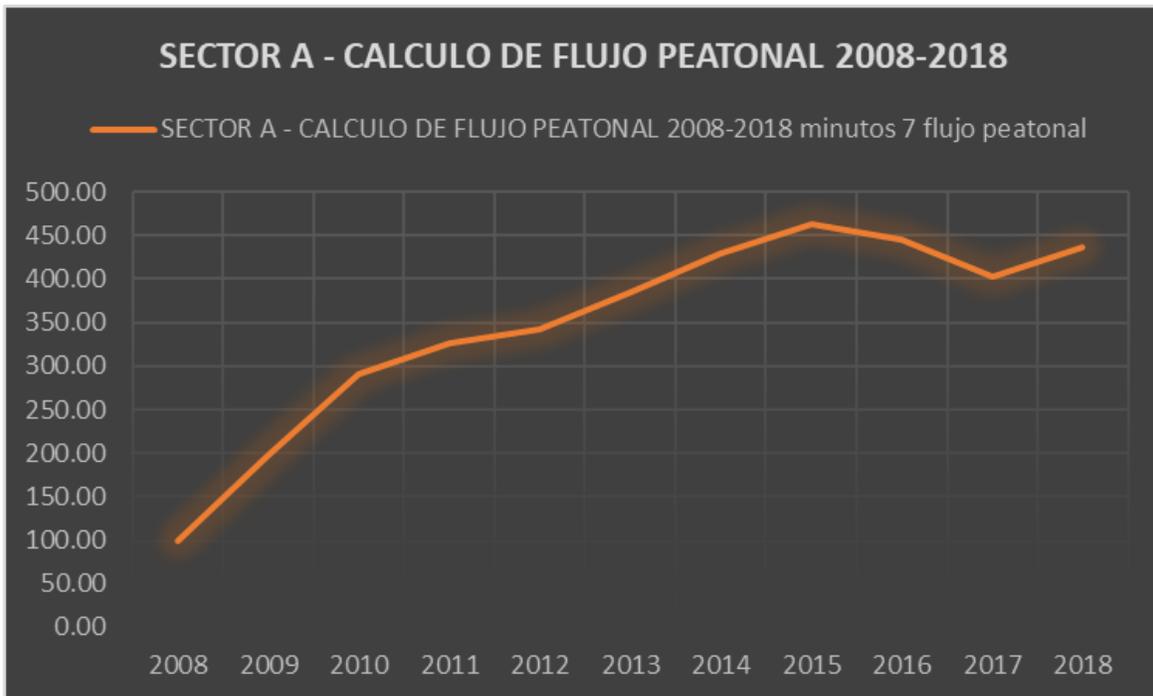
Fuente: Elaboración propia.

Tabla 31: Sector A intervalo promedio.

<b>SECTOR A - INTERVALO PROMEDIO</b>		
<b>Peatones/año</b>	<b>Flujo peatonal</b>	<b>h</b>
<b>2008</b>	98.57	36.52
<b>2009</b>	197.14	18.26
<b>2010</b>	291.43	12.35
<b>2011</b>	325.71	11.05
<b>2012</b>	342.86	10.50
<b>2013</b>	385.71	9.33
<b>2014</b>	428.57	8.40
<b>2015</b>	462.86	7.78
<b>2016</b>	445.71	8.08
<b>2017</b>	402.86	8.94
<b>2018</b>	437.14	8.24

Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 6: SECTOR A – cálculo de flujo peatonal 2008 a 2018.



Fuente: Elaboración propia

Tabla 32: SECTOR B Flujo vehicular (Calle 50).

<b>SECTOR B - CALCULO DE FLUJO VEHICULAR 2008-2018</b>		
	<b>minutos</b>	
<b>n</b>	7	
<b>Vehículos/año</b>	<b>Cantidad de vehículos</b>	<b>Flujo vehicular</b>
<b>2008</b>	15	147.86
<b>2009</b>	24	205.71
<b>2010</b>	23	197.14
<b>2011</b>	35	300.00
<b>2012</b>	36	308.57
<b>2013</b>	36	308.57
<b>2014</b>	38	325.71
<b>2015</b>	39	334.29
<b>2016</b>	40	342.86
<b>2017</b>	45	385.71
<b>2018</b>	45	385.71

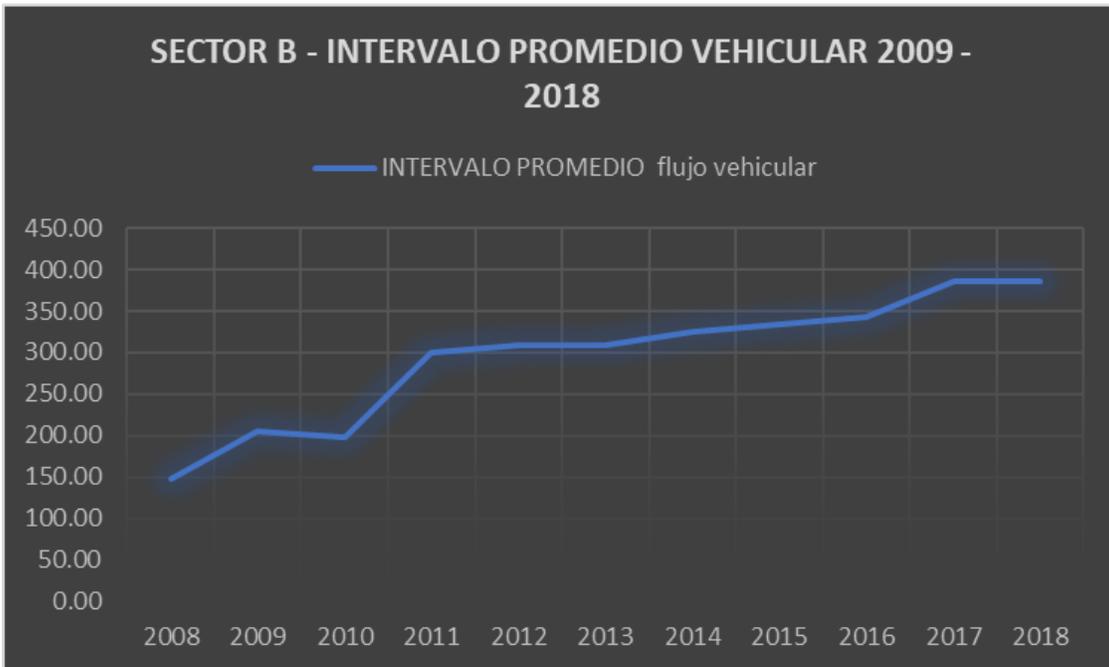
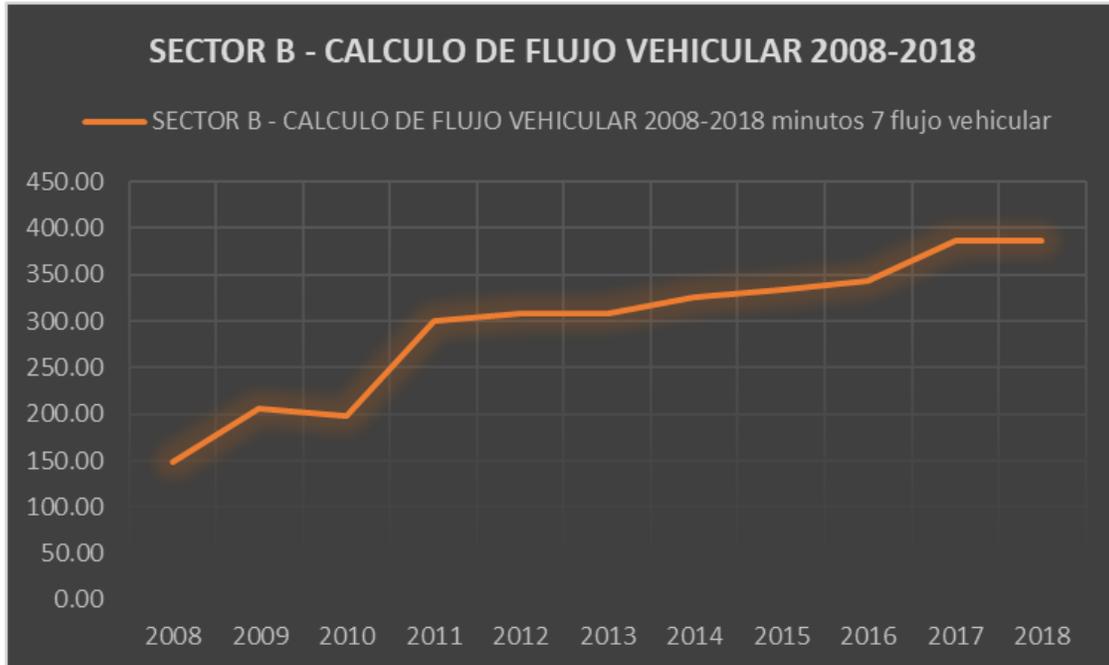
Fuente: Elaboración propia.

Tabla 33: SECTOR B intervalo promedio.

<b>INTERVALO PROMEDIO</b>		
<b>Vehículos/año</b>	<b>Flujo vehicular</b>	<b>h</b>
<b>2008</b>	147.86	24.35
<b>2009</b>	205.71	17.50
<b>2010</b>	197.14	18.26
<b>2011</b>	300.00	12.00
<b>2012</b>	308.57	11.67
<b>2013</b>	308.57	11.67
<b>2014</b>	325.71	11.05
<b>2015</b>	334.29	10.77
<b>2016</b>	342.86	10.50
<b>2017</b>	385.71	9.33
<b>2018</b>	385.71	9.33

*Fuente: Elaboración propia.*

Gráfico 7: SECTOR B – cálculo de flujo vehicular 2008 a 2018.



Fuente: Elaboración propia

Tabla 34: SECTOR B cálculo de flujo peatonal.

<b>SECTOR B - CALCULO DE FLUJO PEATONAL 2008-2018</b>		
	<b>minutos</b>	
<b>n</b>	7	
<b>Peatonal/año</b>	<b>cantidad de peatones</b>	<b>flujo peatonal</b>
<b>2008</b>	12	118.29
<b>2009</b>	22	188.57
<b>2010</b>	20	171.43
<b>2011</b>	25	214.29
<b>2012</b>	40	342.86
<b>2013</b>	45	385.71
<b>2014</b>	50	428.57
<b>2015</b>	55	471.43
<b>2016</b>	52	445.71
<b>2017</b>	50	428.57
<b>2018</b>	54	462.86

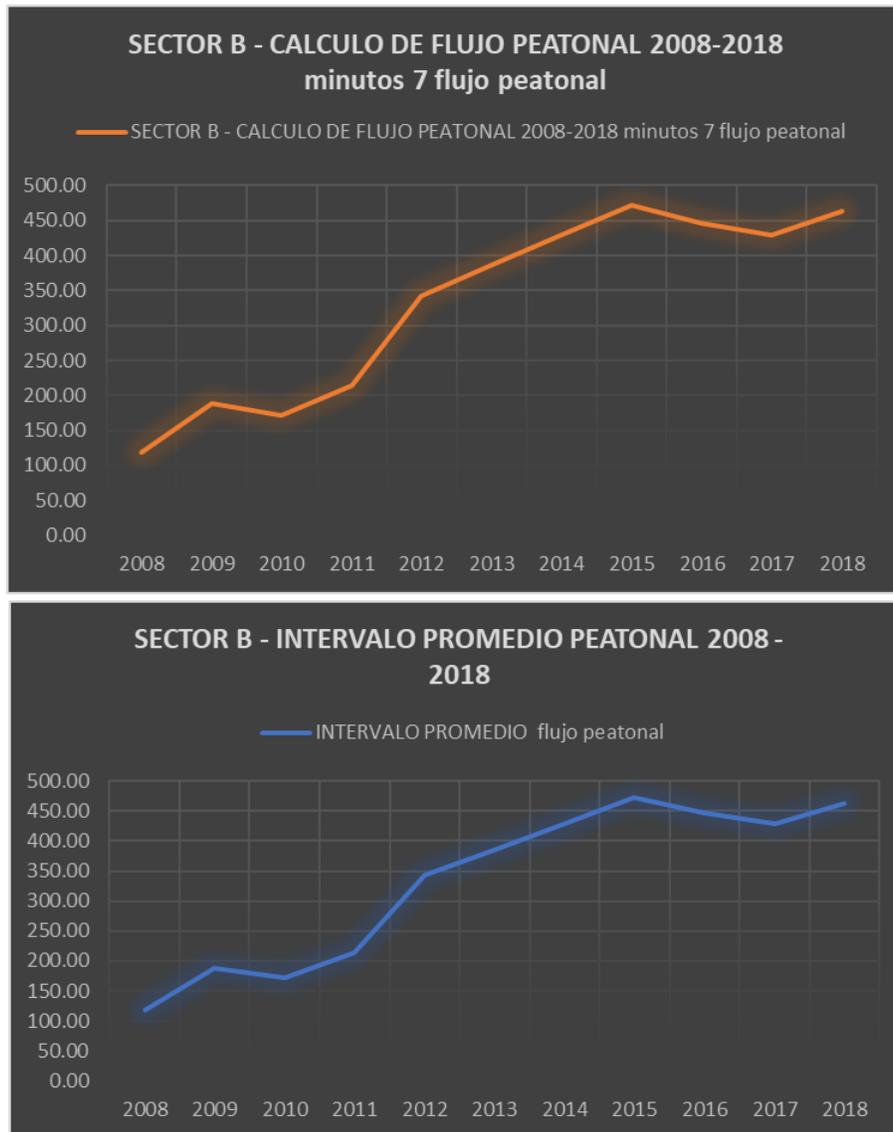
Fuente: Elaboración propia.

Tabla 35: SECTOR B Intervalo promedio.

<b>INTERVALO PROMEDIO</b>		
<b>Peatonal/año</b>	<b>flujo peatonal</b>	<b>h</b>
<b>2008</b>	118.29	30.43
<b>2009</b>	188.57	19.09
<b>2010</b>	171.43	21.00
<b>2011</b>	214.29	16.80
<b>2012</b>	342.86	10.50
<b>2013</b>	385.71	9.33
<b>2014</b>	428.57	8.40
<b>2015</b>	471.43	7.64
<b>2016</b>	445.71	8.08
<b>2017</b>	428.57	8.40
<b>2018</b>	462.86	7.78

*Fuente: Elaboración propia.*

Gráfico 8: SECTOR B – cálculo de flujo peatonal 2008 a 2018.



Fuente: Elaboración propia

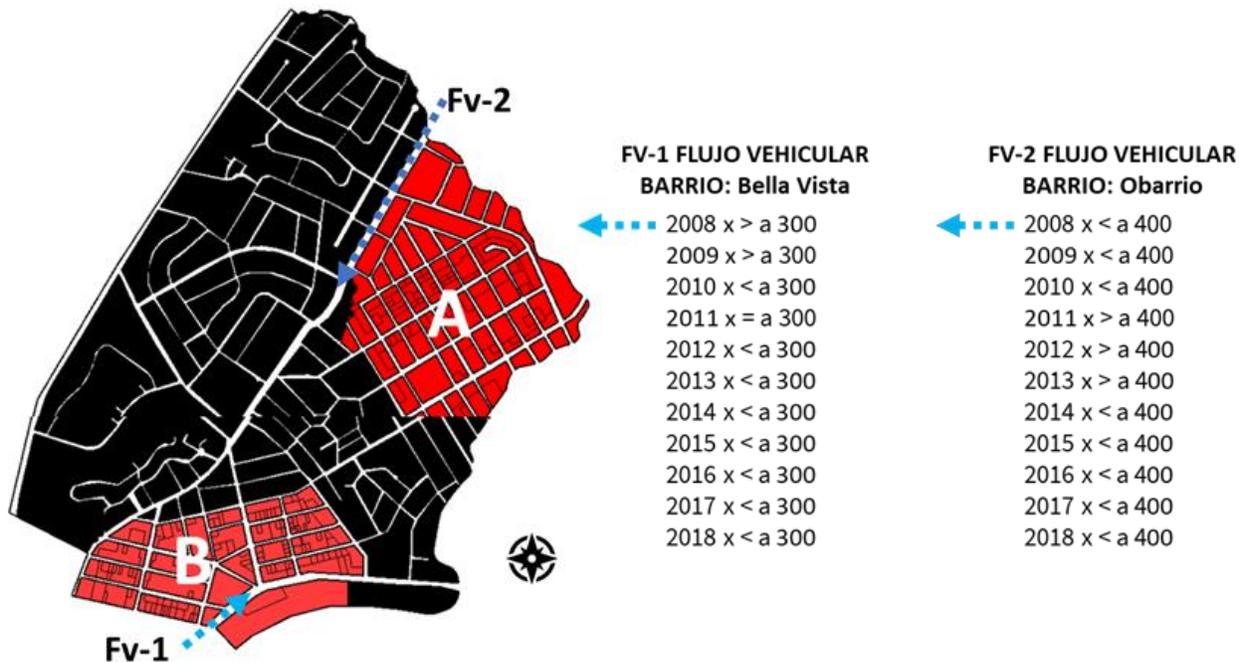
Mediante este estudio podemos demostrar que para el sector A, el intervalo vehicular promedio bajo, esta tendencia se debe a la construcción del metrotrén, donde se puede apreciar una disminución de aproximadamente el 1.11 en el 2014 respecto al año anterior.

Mientras que el flujo peatonal se mantiene muy similar desde el 2013, sin embargo, debemos tomar en consideración que estos datos son solo una valoración mínima de tiempo de los flujos durante 7 minutos, en día laborales.

Algo similar podemos mencionar en el estudio del sector B, donde el flujo vehicular se mantiene desde el 2015, seguramente por el acceso y construcción que tienen sus habitantes a la solución vehicular de la cinta costera.

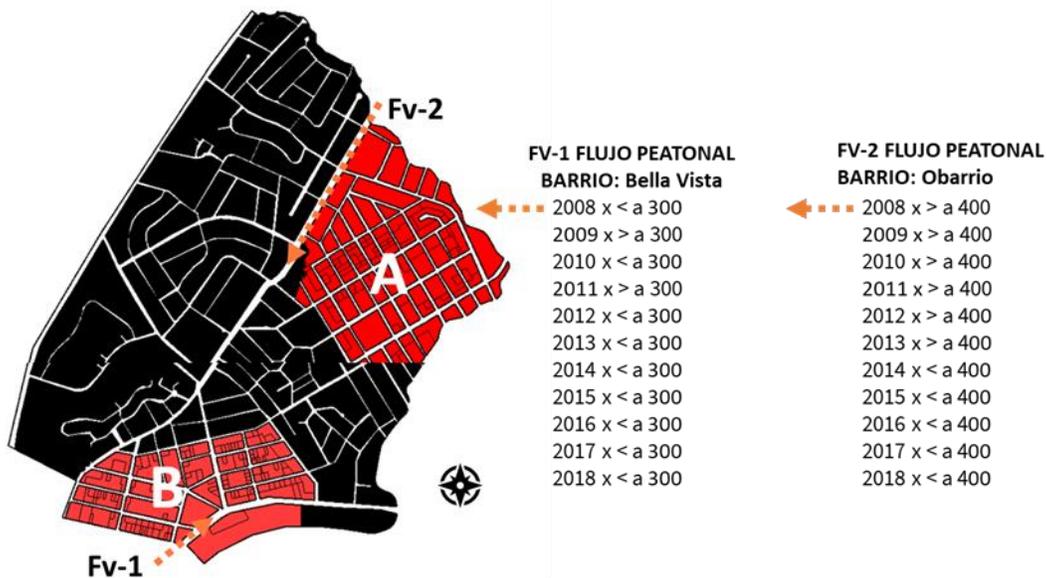
En cuanto a los peatones del sector B, disminuye durante el 2009 con la inauguración del metro tren, luego en el 2012 baja a un 10.50, luego se mantiene estable hasta experimentar un aumento durante el 2015 y 2018 con un 8.24 según los cálculos.

*Ilustración 74: SECTORES A y B – flujo vehicular.*



*Fuente: Elaboración propia.*

Ilustración 75: Sectores A y B – Flujo peatonal.



Fuente: Elaboración propia.

Por lo tanto, podemos mencionar que el flujo vehicular para el barrio de Bella Vista ver (ilustración 57), durante el 2008 era menor a los 300 vehículos por hora, mientras que en Obarrio era mayor a 400, esto cambio en el 2018, donde el barrio de Bella Vista aumento a más de 300 vehículos por hora, Así como también el flujo peatonal era inferior a las 400 personas, aumentando a casi 437 personas mínimo.

Podemos mencionar para el flujo peatonal de Bella Vista que siempre fue mayor a 300 y se mantuvo hasta el 2018 y para Obarrio era menor a 400 persona, esto aumento considerablemente en el 2018.

Las transformaciones urbanas funcionan como atracción de la ciudad hacia el área comercial o financiera, podemos definir que las transformaciones en los usos de suelo de residencia a uso mixto, comercial, sumando a gran escala y el cambio de tipología de los nuevos edificios, fueron cambiando radicalmente la imagen del corregimiento, esto ha generado un alto flujo vehicular y peatonal.

Fue posible cuantificar el flujo vehicular promedio superior a 38 vehículos por la Vía España, cifras que se repitieron hasta el 2014 cuando se inaugura el metro tren y el flujo vehicular baja considerablemente.

Sin embargo, existe la probabilidad que el flujo promedio peatonal aumente considerablemente. Ya que pueden generar conflictos en el espacio público, todo dependerá de la frecuencia del metrotrén, frecuencia que aún no presenta fallos.

Otro factor como ya habíamos mencionado es el cambio de uso de suelo a mixto, esta tipología arquitectónica y la gran escala de las construcciones, ha provocado que los peatones que circulan por sus avenidas, veredas lo hagan con mayor rapidez, esto es debido a la inmediatez de los flujos sobre el estar. Lo que se traduce como escasez de espacio público.

*Ilustración 76: Congestionamiento peatonal, sector A (Obarrio).*

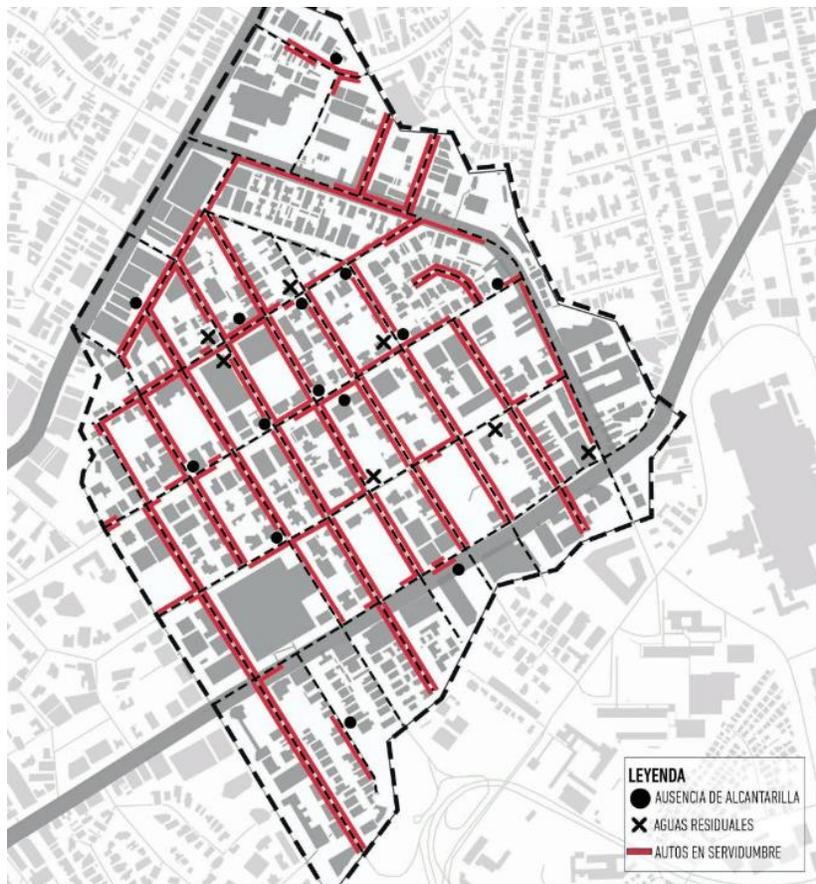


*Fuente: Obarrio tu Barrio / Elaboración propia*

Con referencia a la investigación del Arq. Manuel Trute (2019) explica que “a pesar de la existencia de varias calles transversales y longitudinales del corregimiento, la calle 57 este, la calle 50 y la Vía España son las más utilizadas por los transeúntes” (Trute, 2019. P.8).

Entre sus desventajas podemos considerar que el tránsito peatonal es constantemente relegado a segundo plano no solo en los sectores A o B, sino en casi todo el corregimiento y gran parte de la ciudad de Panamá, podemos observar los distintos acondicionamientos enfocados exclusivamente para el sistema vehicular a lo largo de los recorridos de las avenidas y calles con deficiencia en su infraestructura y condiciones espaciales adecuadas (poco estacionamientos, conos de seguridad, autos en servidumbre pública, veredas peatonales en mal estado).

*Ilustración 77: SECTOR A - Congestionamiento en servidumbre pública.*

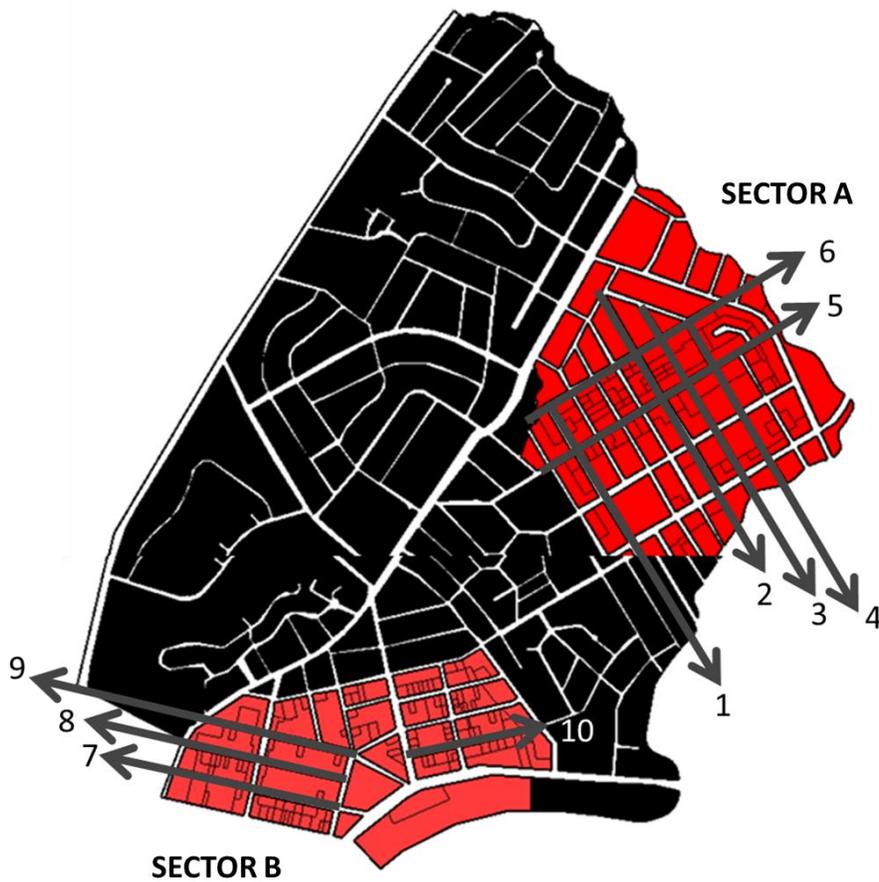


*Fuente: Obarrio tu Barrio*

La ocupación de los automóviles en los espacios públicos y servidumbre reduce la movilidad de las personas, creando obstáculos para el peatón o para el mismo conductor, es claro entender que los usos de suelo mixtos y comercial de alta densidad, incrementa los niveles de tráfico vehicular sumado al ineficiente espacio urbano y la falta de estacionamientos.

Se puede realizar en cualquier punto un análisis para determinar el estado de la infraestructura de estacionamientos en área pública como veredas o servidumbre, pero procederemos a localizar los sectores A y B como indicador de estos factores y calles donde se ubican estos problemas mediante el registro fotográfico.

*Ilustración 78: Congestionamiento en servidumbre pública – registro fotográfico.*



*Fuente: Elaboración propia.*

SECTOR A:

*Ilustración 79: Registro fotográfico SECTOR B.*



**1. CALLE 54 ESTE**



**2. CALLE 58 ESTE**



**3. CALLE 59 ESTE**



**4. CALLE 60 ESTE**



**5. VENIDA SAMUEL LEWIS**



**6. CALLE ABEL BRAVO**

*FUENTE: Elaboración propia / Google maps.*

## SECTOR B

*Ilustración 80: Registro fotográfico SECTOR B.*



**7. CALLE 43 ESTE**



**8. CALLE 44 ESTE**



**9. CALLE 45 ESTE**



**10. AV. 5 B. SUR**



*Fuente: Elaboración propia / Google maps*

Los nuevos usos de suelo, su tipología urbana y su estatus económico cada vez más crea dependencia del automóvil lo que se traduce en congestión vehicular y falta de espacio público,

Por ende, el factor crítico proviene de la escala urbana, y los proyectos inmobiliarios de gran altura conjunto a los cambios de usos de suelo sin consulta de sus habitantes causando sobrecargas de espacio público e infraestructura.

A través de esta tesis podemos analizar que el espacio público se ha adaptado para las nuevas demandas, a favor del automóvil y un sistema de transporte rápido, el interés por la inclusión del peatón y la accesibilidad para personas con discapacidad ha disminuido en toda la ciudad de Panamá.

Hay que reconocer el interés por parte de algunos gobiernos por salvaguardar el patrimonio arquitectónico e intentar dar una solución a la congestión vehicular, como lo fue el metrotrén o la cinta costera como devolución del espacio público perdido de la ciudad.

Las políticas de hábitat urbano se hicieron cada vez más una suma de imposiciones y controles de planificación, zonificación, usos de suelo, impuestos desde arriba y que obstaculizaban la participación ciudadana en las decisiones sobre los cambios urbanos (Lefebvre, 1975).

### **3.2.5. TRANSFORMACIONES AMBIENTALES**

Como describimos anteriormente respecto a los factores ambientales salen a relucir temas como la contaminación visual por la cantidad de lotes baldíos y construcciones abandonadas, pero es importante tomar en cuenta el ruido y las incomodidades por las construcciones, resulta evidente que los mecanismos de control no resultan eficientes por su falta de implementación.

Esto ha incidido directamente en la configuración de nuestras ciudades, las cuales exhiben acelerados cambios socio-espaciales, revelando un crecimiento urbano expansivo y un deterioro físico-ambiental en sus áreas centrales (Espinoza y Zumelzu, 2016; Zumelzu, 2014)

La escala urbana se pierde, durante el inicio del Boom Inmobiliario los edificios construidos estaban uno tras otro sin un orden establecido, la vista de un edificio era totalmente oculta por el nuevo edificio que se construyó en años posteriores.

Tomando en cuenta al factor ambiental en referencia al boom inmobiliario y las construcciones durante el tiempo estudiado podemos cuantificarlo mediante la relación entre las etapas; construcción-ambiente 2008-2018, construcción-zona, construcción-habitantes. Del sector A y B.

Tabla 36: Etapa construcción / ambiente 2008 a 2018.

MEDIO	COMPONENTE	DESCRIPCION	BUENO	REGULAR	MALO
<b>FISICO</b>	SUELO	suelo rígido			
	ATMOSFERA	contaminacion, humo por aglutinamiento vehicular			
	AGUA	en estado fisico natural inexistente, el sector sufre de inundaciones en los periodos de marzo hasta septiembre o más.			
	CLIMA	Tropical Húmedo			
<b>BIOTICA</b>	FAUNA	cuervos, quienes ya no tienen habitación, palomas, perros y gatos.			
	FLORA	en su mayoría pasto y árboles			
<b>ANTROPICO</b>	INFRAESTRUCTURA	Posee clínicas cerca, ópticas, centros comerciales, escuelas y Universidades. Tiene deficiencias en el sistema de redes eléctricas, acueductos y agua potable. Durante el mes cada 3 a 5 veces el agua es escasa y suele regresar 5 horas después.			

*Fuente: Elaboración propia.*

En general el sistema de alcantarillado de la Ciudad no recibe el mantenimiento apropiado, motivo por el cual ocurren inundaciones en días lluviosos.

Al disminuir las áreas verdes que drenan el agua de lluvia, la construcción de edificios altos que disminuyen la luz solar, contribuyen al aumento del volumen de agua que se canaliza en el alcantarillado, provocando inundaciones.

Las partículas sólidas que provienen de las demoliciones y construcciones crean sedimentos y actúan como tapón que impide la correcta circulación de la salida de las aguas.

Ha ocurrido inundaciones en la avenida Ricardo Arango entre las calles 57 y 61, al igual que el final de cada una de las calles al desembocar en la Ricardo Arango, la Avenida Lewis entre las calles 55 y 59.

Ilustración 81: Grafico de impactos ambientales (inundaciones) en sectores A y B.

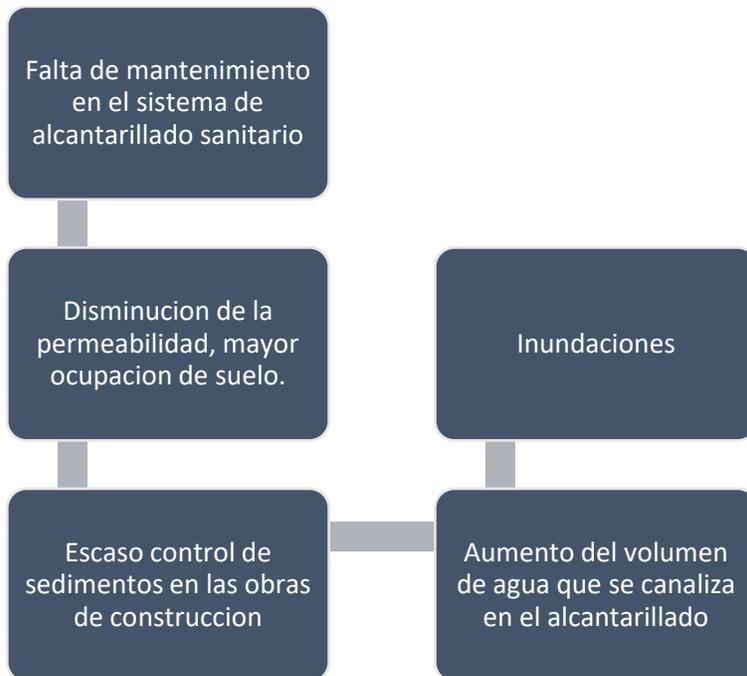


Ilustración 82: Grafico de impactos ambientales (inundaciones) en sectores A y B.



**Calle 44**

*Fuente: Elaboración propia.*

Tabla 37: Relación etapa de construcción-zona de los sectores A y B.

### Relación etapa de construcción-zona

		PRELIMINAR			CONSTRUCCION						
		DEMOLICION ESTRUCTURA EXISTENTE	ELIMINACION DE COBERTURA VEGETAL	TRANSPORTE DE ESCOMBROS	CAMPAMENTO TEMPORAL	MOVIMIENTO DE TIERRA	USO DE MAQUINARIAS Y EQUIOS PARA CONSTRUCCION	PAVIMENTOS Y RECUBRIMIENTO DE SUPERFICIES LIBRES	GENERACION DE RESIDUOS EN CONSTRUCCION	TRANSPORTE DE RESIDUOS DE CONSTRUCCION	ELMINIACION DE EXCEDENTES
<b>características/actividades de los proyectos</b>											
<b>FACTORES</b>											
ATMOSFERA	RUIDOS										
	GASES										
	POLVO										
SUELO	CONTAMINACION										
AGUA	CANTIDAD										
	CALIDAD										
PAISAJE	VISTA PANORAMICA										

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 38: Relación etapa de construcción-habitantes de los Sectores A y B.

**Relación etapa de construcción-habitantes**

			PRELIMINAR			CONSTRUCCION						
			DEMOLICION ESTRUCTURA EXISTENTE	ELIMINACION DE COBERTURA VEGETAL	TRANSPORTE DE ESCOMBROS	CAMPAMENTO TEMPORAL	MOVIMIENTO DE TIERRA	USO DE MAQUINARIAS Y EQUIOS PARA CONSTRUCCION	PAVIMIENTOS Y RECUBRIMIENTO DE SUPERFICIES LIBRES	GENERACION DE RESIDUOS EN CONSTRUCCION	TRANSPORTE DE RESIDUOS DE CONSTRUCCION	ELMINIACION DE EXCEDENTES
			características/actividades de los proyectos									
SOCIO - CULTURAL	CONDICIONES											
	SALUD	EQUIPAMIENTO										
		AGUA POTABLE										
		ACUEDUCTO PUBLICO										
	MOVILIDAD	TRAFICO VEHICULAR PUBLICO										
		TRAFICO VEHICULAR PRAVO										
		PEATONALIDAD										

Fuente: Elaboración propia.

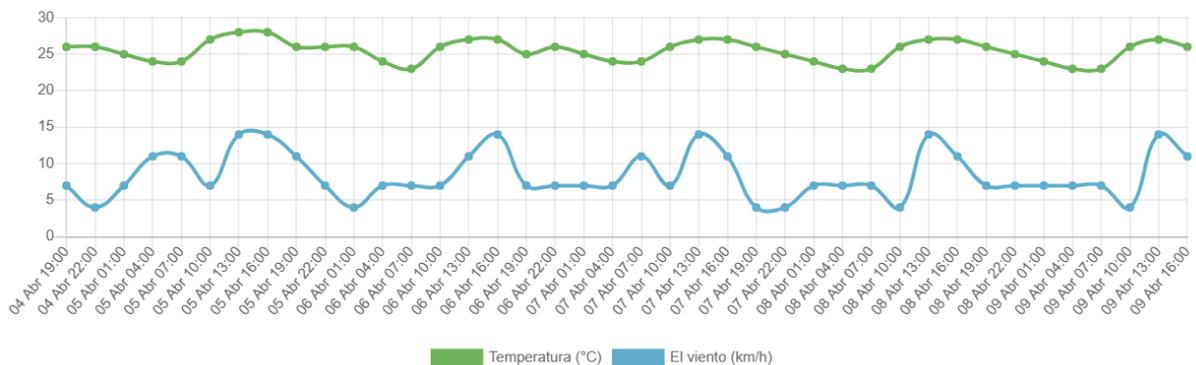
### 3.2.6. TRANSFORMACIONES EN TORNO AL ASOLEAMIENTO Y ACELERAMIENTO DEL VIENTO 2008-2018.

Los estudios de viento y asoleamiento en el Corregimiento y los sectores estudiados, son realizados sin referencia, usando solo la observación y lenguaje gráfico. Los datos generales de Panamá se consiguieron de páginas webs dedicadas a la meteorología.

La incorporación de nuevos proyectos residenciales mixtos, genera grandes espacios en sombra que impide el paso del viento en zonas de acceso al edificio, veredas y calles, que deberán ser considerados en el proyecto.

Gráfico 9: Temperatura y viento.

#### El tiempo en Bella Vista en el gráfico



En nuestro gráfico del tiempo en Bella Vista le sugerimos familiarizarse con la variación de la temperatura y la velocidad del viento en los últimos días. Traemos esta información para que pueda evaluar la dinámica del tiempo para el futuro.

Fuente: [El clima en Bella Vista, Panamá \(whitelightskys.com\)](http://whitelightskys.com)

## VIENTO

El viento es uno de los factores más importantes en el urbanismo, tanto para espacios interiores como exteriores, su aprovechamiento puede proporcionar confort mediante un medio natural de refrescamiento para el clima tropical del país de Panamá y el corregimiento en sí.

Las altas presiones o el anticiclón semipermanente del Atlántico Norte, afecta sensiblemente las condiciones climáticas del país, ya que este sistema se generan los vientos alisios del noreste que en las capas bajas de la atmosfera llegan a Panamá.

La zona de confluencia de los vientos alisios de ambos hemisferios norte y sur afecta el clima de los lugares que caen bajo su influencia, específicamente en las regiones tropicales.

El Panamá la velocidad del viento no es tan alta, con un promedio anual de 6.48 km/h, que no ayuda a la sensación de calor, mientras que en el corregimiento de Bella Vista es de 26 km/h, no produce tanto inconfort, sin embargo, en otro corregimiento como: Pacora, Pedregal y Tocumen, la velocidad llega a los 34 km/h.

Los datos en relación al viento, en el corregimiento son escasos o inexistentes, por lo que se procederá a realizar un análisis descriptivo visual de viento en torno al mismo, cabe destacar que su análisis es de útil importancia ya que la distribución volumétrica de los edificios impide la circulación del viento, aun así, la Bahía de Panamá ejerce gran importancia al régimen cólico en el entorno.

*Ilustración 83: Vientos sector A.*

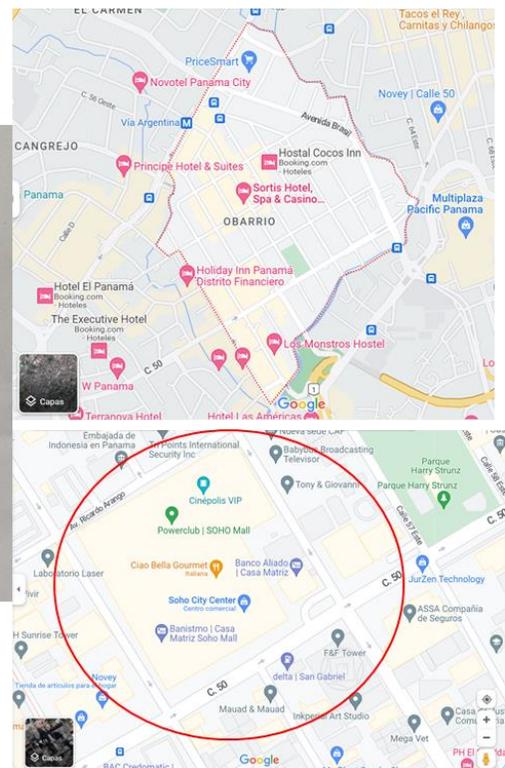
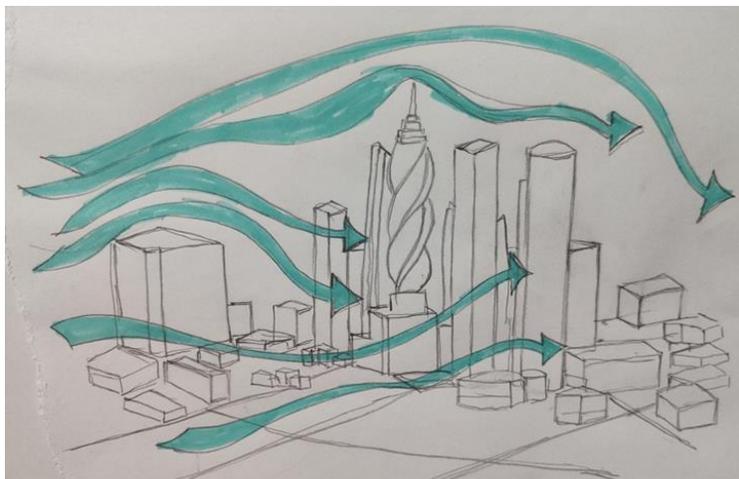
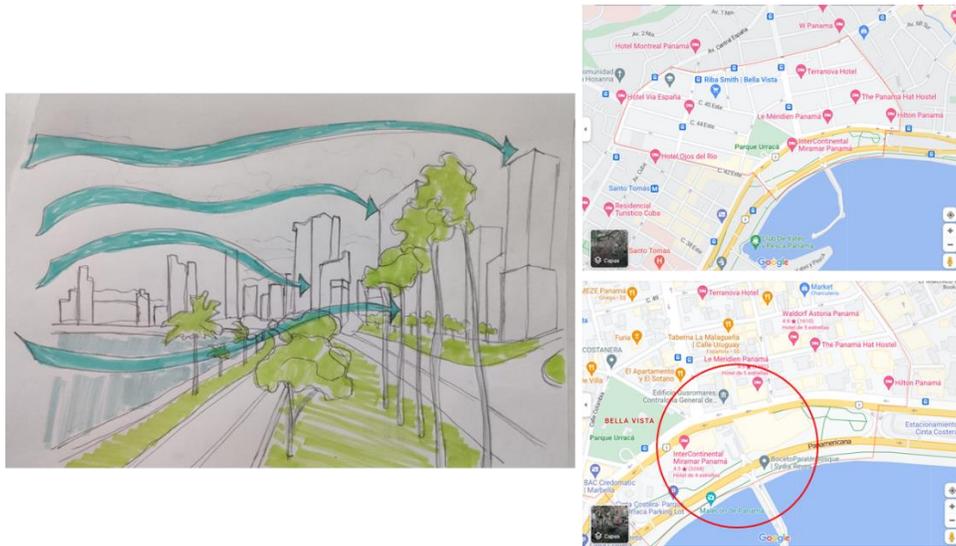


Ilustración 84: Vientos sector B.



Fuente: elaboración propia en referencia a la salida del viento en dirección sur como referencia.

Para los efectos cólicos en el corregimiento se observaron problemas de viento en el espacio conformado por la costanera de la Bahía de Panamá (ilustración 84), el flujo del aire se encausa en los volúmenes, disminuyendo aún más la velocidad. Los volúmenes de edificios construidos frente a la bahía se comportan como un muro que desvía el flujo de aire en otras direcciones a menor velocidad que la inicial, provocando inconfort a nivel peatonal vehicular.

En el caso del corregimiento el viento, tomando como referencia al sur, el flujo de aire es embotellado por la gran muralla de edificios construidos (ilustración 83-84), en la costanera y a su periferia provoca turbulencias en la circulación peatonal y vehicular.

## ASOLEAMIENTO

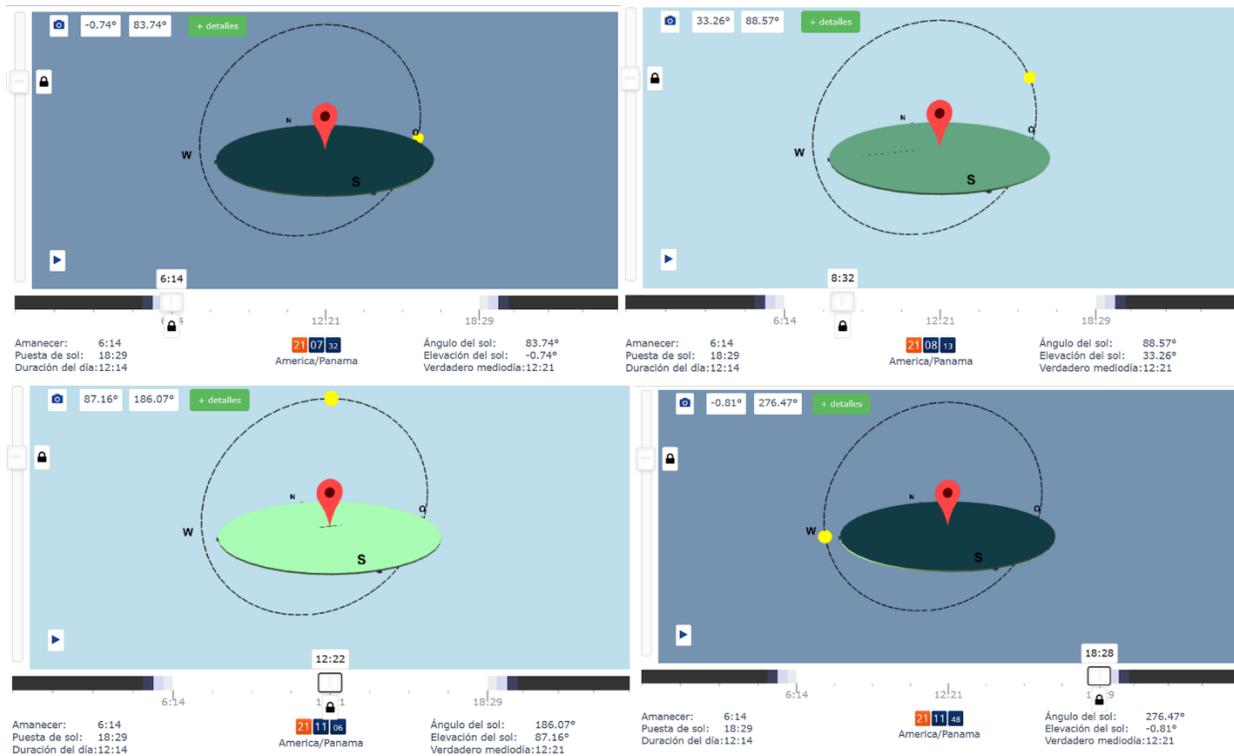
Por otro lado, la trayectoria del sol nace del lado este, el estudio es importante en la determinación de las variables climáticas, la radiación solar produce cambios en la temperatura de la superficie. Los sectores del sol se realizaron mediante la observación plasmados a través de gráficos, se verificaron los datos con la página web enfocadas en el clima como: METEORED.

Ilustración 85: Amanecer y atardecer.



Fuente: [Tiempo en Panamá. Clima a 14 días - Meteored](#)

Ilustración 86: Angulo solar e incidencia.

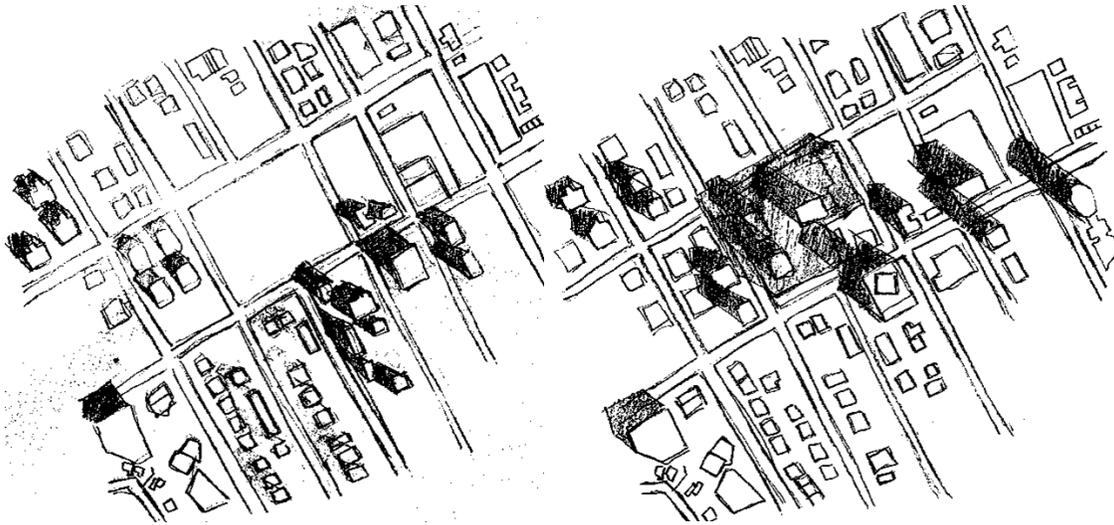


Fuente: [Sunrise and sunset in Panama City \(calendario-info.es\)](#)

*Ilustración 87: incidencia del sol (Sector B).*

Sector B (Soho Mall) 2008

Sector B (Soho Mall) 2018



Fuente: elaboración propia.

La integración y características a nivel de diseño arquitectónico urbano ocupó casi la totalidad del predio estudiado, la existencia de un muro perimetral, la construcción de edificios en gran altura dispersados en su entorno no ofrece grandes ventajas para el clima ni velocidad de viento.

## **OBSERVACIONES**

Los problemas de inconformidad detectados en el corregimiento son comunes de encontrar en otras urbes metropolitanas de cualquier parte del mundo con un clima tropical similar, los problemas de asolamiento si bien la velocidad del viento es moderada, el planeamiento urbano no favorece en nada al confort de sus habitantes.

Estos dos casos de estudio son importantes, las condiciones climáticas y ambientales son diferentes pero el objetivo en común es el mismo, analizar los espacios exteriores para un confort más adecuado al medio y para sus habitantes.

### **3.2.7. DISCUSION Y RESULTADOS.**

Esta tesis no pretende abordar todos los detalles de los espacios urbanos, solo denota la perspectiva critica desde su origen hasta su transformación. De una ciudad hermosa a una ciudad moderna donde los problemas de congestión vehicular e incomodidad peatonal suelen ser el problema de todas las ciudades actuales.

Tras estudiar y analizar las trasformaciones urbanas, es evidente que el cambio de usos de suelo y el boom inmobiliario del 2008 modifico el uso de suelo, mas no altero el trazado urbano.

Se identifican que los principales factores de los cambios morfológicos y tipológicos producidos dentro de los sectores están estrechamente relacionados únicamente con el cambio de la tipología edilicia, perdida de patrimonio asociados a la construcción de grandes proyectos de vivienda. Dentro de los usos que más han influido en el proceso de transformación se destacan en primer lugar el uso residencial-comercial mixto. Tomando en cuenta su valor histórico de consolidación urbana, sus ventajas en ser el corregimiento con áreas verdes más amplias de la ciudad su conexión con el metrotrén y la cinta costera lo hacen atractivo para el mercado inmobiliario.

También se clarifica que todas las políticas urbanas y los instrumentos de planificación vigentes, fomentan y transfieren a sector privado la responsabilidad de generar profundas transformaciones sobre la ciudad, modificando su escala y tipología. En síntesis, el problema urbano consiste en la poca planificación de la ciudad y restricciones fuertes para no causar densificación ni contrastes, ni inconvenientes de habitabilidad para sus habitantes.

# CAPITULO 4

## **CAPITULO 4: CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES.**

A través del análisis cartográfico y registro fotográfico se pudo conocer, una aproximación del fenómeno, los procesos de conformación y transformación urbana durante el Boom Inmobiliario.

En esta elaboración se ha desarrollado una metodología que permitirá a futuro comparar los datos obtenidos con información existente para otros casos de estudio. Se propone a su vez establecer protocolos similares en futuras investigaciones para el cotejo de información y datos para futuras investigaciones en ciudades latinoamericanas.

Desde su aplicación en el área de estudio se obtuvo información sobre la configuración morfológica, tipológica y procesos relevantes a su transformación urbana durante el 2008 al 2018.

Durante el periodo estudiado del área del estudio se demostró un acelerado cambio a escala urbana, ligado a la inversión privada mediante instrumentos de gobernanza pública, además de un importante crecimiento vertical.

Podemos considerar que uno de los aspectos relevantes del sistema de planificación urbana de la ciudad de Panamá que expedita de los principios económicos estadounidenses donde se le otorga las labores de control y planificación a la oferta de libre mercado quien construye las ciudades con un uso de suelo definido por el mercado donde supone la eliminación de reglamentos gubernamentales al comercio, dejando de lado importante variables como la dimensión ambiental y el confort humano por una ciudad aglomerada con un enfoque al comercio.

Los procesos de transformación urbana, el análisis morfológico y tipológico de una zona de estudio permite comprender la lógica de su desarrollo, de manera que nos permitirá planificar intervenciones dentro de su proceso de cambio, de esta forma, el análisis de la morfología y tipología sirven de instrumento para cuantificar su orientación. Es decir que los elementos principales de las ciudades como los lotes,

manzanas, usos de suelo, permiten analizar las actividades de la vida urbana. La manzana es un elemento fundamental, todo es relativo al tamaño de la ciudad en sí misma.

Este estudio propone orientar las discusiones hacia la creación de nuevas herramientas, instrumentos y métodos para la cuantificación de las transformaciones de los barrios.

A modo de recomendación de la gestión urbana para dar solución a los problemas identificados dentro de esta tesis, podría ser lo expuesto en Resolución 246 del 2004, que declara el área del corregimiento como zona de interés cultural, esta resolución fue derogada debido a su falta de peso legal. Sin embargo, estaba fundamentada bajo Ley, véase lo siguiente:

El artículo 81 de la constitución de 1972 se establece que “constituye el Patrimonio Histórico de La Nación los sitios y objetos arqueológicos, los documentos, monumentos históricos, y otros bienes muebles e inmuebles que sean testimonio del pasado panameño.” De este modo, se le otorga valor histórico a los monumentos que cuenten parte de la histórica y arquitectura de Panamá

Ley N°14 de 5 mayo de 1982 y su modificación por la Ley N°58 del 2003 artículo 1 se le otorga la responsabilidad al Instituto Nacional de Cultura a través de la Dirección Nacional del Patrimonio Histórico, el reconocimiento, estudio, custodia, conservación, administración y enriquecimiento del patrimonio Histórico de la Nación.

Ley N°63 de 6 de junio de 1974, dispone que corresponde al Instituto Nacional de Cultura llevar a cabo el reconocimiento, estudio, custodia, conservación, restauración, administración y enriquecimiento del Patrimonio Histórico de la Nación, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Es decir que aquellos lotes o zonas de valor histórico, donde se realice un proyecto debe ser estudiada y aprobada por el instituto Nacional de Cultura y no únicamente por el municipio, ya que el corregimiento posee cohesión y valores de vista histórico

patrimonial, urbanístico, paisajístico que constituyen testimonio del pasado de la nación panameña. (ver anexo 4, Ley 246).

Respecto a la principal problemática identificada, específicamente para gestionar la escala, es necesario la intervención pública mediante normativas de usos de suelo, específicas que permitan mejorar las condiciones morfológicas, tipologías, de los barrios, dependiendo de sus potenciales y debilidades enfocado a un desarrollo sostenible. La sostenibilidad de las ciudades contemporáneas no debe ser únicamente neutral de cero emisiones de carbono y ecológicas, sino también tratar la expresión social, económica y cultural, el cual está en constante interacción con los factores anteriores, Para ello vamos a establecer ciertos valores a revisar por parte de las autoridades que son actores principales de este fenómeno, tales como:

- Usos de suelo y ocupación
- Espacio público
- Vialidad
- Tipología edilicia y altimetría
- Estudios de impacto ambiental y usos de suelo.

#### **4.1. USOS DE SUELO Y OCUPACIÓN**

Para tratar de solventar el problema de los usos de suelo debemos trabajar con criterios de integración ciudadana es importante especificar lo comercial de lo residencial o mixto de lo patrimonial.

El procedimiento para el cambio de usos de suelo debería implicar una serie de puntos:

- Consulta ciudadana
- Criterio técnico de la junta de planificación
- Autorización del MIVIOT

En definitiva, la aprobación del cambio de usos de suelo es competencia exclusiva del MIVIOT, y esto ha propiciado que ocasionalmente ocurran irregularidades en los procesos de cambio.

Las consultas ciudadanas se celebran en las instalaciones del MIVIOT y no en la comunidad. Lo que aleja una gran parte de los habitantes de la zona a intervenir, de manera que la consulta ciudadana no parece ser vinculante para la decisión del MIVIOT, esto crea mucha inconformidad ciudadana.

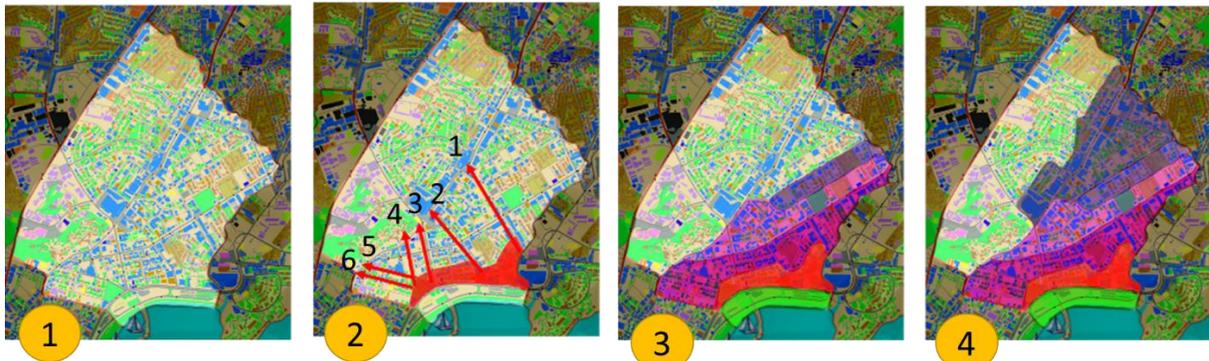
Por esta razón la previa consulta al ciudadano aparado por la “Ley 6 del 2002 en su artículo 35. Las autoridades urbanísticas cuyos actores afecten los intereses o derechos de grupos ciudadanos, quedan obligadas a permitir su participación a través de representantes idóneos con el propósito de promover la concentración de los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante las modalidades de ocupación ciudadana.”

Esta actividad es una parte fundamental para la aprobación de todo proyecto en la ciudad capital y en el corregimiento, de momento podremos recomendar tomar en cuenta las siguientes recomendaciones:

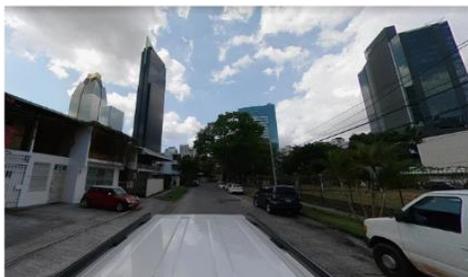
La misma normativa del 2008 ya contenía entre sus códigos el RM1C2, RM2C2, RM3C2 y C2 siendo estos usos mixtos y C2 uso comercial (véase el anexo 1 y anexo 2), para el 2017 y 2018 gran parte de estos códigos urbanos como RM2C2 O RM3C2 cambiaron a RM2MCU3 o RM3MCU3 con una densidad de 1000 Hab/ha para RM2 y 1500 Hab/he, el código Mixto Comercial Urbano de Alta Densidad, MCU3, había sido aprobado por la Resolución N° 08-6 de 18 de enero del 2006, mientras que los códigos con terminación C2 tienen una densidad que depende de la norma de la zona sin altura ni retiros definidos y los anexados MCU3 están sin definir.

El avance de las construcciones de edificios de gran altura, están en la costanera, pero uno que otro proyecto se filtra entre su entramado urbano, violentando todas las leyes y resoluciones anteriormente descritas en esta tesis.

Ilustración 88: Avance de las construcciones de grandes torres en el corregimiento de Bella Vista.



1. Calle Margarita Arjona de Vallarino



4. Av. Federico Boyd



2. Calle Aquilino de la Guardia



5. Calle 44 Este



3. Calle República de Uruguay



6. Calle 45 Este



Fuente: Sigpanama / Elaboración propia

Para frenar la densificación de nuestra zona de estudio (ilustración 88), podríamos recomendar bajar la densidad de ciertas zonas del Corregimiento y destinando únicamente como zona de alta densidad, la costanera entre la cinta costera y la Bahía de Panamá, esto lo podemos fundamentar si tomamos en cuenta la Ley 49 de 2004 que derogó la Ley 78 de 1941 que condicionaba la altura de los edificios al ancho de la vía donde se encontrase la estructura esta también establece que la altura de los edificios se determina en función de la densidad de población normada para el sector. Así se define, entre otros, a los sectores de San Francisco, Bella Vista, Punta Paitilla, Calle 50, Avenida Balboa, Costa del Este y Punta Pacífica idóneos para la construcción de edificios altos en función de que la densidad permitida es de 1500 habitantes por hectárea.

Un ejemplo es el Revolution Tower de 52 pisos de alto, y F&F Tower con 56 pisos ubicados en el barrio de Obarrio, (ilustración 90) con, El cual es muy probable que tenga una densidad de 1500 Hab/he. Si la cambiamos a 1200 Hab/he. Podríamos controlar un poco más la cantidad de habitantes en la zona y la altura de los edificios, en lugar de tener 50 pisos, podría ser de 40 pisos.

Ilustración 89: diferencias entre densidad actual y densidad recomendada.



TERRENO: 57,000.000 M2  
1 HECTAREA= 100 M X 100 M= 10,000 M2

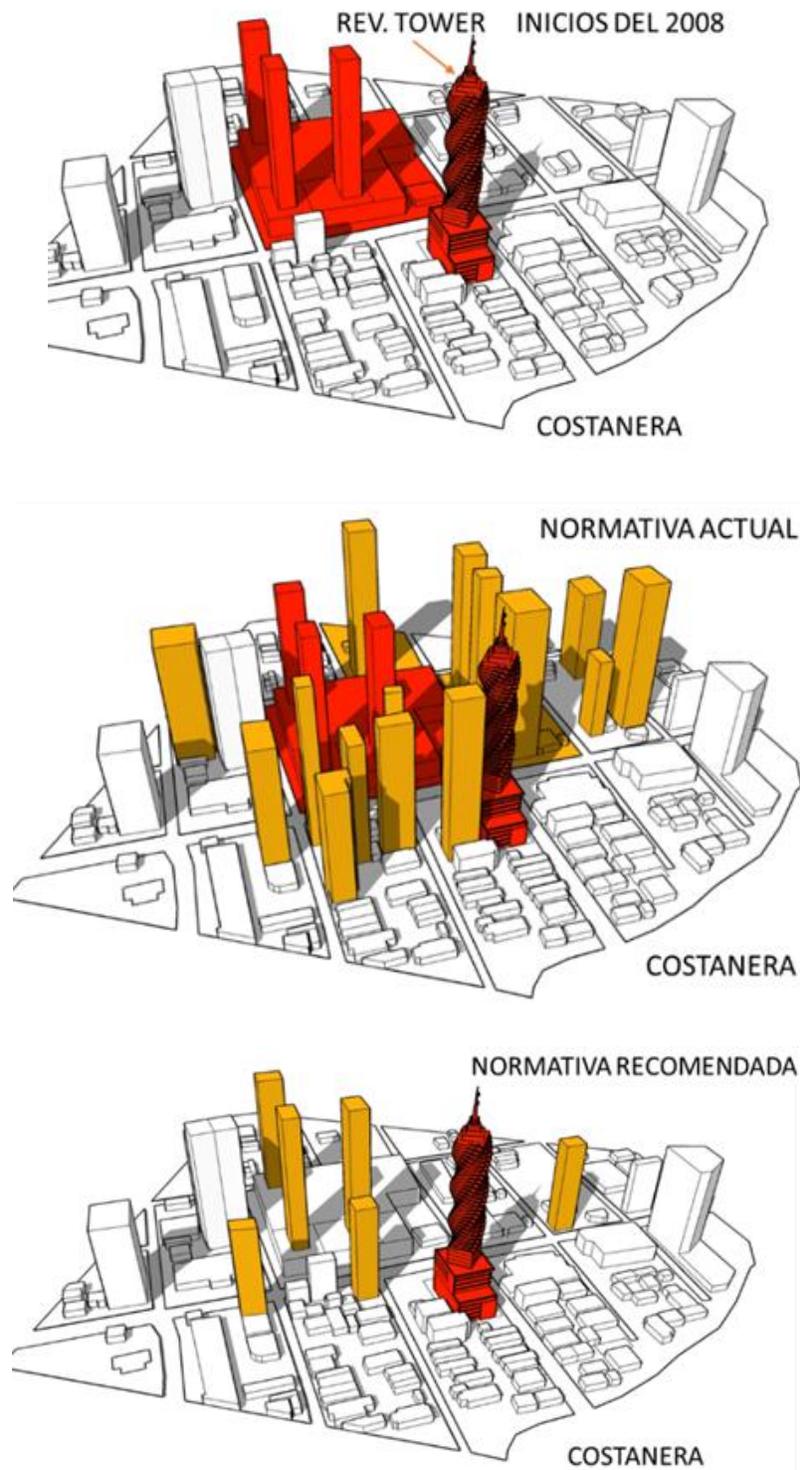
Densidad de 1500 Hab/hect.  
 $(57,000.00 \text{ M}^2 \times 1500 \text{ Hab/hect}) / 10,000 \text{ m}^2 = 8550 \text{ Hab.}$

Densidad de 1200 Hab/hect.  
 $(57,000.00 \text{ M}^2 \times 1200 \text{ Hab/hect}) / 10,000 \text{ m}^2 = 6840 \text{ Hab.}$

Diferencia de  
 $8550 - 6840 = 1710 \text{ habitantes}$

Fuente: Elaboración propia.

Ilustración 90: diferencias entre densidad actual y densidad recomendada (Obarrio).



Fuente: Elaboración propia.

Vemos una diferencia de 1710 habitantes, tomando en cuenta una densidad de 1200 Hab/hect. En lugar de 1500 Hab/hect.

También podríamos implementar un control de altura máxima para los proyectos nuevos y modificaciones a la normativa urbana, como explicaremos a continuación:

Se utilizarán las abreviaturas MP para las zonas de incidencia del Metro tren de Panamá, de allí en adelante se implementarán las normativas vigentes durante el 2013 como MCU3 o MCU1 para residencial comercial mixto, donde su máxima densidad no será de 1500 sino de 1200 Hab/hect.

De esta forma también se hace necesario una normativa especial urbana para el patrimonio histórico arquitectónico (PHA) ya sea en reserva o abandonado sin propietarios (abandonados por más de 5 a 10 años), cuya área verde estará determinada por lo existente y su densidad por la mínima de la zona.

No podremos establecer porcentajes de área verde sobre la altura de los edificios construidos, ya que esto perjudicaría los límites y retiros de los lotes, pero podríamos evitar la proliferación de la construcción de edificios de mayor altura en zona barrial, de esta forma procederemos a tomar en cuenta la Ley 49 del 2004 como referencia, para los proyectos de gran escala, quienes deberán ser ubicados en la costanera (Avenida Balboa) y no dentro de las barriadas. de esta forma podríamos solucionar la compactación urbana, la congestión vehicular, espacio público y problemas que violentan la estética y la funcionalidad del corregimiento.

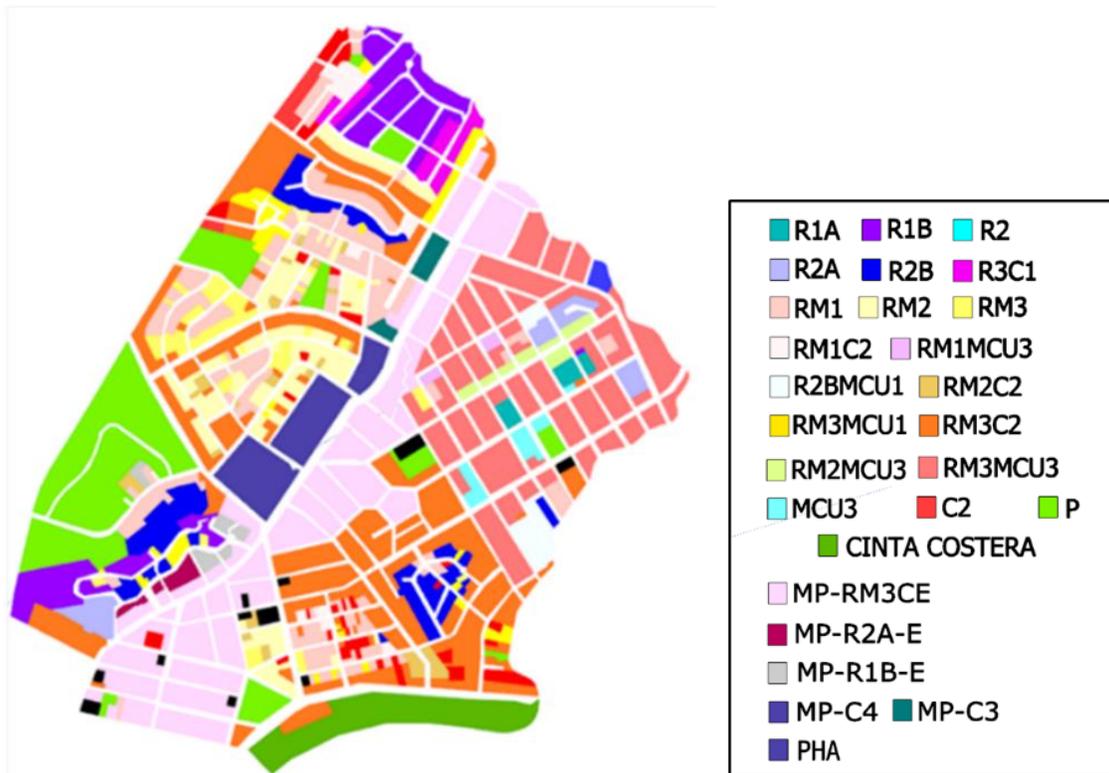
Tabla 39: Códigos de usos de suelo recomendados (según su mayor frecuencia).

	<b>Descripción</b>	<b>Densidad (Hab/ha)</b>	<b>Altura</b>	<b>Altura Máxima (Mts)</b>
<b>MP RM1C1</b>	residencia alta densidad y comercio de baja intensidad barrial	900	PB Comercio más 3 niveles	10.00
<b>MP RM2C1</b>	residencia alta densidad y comercio de baja intensidad barrial	1200	PB comercio más 4 niveles	20.00
<b>MP RM3C2</b>	residencia alta densidad y comercio de baja intensidad barrial	1300	PB comercio más 5 niveles	30.00
<b>PHA O MPPHA</b>	Edificaciones especiales de valor histórico arquitectónico.	Según la norma sin variantes	existente	Existente

*Fuente: Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial / Elaboración propia*

*Ver los códigos de usos de suelo previos en Anexo 1 y Anexo 2.*

Ilustración 91: Usos de suelo recomendados.



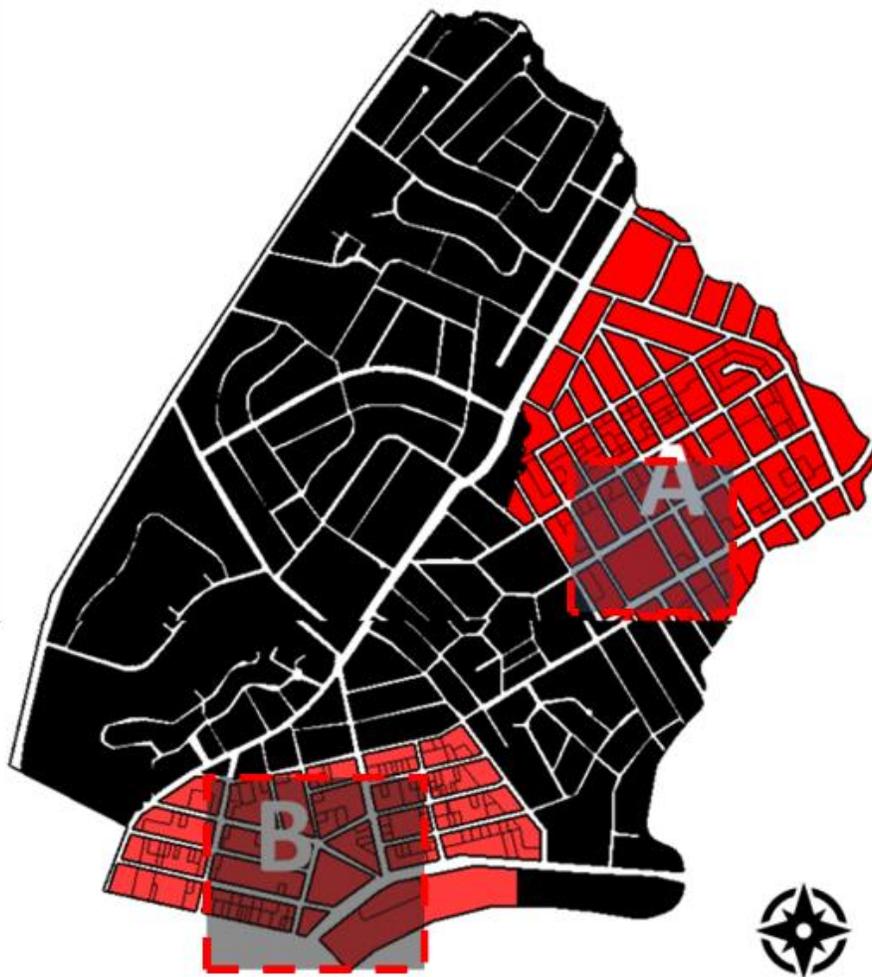
Fuente: Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial / Elaboración propia

Como mencionamos podríamos aclarar que la nueva normativa urbana del 2021 sustituye estos mismos códigos urbanos de RM3MCU3, RM2MCU1 por 1ZM6, 1ZM7, 1ZM8 Y 1ZM9 donde la mayoría de los lotes que tenían una densidad de 1500 Hab/hect. ahora serán de hasta 2000 Hab./hect. por igual a todos los nuevos códigos cubriendo amplios sectores que no cuentan con la infraestructura adecuada.

La ciudad de Panamá se encuentra en un proceso de aumento en su densidad, como centro de negocios, compra y venta, se requiere mucho más espacio en un ambiente pequeño, siendo la solución, la verticalización acompañada del uso mixto de índole residencial-comercial, y si no frenamos esta tendencia tendremos una ciudad congestionada y fuera de su propia infraestructura, con daños irreversibles en nuestra historia y aspecto físico, de esta manera realizamos una comparación entre la normativa del 2008, su evolución durante el tiempo estudiado y una visión futura si los códigos urbanos siguen aumentando su densidad, como también

veremos como la normativa recomendada podría limitar los procesos de deterioro físico y urbano.

*Ilustración 92: Comparación entre los códigos urbanos su visión futura y los códigos recomendados.*



*Fuente: Elaboración propia.*

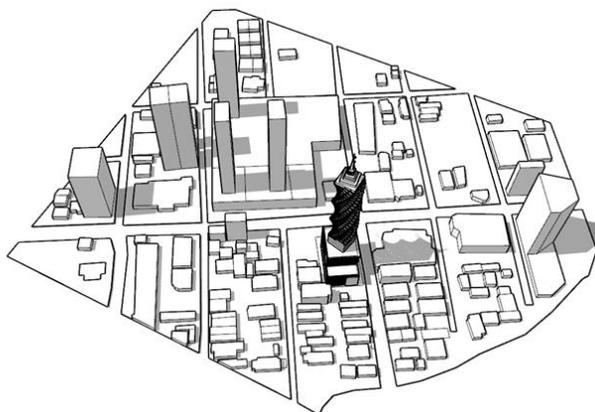
*Ilustración 93: Comparación entre los códigos urbanos su visión futura y los códigos recomendados.*

**SECTOR A**

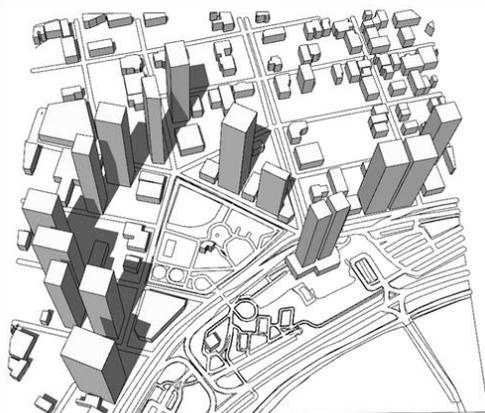
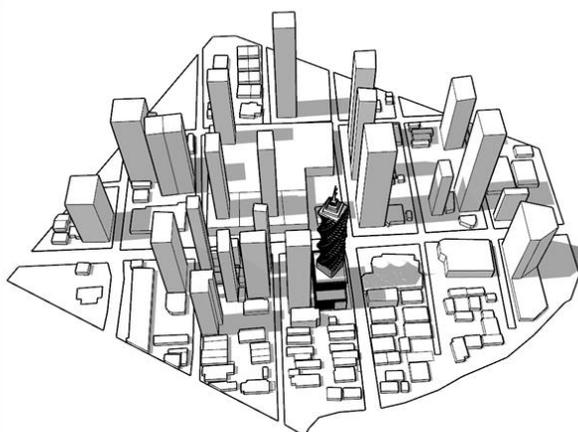
**SECTOR B**



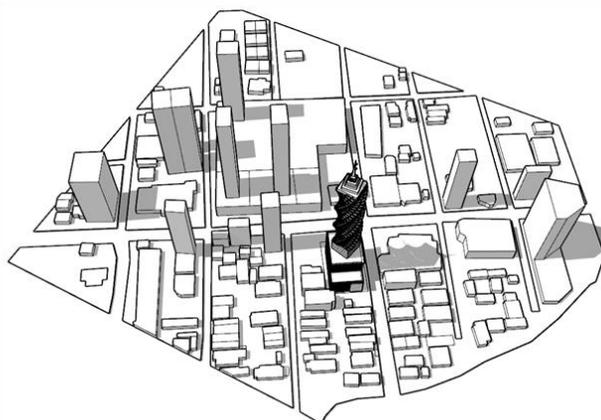
**Usos de suelo 2008 - 2009**



**Usos de Suelo 2010 a 2018 / proyección futura**



**Usos de suelo recomendados**



*Fuente: Elaboración propia*

El proceso de transformación debe estar sujeto tanto a los actores, factores e instrumentos en conjunto para lograr consolidar una ciudad efectiva para el mañana, debemos interconectar los roles que cumplen diferentes actores de influencia que se encuentran presentes en el crecimiento y desarrollo del corregimiento y de las ciudades latinoamericanas, principalmente a los gestores de grandes edificaciones comerciales tomando en cuenta el poder desigual de negociación en los procesos de regulación de usos de suelo y el débil papel que juega el estado de nuestras ciudades para tomar decisiones a favor de la economía de unos pocos perjudicando el medio y espacio de todos.

Las recomendaciones no buscan frenar su crecimiento, sino proteger el espacio público, zonas de interés patrimonial, con el fin de mejorar su deterioro y propiciar su atractivo al mercado inmobiliario rescatando la belleza que lo caracterizaba mediante la gestión de usos de suelo, que logre una buena cohesión entre sus actividades e identidad.

#### **4.1.2. ESPACIO PUBLICO**

Respecto a las recomendaciones en referencia al espacio público podemos mencionar varios puntos a tomar en cuenta.

- Conservar las veredas existentes y promover su uso como espacio público.
- Suspender las facilidades de modificación de los códigos urbanos recomendados.

#### **4.1.3. VIALIDAD**

Para la vialidad debemos tomar en consideración que las construcciones modernas durante el boom inmobiliario y posterior a él, densifican al corregimiento y toda la ciudad capital, no es lo mismo construir en horizontal manteniendo como límite la superficie del lote que construir en vertical sin un límite de altura, es por esto que la mayoría de estos edificios constan de estacionamientos subterráneo privado, sin

embargo hay una alármate carencia de estacionamientos a nivel público, por lo tanto sería una buena iniciativa la utilización de los lotes baldíos para estacionamientos temporales que generen ganancia para el propietario o la ciudad.

También se podría crear estacionamientos subterráneos en los lotes de interés público y áreas verdes.

En base al transporte público, no nos queda mucho que hacer, ya que es un mal que tiene sus raíces en la cultura capitalista donde el sistema de transporte debe cumplir las demandas de un transporte rápido, y que transporte la mayor cantidad de personas posibles, véase Japón o Estados Unidos, subte de Buenos Aires.

#### **4.1.4 TIPOLOGÍA EDILICIA Y ALTIMETRÍA.**

Nuestro sector de estudio es uno de los corregimientos más antiguos y vistosos de la ciudad de Panamá, sus áreas verdes y su atractivo ha ido desapareciendo con el tiempo, la aprobación de muchos proyectos con una tendencia arquitectónica moderna socaba toda identidad que tenía el corregimiento, por ello se hace imprescindible establecer ciertos parámetros urgentes:

- ✱ Establecer regulaciones de altura para los nuevos desarrollos en el corregimiento, incluyendo nuestros sectores de estudio.
- ✱ La altura de las nuevas edificaciones deber ser relativa con las alturas existentes del lugar.
- ✱ La altura de las nuevas edificaciones no debe exceder más de cinco pisos a la construcción más alta de esa cuadra.
- ✱ El estilo arquitectónico debe ser coherente con la zona.

#### **4.1.5. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

El problema no solo radica en la falta de un estudio ambiental sino en una buena implementación de los usos de suelo, para ello debemos toma en cuenta el lote y su incidencia sobre su periferia, sin embargo, no se está tomado en cuenta otros factores que podemos mencionar:

- El estudio debe evaluar cuatro cuadras a la periferia del proyecto con el fin de evaluar la situación de su infraestructura, población y tránsito vehicular y peatonal.
- Realizar una evaluación peatonal y vehicular propuesta en esta tesis en horarios pico.
- Encuestas cuantitativas auditable entre los residentes de la ciudad y corregimiento. Como lo estipula la Ley 6 del 2002, artículo 35. Estas iniciativas, deben orientarse a mejorar las condiciones del corregimiento a un desarrollo sostenible, el desarrollo urbano del siglo XXI no deber ser vista como una maquina neutral, enteramente peatonal sin emisiones de carbono, sino también implementar la interacción de los tejidos en los que se pueda correlacionar los factores sociales, económicos y culturales.
- Realizar un estudio de sol y viento para tratar de diseñar un entorno más cómodo, amigable y fresco para sus habitantes.

Se pone en discusión sobre el protagonismo de los diferentes actores, agentes privados, que influyen en el proceso del desarrollo urbano, principalmente los gestores de grandes construcciones de apartamentos, oficinas y empresas inmobiliarias, sumando la poca voluntad y el poder del estado al momento de la negociación en los procesos de regulación y aprobación de proyectos.

Finamente, el actual proceso de transformaciones urbanas, plantea tanto nuevos retos como oportunidades para poder plantear un escenario futuro, que cada día más se va moldeando a una ciudad aglomerada y caótica.

Por ello cabe resaltar que se debe trabajar en conjunto con todos los actores involucrados incluyendo a sus ciudadanos, para que actúen como instrumento de planificación y se regule el uso de suelo, de esta forma se podrá tomar mejores opciones de interés para los inversionistas y el corregimiento.

#### **4.1.6. CONCLUSIÓN GENERAL.**

Podemos concluir que el corregimiento de Bella Vista empezó como un reparto de casas unifamiliares de comerciales acaudalados que empezó a modificarse a partir

de los años 1930 cuando se inició la construcción de edificios de apartamentos de varios pisos (Tejeira, Davis, 2007) que se mantuvieron en el sector. Los cambios de usos de suelo y ocupación fueron modificados sin considerar cambios sociales y culturales, producidos a finales de los años sesenta, donde acogieron mayores densidades y alturas, esto ha modificado radicalmente el carácter del corregimiento.

A mediados de 1970 el barrio de San Francisco ya albergaba edificaciones de 15 pisos, en 1990 ya algunos edificios llegaban los 40 pisos y a mediados del boom inmobiliario el corregimiento ya albergaba las construcciones más altas de la ciudad.

En el corregimiento se concentraron las demoliciones de chalets por la demanda de suelo del sector inmobiliario particularmente desde inicios del siglo XIX, el frenesí de la construcción alcanzó su máximo durante el 2008, los cambios de uso de suelo se ejecutan sin la orientación de un plan regulador de desarrollo urbano y sin considerar la capacidad de la infraestructura básica y particularmente sin deferencias relativas al impacto ambiental, patrimonial, social y calidad de vida. No solo el corregimiento si no la ciudad en sí, presenta una vida urbana, dispersa, ruidosa, disfuncional, teniendo graves problemas de movilidad como resultado de un crecimiento descontrolado que está en manos del mercado.

## BIBLIOGRAFIA.

- A., Z. (2012). *Sustainability as a global problem in the carbon era: Eindhoven as an example of Anthropocene city*. Revista AUS 10:4-7.
- Arcia, E., Osorio, R., & Rodríguez, V. (2019). *Programa de Arborización para el arbolado urbano: corregimiento de Bella Vista municipio de Panamá*. Panamá: Alcaldía de Panamá.
- Arias, M. C. (2017). *Dialnet*. Fonte:  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5014903>
- Azuela., A. &. (2013). *Transformaciones urbanas y reivindicaciones ambientales: en torno a la productividad social del conflicto por lo construcción de edificios en la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: EURE, Santiago, 39!(118), 149-172.
- Bautista Sosa, J. (2017). *Compendio de Historia de Panamá, Volumen 2 de Historia de los países latinoamericanos*. Ediciones LAVP.
- Blanco, J. (2015). *Hacia el diseño y gsetion de barrios sustentables en Chile*. Revista INVI, N°31.
- Brenner, N. (2013). *Tesis sobre la urbanización planetaria*. MInneapolis: University of MInnesota Press.
- Carter, H. (1983). *El Estudio de la geografía urbana* . N° 911.375 CAR.
- Castillero, E. (1982). *Historia de Panamá*. texas: Universidad de texas.
- Consejo Municipal de Panamá. (30 de Marzo de 2006-2021). *Acuerdo n°61*. Panamá: Gaceta Oficial Dlgital.
- (2005). *Contraloria General de la República. Situación Económica de Transporte*. . Panamá: Boletín n°10.
- COTRANS, G. (2019). *ANEXO 3: Plan local de ordenamiento territorial del distrito de panama anexos tomo 1*. Panamá: Alcaldia de Panamá.
- De la Guardia, D., Zarak Arias, I., & Varela de Chinchilla, E. (2017). *Sector de la Constrcción en Panamá: alos recientes y perpectivas*. Panamá: MEF: Ministerio de Economía y Finanzas.
- Dempsey., N. B. (2010). *“Elements of Urban Form.” Dimensions of the Sustainable*

- City. Springer: Editado por Jenks, M. Jones, C. Dordrecht.
- ENERGIA, S. N. (2016). *Gaceta Oficial Digital N° 28165*. Panamá.
- Espinoza, D. Z. (2016). *Transformaciones espaciales en ciudades intermedias: el caso de Valdivia-chile y su evolución post-terremoto*. La Habana, Cuba: Revista Arquitectura y Urbanismo Vol. XXXVII N° 3.
- Espinoza, D. Z. (2016). *Transformaciones espaciales en ciudades intermedias: el caso de Valdivia-Chile y su evolución post-terremoto*. *Revista Arquitectura y Urbanismo Vol. XXXVII*. La Habana Cuba.
- Espinoza, D. Z. (2016). *Valdivia y su evolución post-terremoto 1960: .*” Revista Urbano N°33, p. 14-29.
- Frey H. y Bagae, S. (2010). . “*Adapting the City.*” *InDimensions of the Sustainable City*. Edicion por Jenks, M. y Jones, C Dordrecht.
- Frey, H. (1999). *Designing the city: Toward a More Sustainable Urban Form*. London: Spon Press.
- Gaceta Oficial*. (30 de marzo de 2021). Fonte: Consejo Municipal de Panamá: [https://www.gacetaoficial.gob.pa/pdfTemp/29268\\_A/84549.pdf](https://www.gacetaoficial.gob.pa/pdfTemp/29268_A/84549.pdf)
- Gibson, P. (Agosto 2001). *Teoría de Flujos Vehiculares, Apuntes de Clase*. Chile: Mauro Huenupi.
- Gómez Pintus, A. (28 de Diciembre de 2015). *La Medida de Todas las Cosas. Trazados de barrios parque y morfología urbana en los partidos del oeste del gran Buenos Aires 1920-1950*. Fonte: Universidad Politecnica SIIU: [https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/80881/51MVD\\_GomezPintusAna.pdf](https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/80881/51MVD_GomezPintusAna.pdf)
- Gómez, C., & David, C. (2012). *Mega crecimiento urbano de la ciudad de Panamá y su impacto sobre el hábitad y la vivienda popular*. Ecuador: FLASCO Ecuador Instituto de la ciudad CLACSO.
- Gordon, C. (18 de Septiembre de 2021). Obarrio: lotes baldíos e hiperverticalización en el centro financiero. *LA ESTRELLA DE PANAMA*, p. 1.
- Gravano, A. (2003). *Antropología de lo Barrial. Estudios sobre producción simbólica de la vida urbana*. . Buenos Aires: Espacio Editorial.

- Guzmán, D. E. (2017). *Transformaciones Urbanas Recientes en Ciudades Intermedias: hacia un gran Temuco y los impactos desde la morfología urbana en torno a la Acenida Alemania*. Chile: Postgrado Fau, Universidad de Chile.
- Hall, P. (1996). *Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo xx*. Barcelona, España: Ediciones Serbal Francesc, Tarrega .
- Inzulza, J. y. (2014). *Latino Gentrificación y polarización: transformaciones socio-espaciales en barrios peri-centrales y periféricos de Santiago*. Chile. .  
Revista de Geografía del Norte Grande 58: 135-159.
- M., B. (2015). *Cities in a completely urbanized world*. *Environment and Planning B*. Planning and Design N° 42, P. 381-383.
- Millán, t. S. (10 de Febrero de 2013). *Urbana Digital*. Fuente:  
<https://paisajetransversal.org/2013/02/entrevista-saskia-sassen-urbanismo-de/>
- Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. (2020 de Enero de 20). Fuente:  
MIVIOT: <https://www.miviot.gob.pa/normativas/>
- Mitchel B., J. (12 de junio de 2006). Las dos caras de Panamá. *La Prensa*, pp.  
[https://www.prensa.com/politica/caras-Bella-Vista\\_0\\_1765323464.html](https://www.prensa.com/politica/caras-Bella-Vista_0_1765323464.html).
- Mohajeri, N. G. (2019). *A solar-based sustainable urban design: The effects of city-scale street canyon geometry on solar access*. Geneva, Switzerland.: Applied Energy.
- Moya, L. (2012). *La intervención en la ciudad construida: aceptaciones terminológicas*. Urban NSO4, PP:113-123.
- Nacional, R. d. (enero de 2019 - 2018). *Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial*. Fuente: <https://www.miviot.gob.pa/documento-grafico-de-zonificacion-de-la-ciudad-de-panama/>
- Navarro Hudiel, D. (14 de Agosto de 2008). *SJnavarro*. Fuente:  
<https://sjnavarro.files.wordpress.com/2008/08/analisis-de-flujo-vehicular-cal-y-mayor.pdf>
- Nilipour, L. (18 de Septiembre de 2016). Arquitectura bellavistina, patrimonio desamparado. *La Estrella de Panamá*.

- Oliveira, V. (2016). *Urban morphology. An introduction to the study of the physical form of cities*. Portugal: The Urban Book Series.
- Oliveira, I. S. (2012). *A world checklist of Onychophora (velvet worms), with notes on nomenclature and status of names*. Zookeys.
- Oliveira, I. S.-H. (s.d.). *Unexplored character diversity in Onychophora (velvet worms): a comparative study of three peripatid species*. 2012: PloS one.
- Oliveira, V. (2012). *Morpho: investigacion morfologica y practica del planamiento*. Portugal: Universidade do Porto, Rua Roberto Frias.
- Panamá, A. d. (2019). *Programa de arborizacion para el arbolado urbano, corregimiento de Bella Vista*. Fonte: [https://ambiente.mupa.gob.pa/wp-content/uploads/2019/06/Programa-de-Arborizaci%C2%A2n\\_Bella-Vista-completo.pdf](https://ambiente.mupa.gob.pa/wp-content/uploads/2019/06/Programa-de-Arborizaci%C2%A2n_Bella-Vista-completo.pdf)
- Panamá, I. N. (2008 - 2018). *Instituto Nacional de Estadística y Censo - Panamá*. Fonte: <https://inec.gob.pa/Default.aspx>
- Panamá, I. y. (2019). *PRODUCTO 3: PLAN ESTRATEGICO DISTRITAL POLITICAS LOCALES PACTO LOCAL TERRITORIAL TOMO 1*. Panamá: Alcaldía de Panamá.
- Pimentel, M. (2013). *Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Polígono de Influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá (PPMP)*. Panamá.
- Pousa, G. E. (2017). *Análisis del sector inmobiliario en Panamá, Panamá*. Panama: Escola Politècnica superior d'Edificació de Barcelona, Universitat Politècnica de Catalunya.
- Pousa, G. E. (2017). *Análisis del sector inmobiliario en Panamá, Panamá*. Panamá: Universitat Politècnica de Catalunya.
- República de Panamá, A. L. (16 de Noviembre de 2004). *República de Panamá, Asamblea Legislativa*. Fonte: Por la cual se declara un area del corregimiento de Bella Vista como zona de ineres cultural: [https://www.asamblea.gob.pa/APPS/LEGISPAN/PDF\\_NORMAS/2000/2004/2004\\_540\\_0485.pdf](https://www.asamblea.gob.pa/APPS/LEGISPAN/PDF_NORMAS/2000/2004/2004_540_0485.pdf)
- Rodriquez, A. (Abril 2020). *Monumentos Históricas de Panamá*. Panamá: Edición Espacial.

- Rossi, A. (1982). *The Architecture of the City*. New York: editoria: Aldo Rossi y Peter Eisenman.
- Sánchez, I., & Jimenez j, J. (1998 - 2008). Estudio Integral de Obarrio. *Acto Público No. 2008-0-04-045-08-CM-002301*. Panamá.
- Sassen, S. (2013). *Inmigrantes y ciudadanos de las migraciones masivas a la Europa Fortaleza*. España: Editores, Siglo XXI.
- Schiller, A. F. (s.d.). *Sol y Viento: de la investigación al diseño*. Panamá: editorial: Fundación Príncipe Claus para la Cultura y el Desarrollo.
- Sergio, , J. (2013). *"Ingeniería de Tránsito", disciplinas: vias de transporte*. Nicaragua: Universidad Nacional de Ingeniera, Facultad de Tecnología y de la construcción, recinto universitario Augusto, C. Sandino.
- Siksna, A. (6 de diciembre de 1996). *Urbanform*. Fonte: [http://www.urbanform.org/online\\_unlimited/um199701\\_19-33.pdf](http://www.urbanform.org/online_unlimited/um199701_19-33.pdf)
- Szajnberg, D. (2010). *Torres amuralladas. Los condominios privados en la ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires.
- Tella, G. C. (2011). *Imposando la torre al barrio. Procesos de Densificación intensiva en la periferia metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: Revista Iberoamericana de Estudios Municipales, 2(3), 175-199.
- Trute, A., Isturaín, A., Rodríguez L., A., & Rios, D. (2019). *Obarrio tu Barrio: Análisis Urbano*. Fonte: [https://issuu.com/dpupanama/docs/obarrío\\_tu\\_barrio](https://issuu.com/dpupanama/docs/obarrío_tu_barrio)

## **LEYES Y RESOLUCIONES.**

Acuerdo n°61. Panamá: Gaceta Oficial Digital.

Artículo 81 de la constitución de 1972

Gaceta Oficial. 30 de marzo de 2021

GACETA OFICIAL N 25,158-A del 14 oct 2004

Ley 49 del 2004

Ley 78 de 1941

Ley 6 de 2006 (Artículo 1 y Artículo 2)

Ley 2007

Ley 61 de 2009

Ley 14 de 21 de abril de 2015

Ley N°14 de 5 mayo de 1982

Ley N°58 del 2003

Ley N°63 de 6 de junio de 1974

Ley 246

Ley 6 del 2002 (Artículo 35)

Resolución N° 08-6 de 18 de enero del 2006

Resolución N° 732-2015 del 13 de noviembre del 2015

Resolución N° 402 de 2010

Resolución N° 623 2013 del 22 de octubre del 2013

Resolución N° 732-2015 del 13 de noviembre del 2015

Resolución 246 del 2004

## INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Localización regional de Panamá. ....	2
Ilustración 2: División administrativa de Panamá. ....	3
Ilustración 3: División política administrativa del distrito de Panamá. Año 2010. ....	4
Ilustración 4: Límites del corregimiento de Bella Vista. ....	17
Ilustración 5: Barrios del Corregimiento de Bella Vista.....	19
Ilustración 6: Corregimiento Bella Vista.....	24
Ilustración 7: Barrios de Bella Vista y Obarrio. ....	26
Ilustración 8: Tipos de morfología urbana. ....	33
Ilustración 9: Configuración urbana de Madrid, España.....	33
Ilustración 10: Morfología urbana del corregimiento de Bella Vista.....	34
Ilustración 11: Delimitación área de estudio. ....	42
Ilustración 12: Área de La Exposición. ....	43
Ilustración 13: Barrio La Exposición. ....	43
Ilustración 14:Desplazamiento de habitantes de San Felipe a Bella Vista a mediados de 1915. ....	45
Ilustración 15: Mancha urbana del corregimiento de Bella Vista. ....	46
Ilustración 16: Las desaparecidas playas de Bella Vista años 40. ....	48
Ilustración 17: Teatro Bella Vista y alrededores años 40. ....	49
Ilustración 18:Edificios de las décadas de los años 30. ....	50
Ilustración 19:Edificios de las décadas de los años 30, estilo “bellavistino”. ....	51
Ilustración 20: Un antes y un después de la Iglesia del Carmen y la avenida Federico Boyd. ....	52
Ilustración 21: Sectores de desarrollo de la ciudad de Panamá.....	56
Ilustración 22: Regulación para la construcción de edificios altos (MIVIOT 2004).61	
Ilustración 23: Usos de suelo del 2008 a 2018.....	66
Ilustración 24: Códigos de zonificación urbana y superficie. ....	67
Ilustración 25: Evolución de los códigos de zonificación. ....	68
Ilustración 26: Transformaciones en el patrimonio arquitectónico.....	70

Ilustración 27: Teatro Bella Vista.....	71
Ilustración 28: Castillo de Perejil. ....	72
Ilustración 29: Residencias en calle 43,44,45. ....	72
Ilustración 30: Patrimonio arquitectónico conservado. ....	73
Ilustración 31: Registro fotográfico de patrimonio arquitectónico conservado.....	74
Ilustración 32: Ocupación residencial y comercial mixto 2018. ....	76
Ilustración 33: Cambios en la tipología arquitectónica. ....	77
Ilustración 34: Transformaciones en la verticalización urbana. ....	78
Ilustración 35: Distribución de la vegetación urbana en el corregimiento de Bella Vista. ....	80
Ilustración 36: : Registro fotográfico de las áreas verdes del corregimiento de Bella Vista. ....	82
Ilustración 37: Índice verde urbano. ....	84
Ilustración 38: Línea 1 y Línea 2.....	85
Ilustración 39: Impacto en el sistema vehicular y peatonal. ....	86
Ilustración 40: Gráfico de congestión vehicular. ....	87
Ilustración 41: Sistema vehicular público. ....	88
Ilustración 42: Relación entre alta densidad, desplazamiento vehicular, infraestructura y dependencia. ....	89
Ilustración 43: Ilustración 45: Avenida Balboa.....	93
Ilustración 44: Calle 50.....	95
Ilustración 45: Metro-tren / Vía España. ....	96
Ilustración 46: Av. Justo Arosemena. ....	98
Ilustración 47: Vía Transístmica. ....	100
Ilustración 48: Carretera Panamericana.....	101
Ilustración 49: Zoom - Carretera Panamericana.....	102
Ilustración 50: Transformación edilicia determinada por un periodo de tiempo...	106
Ilustración 51: Transformaciones en la tipología edilicia general. ....	108
Ilustración 52: Relación entre la arquitectura de Bella Vista y la actualidad.....	109
Ilustración 53: Clasificación del tejido urbano por estado.....	110
Ilustración 54: Clasificación del tejido urbano por su forma. ....	111

Ilustración 55: Clasificación de las formas edilicias.....	112
Ilustración 56: Proceso de transformaciones urbanas del tejido. ....	113
Ilustración 57: Proceso de densificación del tejido urbano.....	114
Ilustración 58: Análisis de las manzanas del sector A (barrio de Obarrio). ....	118
Ilustración 59: Manzanas del sector A (barrio de Obarrio). ....	119
Ilustración 60: SECTOR A - Análisis de Manzana 1 y 4.....	121
Ilustración 61: Vista de manzana 1 y 4.....	122
Ilustración 62: Análisis de las manzanas del sector B (barrio de Bella Vista). ....	123
Ilustración 63: Manzanas del Sector B (barrio de Bella Vista).....	124
Ilustración 64: SECTOR B – Análisis de manzana 1.....	126
Ilustración 65: Vista de manzana 1. ....	127
Ilustración 66: Relación aspecto Sector A 2008.....	128
Ilustración 67: Relación aspecto Sector A 2018.....	129
Ilustración 68: Relación aspecto Sector B 2008.....	131
Ilustración 69: Relación aspecto Sector B 2018.....	132
Ilustración 70: Acceso del corregimiento a la Cinta Costera. ....	134
Ilustración 71: Registro fotográfico (calles 42,43 y 44).....	135
Ilustración 72: Registro fotográfico de lotes baldíos o abandonados en sector B (Obarrio).....	137
Ilustración 73: Sectores A Y B cálculo del flujo vehicular. ....	139
Ilustración 74: SECTORES A y B – flujo vehicular.....	152
Ilustración 75: Sectores A y B – Flujo peatonal.....	153
Ilustración 76: Congestionamiento peatonal, sector A (Obarrio). ....	154
Ilustración 77: SECTOR A - Congestionamiento en servidumbre pública.....	141
Ilustración 78: Congestionamiento en servidumbre pública – registro fotográfico. .....	142
Ilustración 79: Registro fotográfico SECTOR B.....	143
Ilustración 80: Registro fotográfico SECTOR B.....	144
Ilustración 81: Grafico de impactos ambientales (inundaciones) en sectores A y B. .....	147

Ilustración 82: Grafico de impactos ambientales (inundaciones) en sectores A y B. .....	147
Ilustración 83: Vientos sector A. ....	151
Ilustración 84: Vientos sector B. ....	152
Ilustración 85: Amanecer y atardecer. ....	153
Ilustración 86: Angulo solar e incidencia. ....	153
Ilustración 87: incidencia del sol (Sector B).....	154
Ilustración 88: Avance de las construcciones de grandes torres en el corregimiento de Bella Vista. ....	161
Ilustración 89: diferencias entre densidad actual y densidad recomendada. ....	163
Ilustración 90: diferencias entre densidad actual y densidad recomendada (Obarrio). .....	164
Ilustración 91: Usos de suelo recomendados.....	167
Ilustración 92: Comparación entre los códigos urbanos su visión futura y los códigos recomendados.....	168
Ilustración 93: Comparación entre los códigos urbanos su visión futura y los códigos recomendados.....	169

## **INDICE DE PLANOS**

Planos 1: Área verde del corregimiento de Bella Vista.....	81
Planos 2: Vialidad del corregimiento de Bella Vista 2008. ....	90
Planos 3: Plano de vialidad: Vialidad del corregimiento de Bella Vista 2018. ....	91
Planos 4: Corregimiento de Bella Vista, Sectores (Barrios) de análisis .....	116
Planos 5: Lotes baldíos o abandonados en sector A (Obarrio). ....	136

## **INDICE DE TABLAS**

Tabla 1: Evolución de producto interno bruto nacional, por habitante y absoluto del 2011 a 2015. ....	6
---	---

Tabla 2: Producto interno bruto a precios de comprador por actividad económica: años 2011 a 2015.....	7
Tabla 3: Producto interno bruto a precios de comprador, según provincias (años de referencia 2007), años 2007 a 2013.....	8
Tabla 4: Producto interno bruto por actividad 2007-2013.....	9
Tabla 5: Posición, inversión y renta de la inversión extranjera en el país, según años 2008 a 2010. ....	11
Tabla 6: Posición, inversión y renta de la inversión extranjera en el país, según años 2014 a 2016. ....	12
Tabla 7: Posición, inversión y renta de la inversión extranjera en el país, según años 2016 a 2018. ....	13
Tabla 8: Evolución de monto y unidades de vivienda vendidas en el país: años 2008 a 2015. ....	14
Tabla 9: Distribución geográfica de las unidades vendidas en el 2013. ....	15
Tabla 10: Distribución geográfica de unidades vendidas en el año 2014.....	15
Tabla 11: Valor de construcción 2013. ....	20
Tabla 12: Construcciones del corregimiento de Bella Vista por Numero, Unidades y área: año 2008 – 2018. ....	21
Tabla 13: Inversión y unidades de edificios de apartamentos construidos: año 2012. ....	22
Tabla 14: Monto y unidades de edificios de apartamentos vendidos: años 2013 a 2015. ....	23
Tabla 15: Población del corregimiento de Bella Vista (2008 a 2018). ....	53
Tabla 16: Construcción por número, unidades y área (2008 a 2018).....	55
Tabla 17: Línea de tiempo del 2008 a 2018. ....	63
Tabla 18: leyenda ver ilustración de arriba códigos de zonificación urbana (2008 a 2018).....	69
Tabla 19: Clasificación del tejido edificado del corregimiento de Bella Vista en General. ....	114
Tabla 20: Síntesis de cambios morfológicos SECTOR A.....	120
Tabla 21: SECTOR A análisis de cambios morfológicos de manzana 1 y 4. ....	122

Tabla 22: SECTOR B – Síntesis de cambios morfológicos.....	125
Tabla 23: SECTOR B – Análisis de cambios morfológicos en manzana 1.....	127
Tabla 24: Calculo relación aspecto. Sector A 2008.....	129
Tabla 25: Calculo relación aspecto Sector A 2018.....	130
Tabla 26: Calculo relación aspecto. Sector B 2008.....	132
Tabla 27: Calculo relación aspecto promedio Sector B 2018.....	133
Tabla 28 Sector A: Flujo vehicular (Vía España-metro tren). ....	140
Tabla 29: Sector A intervalo promedio (Vía España-metro tren).....	141
Tabla 30: SECTOR A: Flujo peatonal.....	143
Tabla 31: Sector A intervalo promedio. ....	144
Tabla 32: SECTOR B Flujo vehicular (Calle 50).....	146
Tabla 33: SECTOR B intervalo promedio.....	147
Tabla 34: SECTOR B cálculo de flujo peatonal.....	149
Tabla 35: SECTOR B Intervalo promedio. ....	150
Tabla 36: Etapa construcción / ambiente 2008 a 2018. ....	146
Tabla 37: Relación etapa de construcción-zona de los sectores A y B.....	148
Tabla 38: Relación etapa de construcción-habitantes de los Sectores A y B.....	149
Tabla 39: Códigos de usos de suelo recomendados (según su mayor frecuencia). .....	166

**ANEXO 1: CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN URBANA USOS DE SUELO DE BELLA VISTA Y CIUDAD DE PANAMÁ. AÑO 2008.**

<b>USOS DE SUELO</b>				
<b>ACTIVIDAD</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>CODIGO</b>	<b>DESCRIPCION 1</b>	<b>DESCRIPCION 2</b>
<b>RESIDENCIAL - COMERCIAL</b>	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD COMERCIAL MIXTO URBANO DE BAJA INTENSIDAD	R2BMCU1	Vivienda unifamiliar bifamiliar (una sobre otra) BIFAMILIAR (adosada) VIV. EN HILERAS APARTAMENTOS: - Oficina profesionales residentes -Asistenciales -Edif. Docentes densidad hasta 400 hab/ha	Mixto COMERCIAL URBANO (MCU1) - BAJA INTENSIDAD Área mínima 800 m2
	RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD COMERCIAL DE ALTA DENSIDAD	RM2MCU3	RESIDENCIA MULTIFAMILIAR Los usos permitidos en la zona RM1, una densidad neta hasta 1000 personas/hectárea	MIXTO COMERCIAL URBANO (MCU3) - ALTA INTENSIDAD Área mínima 1,200 m2
	RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD COMERCIAL MIXTO URBANO DE BAJA INTENSIDAD	RM3MCU1	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Los usos permitidos en la zona RM2, una densidad neta hasta 1500 personas/hectárea	Mixto COMERCIAL URBANO (MCU1) - BAJA INTENSIDAD Área mínima 800 m2

	RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD COMERCIAL DE ALTA DENSIDAD	RM3MCU3	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Los usos permitidos en la zona RM2, una densidad neta hasta 1500 personas/hectárea	MIXTO COMERCIAL URBANO (MCU3) - ALTA INTENSIDAD Área mínima 1,200 m2
	COMERCIAL MIXTO URBANO DE ALTA INTENSIDAD	MCU3	MIXTO COMERCIAL URBANO (MCU3) - ALTA INTENSIDAD Área mínima 1,200 m2	

Fuente: Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial / Elaboración propia

**ANEXO 2: CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN URBANA: USOS DE SUELO DE  
BELLA VISTA Y CIUDAD DE PANAMÁ. AÑO: 2010 A 2018.**

<b>USOS DE SUELO</b>				
<b>ACTIVIDAD</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>CODIGO</b>	<b>DESCRIPCION 1</b>	<b>DESCRIPCION 2</b>
<b>RESIDENCIAL - COMERCIAL</b>	ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	R1A	RESIDENCIAL Vivienda unifamiliares y usos complementarios, densidad neta hasta 100 personas/hectárea.	
	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	R1B	RESIDENCIAL Vivienda unifamiliares y sus complementarios, densidad neta hasta 200	
	RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R2	RESIDENCIAL Viviendas unifamiliares, bifamiliares, en hilera y sus usos complementarios, densidad neta hasta 300 personas/hectárea	
	RESIDENCIAL DE MAEDIANA DENSIDAD	R2A	RESIDENCIAL Vivienda unifamiliares, bifamiliares, en hilera y sus usos complementarios,	

			densidad neta hasta 300 personas/hectárea.	
	RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R2B	RESIDENCIAL Vivienda unifamiliares, bifamiliares en hilera, apartamentos y sus usos complementarios densidad neta hasta 300 personas/hectárea.	
	RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD COMERCIAL DE INTESIDAD ALTA O CENTRAL	R3C1	RESIDENCIAL (R3) Viviendas unifamiliares, bifamiliares, en hilera, apartamentos y sus usos complementarios, densidad neta hasta 400 personas/hectárea	COMERCIAL URBANO (C1) - INTENSIDAD BAJA Se permite las actividades comerciales y profesionales de la vecindad o barrio, siempre y cuando no perjudiquen o afecten el área residencial establecida. El uso comercial o residencial se podrá dar en forma combinada o independiente de acuerdo a la norma residencial de la

				zona, se regirá por la densidad colindante más alta.
	RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD	RM1	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Los usos permitidos en la zona RM, una densidad neta hasta 750 personas/hectárea	
	RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD	RM2	RESIDENCIA MULTIFAMILIAR Los usos permitidos en la zona RM1, una densidad neta hasta 1000 personas/hectárea	
	RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD	RM3	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Los usos permitidos en la zona RM2, una densidad neta hasta 1500 personas/hectárea	

	RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD COMERCIAL DE INTENSIDAD ALTA O CENTRAL	RM1C2	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Los usos permitidos en la zona RM, una densidad neta hasta 750 personas/hectárea	COMERCIAL URBANO (C2) - INTENSIDAD ALTA Instalaciones comerciales en general, además el uso residencial multifamiliar independiente o combinado con comercio, de acuerdo a la densidad y a las características del área y sus usos complementarios.
	RESIDENCIA DE ALTA DENSIDAD COMERCIAL DE INTENSIDAD ALTA O CENTRAL	RM2C2	RESIDENCIA MULTIFAMILIAR Los usos permitidos en la zona RM1, una densidad neta hasta 1000 personas/hectárea	COMERCIAL URBANO (C2) - INTENSIDAD ALTA Instalaciones comerciales en general, además el uso residencial multifamiliar independiente o combinado con comercio, de acuerdo a la densidad y a las características del

			área y sus usos complementarios.
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD COMERCIAL DE INTESIDAD ALTA O CENTRAL	RM3C2	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Los usos permitidos en la zona RM2, una densidad neta hasta 1500 personas/hectárea	COMERCIAL DE INTESIDAD ALTA O CENTRAL (C2) Comercios, oficinas, servicios en gral. Y apartamentos, todos los usos complementarios a la actividad de habitar densidad según la norma de la zona
COMERCIAL DE INTESIDAD ALTA O CENTRAL	C2	COMERCIAL DE INTESIDAD ALTA O CENTRAL (C2) Comercios, oficinas, servicios en Gral. Y apartamentos, todos los usos complementarios a la actividad de habitar densidad según la norma de la zona	

	ZONA DE USOS PÚBLICO COMUNILES	P	USOS PÚBLICO Y COMUNALES Parques, campos de juegos, gimnasios, escuelas, centro de salud, hospitales, iglesias, casas comunales	
--	---	---	--	--

Fuente: Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial / Elaboración propia

<https://www.miviot.gob.pa/viceot/dgz/normas-de-zonifica-para-ciudad-de-panama.pdf>

**ANEXO 3: RESOLUCIÓN N° 246,16 DE NOVIEMBRE DE 2004. “EL CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA COMO ZONA DE INTERÉS CULTURAL”.**

**INSTITUTO NACIONAL DE CULTURA**

**RESOLUCIÓN N° 246 DG/DAJ**

**(De 16 de noviembre de 2004)**

**“Por la cual se declara un área del Corregimiento de Bella Vista como Zona de Interés Cultural”.**

**El Director General**

**En uso de sus facultades legales,**

**CONSIDERANDO:**

Que el Artículo 81 de la Constitución de 1972 vigente, establece que “constituye el Patrimonio Histórico de La Nación lo sitios y objetos arqueológicos, los documentos, monumentos históricos, y otros bienes muebles e inmuebles que sean testimonio del pasado panameño.”

Que la Ley No63 de 6 de junio de 1974, dispone que corresponda al Instituto Nacional de Cultura llevar a cabo el reconocimiento, estudio, custodia, conservación, restauración, administración y enriquecimiento del Patrimonio Histórico de La Nación, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Que la Ley N°14 de 5 de mayo de 1982 modificada por la Ley N°58 de agosto de 2003 establece en su artículo 1° que: Corresponde al Instituto Nacional de Cultura a través de la Dirección Nacional del Patrimonio Histórico, el reconocimiento, estudio, custodia, conservación, administración y enriquecimiento del Patrimonio Histórico de La Nación”.

---

Que el Corregimiento de Bella Vista, ubicado en el Distrito Capital de Panamá, Provincia de Panamá, posee cohesión y valores desde el punto de vista histórico, arquitectónico, urbanístico, paisajístico, constituyendo un testimonio del pasado de la Nación Panameña.

Que la Dirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda lleva a cabo los Estudios de Planificación Urbana del Corregimiento de Bella Vista como parte del Plan de Desarrollo Urbano de las Áreas Metropolitanas del Atlántico y del Pacífico.

Que la Junta Comunal del Corregimiento de Bella Vista, el Ministerio de Vivienda (MIVI), el Instituto Panameño de Turismo (IPAT) y el Instituto Nacional de Cultura (INAC) han conformado la Comisión Interinstitucional la que ha realizado sendos estudios para el reconocimiento declaración y protección de un área del Corregimiento de Bella Vista como "Zona de Interés Cultural":

Que dicho sitio es meritorio de una protección para la preservación de sus valores históricos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos.

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declara un área del Corregimiento de Bella Vista como Zona de Interés Cultural en la que se ubican edificaciones, conjunto de edificaciones y espacio abierto públicos comprendidos dentro del polígono definido por los siguientes linderos.

Partiendo desde el antiguo Teatro Bella Vista hasta la Avenida Balboa, de allí hasta la intersección de esta con la calle Aquilino de la Guardia, de aquí hasta la intersección con la Vía España, de aquí hasta la Iglesia del Carmen, interceptando la misma con las laderas del sector de la urbanización La Cresta siguiendo una línea imaginaria que divide La Cresta con el Complejo Hospitalario de la Caja de Seguro Social, hasta la Vía Simón Bolívar, de allí toma la calle Martín Sosa hasta la intersección con la Vía España, hasta la intersección de esta con la calle 42 Bella Vista.

**SEGUNDO:** Solicitar a las autoridades locales, regionales y nacionales al igual que a todos aquellos interesados en realizar intervenciones arquitectónicas y paisajísticas dentro de la Zona de Interés Cultural de Bella Vista, que se asesoren con la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico del Instituto Nacional de Cultura.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Constitución de 1972, vigente  
Ley 63 de 6 de junio de 1974  
Ley 14 de 5 de mayo de 1982  
Ley 58 de 7 de agosto de 2003.

Fuente:

[https://www.asamblea.gob.pa/APPS/LEGISPAN/PDF\\_NORMAS/2000/2004/2004\\_540\\_0485.pdf](https://www.asamblea.gob.pa/APPS/LEGISPAN/PDF_NORMAS/2000/2004/2004_540_0485.pdf)

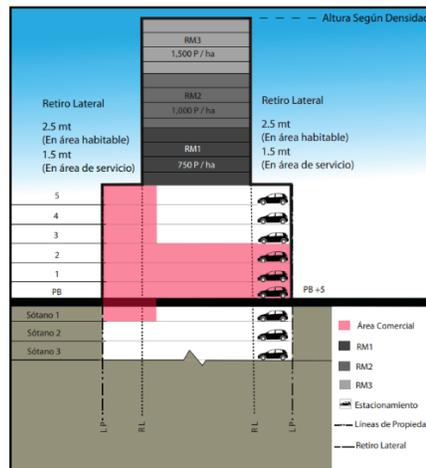
## ANEXO 4: MP-RM1, RM2 Y RM3.

Regulación Predial		MP-RM1, RM2 y RM3 <sup>CE</sup>	Metro de Panamá Residencial de alta densidad / comercial mediana intensidad
Usos Permitidos	Construcción, reconstrucción o modificación: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edificios multifamiliares.</li> <li>• Locales comerciales en planta baja (Comercial de baja intensidad CE--NUEVO).</li> <li>• Los usos descritos no podrán darse de manera independiente uno del otro sino de forma combinada.</li> </ul>		
Densidad Neta Máxima	1	750 personas/ha	
	2	1,000 personas/ha	
	3	1,500 personas/ha	
Área Mínima de Lote	1	600m <sup>2</sup>	
	2	800m <sup>2</sup>	
	3		
Frente Mínimo de Lote	20m		
Fondo Mínimo de Lote	40m		
Altura Permitida	Según Densidad		
Área de Ocupación Máxima	100% del área del lote una vez sea aplicada la Línea de Construcción.		
Área Libre de Lote	No Aplica		
Disposición Especial de Bonificación en Antejardín	Será bonificada cuatro (4) veces la densidad que obtenga del <i>área techada en el antejardín</i> , que constituirá una superficie de circulación peatonal continua techada igual y no mayor ni menor a 3,00 metros lineales continuos sobre la línea de construcción, a todo lo ancho del frente del lote. Dicha superficie deberá guardar una altura mínima de 3,50 metros. La cubierta de esta acera no será parte integral ni estructural del edificio. <ul style="list-style-type: none"> <li>-Estará libre de obstáculos tales como: tinaqueras, transformadores, resaltes, escalones, transformadores, tanques de gas, transformadores de comunicación y cualquier otra obstrucción del paso peatonal.</li> <li>-Todo el antejardín estará libre de estacionamientos y zonas de retroceso sobre la vía.</li> <li>-La pendiente longitudinal de esta acera del antejardín será igual a la de la calle. (paralela a la rasante)</li> <li>-Tendrá un declive de 2% hacia la calle.</li> <li>-Se podrá bonificar área abierta adicional, abierta y accesible al público dentro de la línea de construcción.</li> </ul>		
Línea de Construcción	La establecida ó 5m mínimo a partir de la Línea de Propiedad		
Retiro Lateral Mínimo	Adosamiento	En planta baja y Cinco (5) Altos con pared ciega acabada hacia el vecino.	
	En la Torre	1,50m en Áreas de Servicio 2,50m en Área Habitable	
Retiro Posterior Mínimo	Adosamiento	En planta baja y Cinco (5) Altos con pared ciega acabada hacia el vecino.	
	En la Torre	5,00m	
Estacionamientos	Residencial Hasta 125m <sup>2</sup> , 1 por vivienda; de 125,01m <sup>2</sup> a 300, 2 por vivienda; desde 300,01m <sup>2</sup> y más, 3 por vivienda.		
	Comercial Un (1) espacio por cada 60,00 m <sup>2</sup> de uso comercial Un (1) área de maniobra de carga/descarga		

### MP-RM1, RM2 y RM3<sup>CE</sup>

MP-RM1, RM2 y RM3<sup>CE</sup>  
Residenciales Multifamiliares de Alta Densidad

Imagen 19. Diagrama de norma.



Fuente: Anexo 1, Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial: Plan parcial de Ordenamiento Territorial del Polígono de influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá (PPMP).

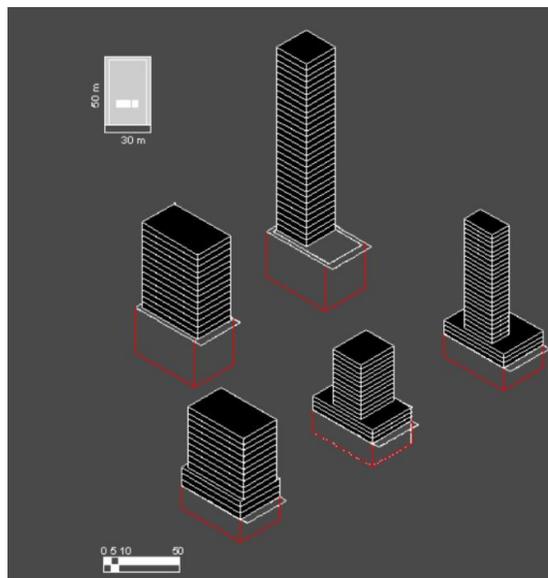
## ANEXO 5: MP-C3.

Regulación Predial		MP-C3	Metro de Panamá Residencial Comercial Urbano de Mediana Intensidad
Usos Permitidos	Normar actividades comerciales y de servicios al por mayor y al por menor. Permite actividad residencial.		
Área Mínima de Lote	1,500 m2 hasta 5,000 m2		
Frente Mínimo de Lote	20m		
Fondo Mínimo de Lote	Libre		
Altura Permitida	La que resulte al aplicar el Coeficiente de Edificabilidad COE.		
Área de Ocupación Máxima	100% del área de construcción por retiros (en planta baja)		
Área Libre de Lote	N/A		
Coefficiente de Edificabilidad	10. Los sótanos están libres del COE		
Disposición Especial de Bonificación en Antejardín	<p>-Será bonificada dos (2) veces el área que obtenga de la <i>superficie techada en el antejardín</i>, que constituirá una superficie de circulación peatonal continua techada igual y no mayor ni menor a 3,00 metros lineales continuos sobre la línea de construcción, a todo lo ancho del frente del lote. Dicha superficie deberá guardar una altura mínima de 3,50 metros. La cubierta de esta acera no será parte integral ni estructural del edificio.</p> <p>-Estará libre de obstáculos tales como: tinaqueras, transformadores, resaltos, escalones, transformadores, tanques de gas, transformadores de comunicación y cualquier otra obstrucción del paso peatonal.</p> <p>-Todo el antejardín estará libre de estacionamientos y zonas de retroceso sobre la vía.</p> <p>-La pendiente longitudinal de esta acera del antejardín será igual a la de la calle. (paralela a la rasante)</p> <p>-Tendrá un declive de 2% hacia la calle.</p> <p>-Se podrá bonificar área abierta adicional, abierta y accesible al público dentro de la línea de construcción hasta un máximo del 15% de la capacidad de área de construcción resultante del COE.</p>		
Línea de Construcción	La establecida ó 5m mínimo a partir de la Línea de Propiedad		
Retiro Lateral Mínimo	Adosamiento	En planta baja y dos (2) Altos con pared ciega acabada hacia el vecino.	
Retiro Posterior Mínimo	En la Torre	3,00m en ambos lados	
	Adosamiento	En planta baja y dos (2) Altos con pared ciega acabada hacia el vecino.	
	En la Torre	5,00m	
Estacionamientos	Comercial		
	Un (1) espacio por cada 60,00 m2 de uso comercial		
	Un (1) espacio por cada 150,00 m2 de depósito		
	Un (1) área de maniobra de carga/descarga		
Actividades Permitidas	Ver Listado De Categorías	Abasto Productos Básicos Especialidades Hospedaje Público Centro de Comercio Financiero Administración y Corporativos	

### Comerciales

Comercial de Mediana Intensidad MP-C3

Imagen 21. Axonométrica.

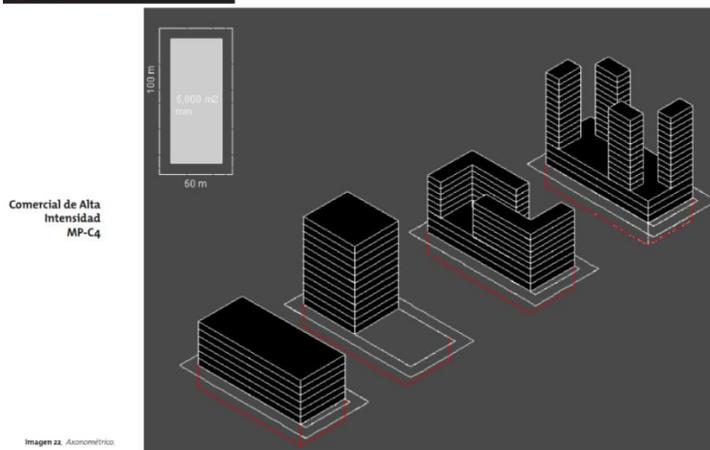


Fuente: Anexo 1, Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial: Plan parcial de Ordenamiento Territorial del Polígono de influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá (PPMP).

## ANEXO 6: MP-C4.

Regulación Predial		MP-C4	Metro de Panamá Residencial Comercial Urbano de Alta Intensidad
Usos Permitidos	Normar actividades comerciales y de servicios al por mayor y al por menor.		
Área Mínima de Lote	5,001 m2 y más		
Frente Mínimo de Lote	Varía		
Fondo Mínimo de Lote	Libre		
Altura Permitida	La que resulte al aplicar el Coeficiente de Edificabilidad COE.		
Área de Ocupación Máxima	100% del área de construcción por retiros (en planta baja)		
Área Libre de Lote	La que resulte al aplicar los retiros		
Coeficiente de Edificabilidad	3.5. Los sótanos están libres del COE		
Disposición Especial de Bonificación en Antejardín	<p>-Será bonificada dos (2) veces el área que obtenga de la <i>superficie techada en el antejardín</i>, que constituirá una superficie de circulación peatonal continua techada igual y no mayor ni menor a 3.00 metros lineales continuos sobre la línea de construcción, a todo lo ancho del frente del lote. Dicha superficie deberá guardar una altura mínima de 3.50 metros. La cubierta de esta acera no será parte integral ni estructural del edificio.</p> <p>-Estará libre de obstáculos tales como: tinaqueras, transformadores, resaltes, escalones, transformadores, tanques de gas, transformadores de comunicación y cualquier otra obstrucción del paso peatonal.</p> <p>-Todo el antejardín estará libre de estacionamientos y zonas de retroceso sobre la vía.</p> <p>-La pendiente longitudinal de esta acera del antejardín será igual a la de la calle. (paralela a la rasante)</p> <p>-Tendrá un declive de 2% hacia la calle.</p> <p>-Se podrá bonificar área abierta adicional, abierta y accesible al público dentro de la línea de construcción hasta un máximo del 20% de la capacidad de área de construcción resultante del COE.</p>		
Línea de Construcción	La establecida ó 7.5m mínimo a partir de la Línea de Propiedad		
Retiro Lateral Mínimo	7.50m en ambos lados		
Retiro Posterior Mínimo	7.50m		
Estacionamientos	Comercial Un (1) espacio por cada 60.00 m2 de uso comercial Un (1) espacio por cada 150.00 m2 de depósito Un (1) área de maniobra de carga/descarga		
Actividades Permitidas	Ver Listado De Categorías	Abasto Productos Básicos Especialidades Hospedaje Público Salud Centro de Comercio Financiero Administración y Corporativos	

### Comerciales



Fuente: Anexo 1, Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial: Plan parcial de Ordenamiento Territorial del Polígono de influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá (PPMP)..

