



## **MUNICIPIO DE PANAMÁ**

**Acta #005-2016**

### **Consulta Pública: "Asignación de Código de Zona**

**Finca No.29563 y Finca No.30142624, corregimiento de Alcalde Díaz"**

#### **Dirección de Atención al Ciudadano**

En la vía principal San Francisco Arias Paredes, donde se ubica el salón de reuniones de la Junta Comunal de Alcalde Díaz, a las 6:00 p.m. del jueves 26 de mayo de 2016. Se llevó a cabo la consulta pública para la aprobación de: "Asignación de código de zona Finca No.29563 y Finca No. 30142624, Corregimiento de Alcalde Díaz". Se procedió a presentar a los asistentes una descripción general del proyecto, para que ellos ofrecieran sus recomendaciones, comentarios o sugerencias.

#### **Perfil General del Proyecto:**

Asignación de un Código de zona de las Fincas No.29563, No.30142624, ubicadas en la Provincia de Panamá, Corregimiento de Alcalde Díaz, en la carretera Transístmica, Urbanización Las Cumbres.

#### **Alcance:**

Este proyecto beneficiará de manera comercial a los residentes del Corregimiento de Alcalde Díaz, en la carretera Transístmica, Urbanización Las Cumbres.

#### **Objetivo:**

- El interés de los propietarios de las Fincas 29563 y 30142624 Costa Norte Construcciones S.A., consiste en solicitar el uso de suelo adecuado para actividades comerciales, que beneficiarán a los moradores de la comunidad. Es importante tomar en cuenta la ubicación de las mismas, ya que se encuentran en una vía y arteria primaria con un punto estratégico comercial con acceso directo a los servicios de transporte público, comercial e industrial.

#### **Convocatoria:**

- Se realizaron las convocatorias a través de un periódico local, los días 11, 18 y 25 de Mayo.
- Se hizo un trabajo de volanteo y colocación de afiches en los sectores correspondientes, por parte del personal de la Junta Comunal de Alcalde Díaz.
- Se realizó divulgación a través de las redes sociales de la Alcaldía de Panamá.

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



**Nombre:** Carlos de León.

**Dirección Residencial:** La Cabima.

**Comentarios:** A favor de la asignación de suelo por los beneficios que traerá el proyecto a mi comunidad.

**Nombre:** Oscar Estrada

**Dirección Residencial:** Alcalde Díaz

**Comentarios:** Estoy a favor del centro comercial.

**Nombre:** Euclides Gallegos.

**Dirección Residencial:** La Cabima.

**Comentarios:** Si estoy de acuerdo.

**Nombre:** Abel Vega.

**Dirección Residencial:** Alcalde Díaz

**Comentarios:** Represento al Consejo Consultivo de la Cuenca y no estamos de acuerdo por las condiciones hídricas que minimizarían la capacidad del suelo en la administración del agua. Además, por el aumento de la Escherichia Coli en un 80% del que también existe en las fuentes de las quebradas.

**Nombre:** Rafael Muñoz.

**Dirección Residencial:** Ciudad Bolívar.

**Comentarios:** Tienen que tener cuidado con la viabilidad del proyecto. Es un terreno con muy poco frente por ambos lados. El acceso va a ser muy estrangulado, lo que podría causar tranques o hasta accidentes no deseados.



**INFORME**  
**Consulta Pública**  
**Asignación de Código de Zona**  
**Finca No.29563, Finca No.30142624, corregimiento de Alcalde Díaz**

Se da inicio al Programa de la Consulta Pública con las Palabras de bienvenida del Licdo. Luis Laguna, representante de la Dirección de Atención al Ciudadano de la Alcaldía de Panamá, en donde hace una breve descripción del proyecto.

"Estamos aquí reunidos con el objetivo de dar a conocer a la ciudadanía toda la información relacionada a la solicitud de uso de suelo presentada ante el Municipio de Panamá para el proyecto: **"Asignación de código de zona de las Fincas No. 29563 y No. 30142624"**". A través de esta Consulta Pública tenemos a bien solicitar las opiniones, propuestas o sugerencias de las personas u organizaciones pertenecientes a la Urbanización de las Cumbres en el Corregimiento de Alcalde Díaz, acerca de esta petición.

**Explicación General del proyecto por parte de la empresa solicitante.**  
**Arq. Aristides Barrera**

El Arq. Barrera realiza la introducción del proyecto indicando que el planeamiento urbano son las diferentes normas utilizadas para el ordenamiento y uso adecuado de los suelos; estas normas están de la mano con un conocimiento de los medios físicos que se obtienen a través de estudios demográficos, geográficos, sociológicos y económicos. La misma se lleva a cabo por medio de memorias informativas de antecedentes junto con propuestas de normas de viabilidad y afectaciones que pueden producir dichos cambios. Cuando existe un planeamiento de un proyecto como la construcción de urbanizaciones, vías de comunicación de concreto, asfalto y Plazas Comerciales que suplen la necesidades de aquellos que la habitan.

En el caso específico del área objeto de esta solicitud, el uso de suelo asignado actualmente entra en contradicción, tanto con las características de la zona, como con la utilización actual. Las fincas señaladas se encuentran situadas sobre la Carretera Simón Bolívar (Transístmica), la cual es la arteria principal de comunicación entre las dos provincias más productivas e importantes de la República de Panamá.

**Objetivo de la Solicitud - COSTA NORTE CONSTRUCCIONES, S.A.**  
**Licdo. Carlos Abrego (Abogado)**

El interés de los propietarios de las fincas consiste en solicitar el uso de suelo adecuado para realizar actividades comerciales (construcción de una plaza comercial, locales de comercio, ferreterías, farmacias, supermercados, etc.). Actualmente estas fincas colindan con áreas que tienen un uso de suelo área residencial de alta densidad RM1 (Resolución No.169-2004 del 8 de Octubre de 2004), RM3 (Resolución No.169-2004 del 8 de Octubre de 2004). Es importante resaltar la ubicación, ya que la misma se encuentra en una vía y arteria primaria con un punto estratégico comercial con acceso directo a los servicios de transporte público, comercial e industrial.



## **Justificación de la Asignación**

El área colinda con desarrollos urbanos y comerciales que son armónicamente compatibles con alto flujo de personas y empresas de reconocida trayectoria y actividad comercial como lo son: restaurantes internacionalmente reconocidos, supermercados de grandes superficies, estaciones de combustible Puma, centros comerciales, desarrollo de urbanizaciones de mediana y alta densidad, los cuales cumplen con todas las regulaciones ambientales, de salubridad y aceptación de la comunidad en general.

## **Conceptualización del Proyecto**

El proyecto a realizar consta de una ferretería y locales comerciales y constaría de un área de construcción de estructura cerrada (65%), áreas de depósitos y estacionamientos abiertos (30%) y área verde (5%), para la venta mayorista y minorista de productos, materiales de construcción, servicios, entre otros.

Estos a su vez utilizarán un diseño de distribución de áreas de construcción y diseño de la red de distribución de recolección de aguas negras para evitar cambios topográficos que el terreno actualmente posee, como también evita de esta manera emisiones de productos químicos, aguas negras, ni humus que afecten ni contaminen el medio ambiente en especial La Quebrada de la Cabima y las urbanizaciones que le rodean.

Su propósito es de facilitar la comercialización y expansión de sus productos debido al alto crecimiento de urbanizaciones, requieren vías de transporte tanto de concreto como de asfalto y construcción de plazas comerciales para suplir las necesidades de los que vayan a poblarla.

Se mostró en un plano la identificación del Lote y área objeto de este análisis.

## **Intervención de la Comunidad**

Se abrió el compás para la participación de la ciudadanía, el Licdo. Luis Laguna, de la Dirección de Atención al Ciudadano de la Alcaldía de Panamá, le agradece a todos los presentes solicitar la palabra indicando su nombre, cédula y lugar de residencia, antes de omitir sus opiniones, propuestas, preguntas o sugerencias. Indicando que sus intervenciones serán transcritas en el acto y anexadas al acta final.

### **Sr. Tomás Reingler - Red Ciudadana.**

1. Solicita aclarar si es una asignación o cambio de suelo el motivo de la consulta.

**R/ Licdo. Luis Laguna (MUPA) / -Arq. Aristides Barrera (empresa solicitante).**  
"Es una asignación de suelo".

2. ¿Por qué solicitar la asignación de uso de suelo C-2 y no C-1?

**R/ Licdo. Carlos Abrego (Abogado) (empresa solicitante).**

Se explica que C-2 obedece a la alta densidad de la zona, en cambio C-1 obedece al establecimiento de comercios más pequeños con poca densidad.



3. Consulta, ¿Cuáles son los beneficios concretos para los ciudadanos del área segregada?

**R/ Arq. Aristides Barrera (empresa solicitante).**

El mayor beneficio que obtendrán los residentes del área es mejorar el tráfico interno para el acceso a la vía principal Transistmica a través de este centro comercial.

**Eugenio Cedeño -Cédula 8-460-867 -Residente de Caimitillo**

"Mi principal preocupación es la deforestación y afectación que pueda tener esta construcción con las quebradas y ríos cercanos, a título personal pienso que esta construcción no beneficiará en nada al solventar el problema de tráfico vehicular de la zona, al contrario puede empeorar por su ubicación al tranque vehicular". Manifiesta su oposición al proyecto.

**R/ Licdo. Carlos Abrego (Abogado) (empresa solicitante).**

El Licdo. Abrego explica que en su debido momento ellos presentarán el proyecto ante la ACP para su debida aprobación, que el interés de la empresa es apelar al derecho de cualquier ciudadano a solicitar una asignación de uso de suelo para ejercer su actividad comercial que es la construcción, manifestando que ellos son una empresa responsable con todas las normas existentes y las leyes vigentes.

**Carlos de León -Cédula 8-278-295 - Residente de la Cabima**

"Inicialmente debemos agradecer al Municipio de Panamá y a la Junta Comunal por brindarnos la oportunidad de participar y escuchar nuestra opinión en relación a los proyectos que se van a ejecutar en nuestra comunidad, en el tiempo que tengo de residente (40 años) nunca se había convocado a una consulta pública. Estoy totalmente de acuerdo con la construcción de esta plaza comercial, sugiero tomar en cuenta a los residentes del área para que les otorguen empleos tanto en su fase de construcción y posteriormente en los locales comerciales, sería una buena idea coordinar con la base de datos de la junta comunal para poner estas vacantes a disposición de los residentes. Recordó incluir espacios de áreas verdes e incluir un área para la reforestación.

**Abel Vega - Cédula 8-587-365 Concejo de la Cuenca Chilibre- Chilibrillo**

"Mi preocupación es la contaminación que pueda ocasionar esta construcción sobre el medio ambiente, utilizo como referencia el proyecto de estudio de aguas servidas del sector que se efectuó hace unos años atrás por la ANAM, en donde de las muestras extraídas en la quebrada de La Cabima - Río Chilibrillo se encontraron bacterias en un 80% donde el punto de referencia era 100%. Por otro lado, en el área señalada hay problemas de malos olores por la construcción de los tanques sépticos de la barriada. Estoy en total acuerdo con que el desarrollo de un país no se puede frenar, lo que sugiero con esta intervención es evitar la contaminación del medio ambiente y sobre todo de la parte hídrica, se requiere guardar los límites de construcción en relación a las quebradas".



**R/ Arq. Aristides Barrera / Licdo. Carlos Abrego (Abogado) (empresa solicitante).**

"Reiteramos nuestra intención de hacer las cosas como deben ser, de forma responsable con el medio ambiente, guardando todos los procesos y normas de construcción establecidos, cumpliendo con todos los filtros, se reitera la intención del Municipio de Panamá de hacer las cosas bien y ser vigilantes del ordenamiento territorial, nuestra empresa tiene procesos rigurosos de responsabilidad con el medio ambiente."

**Rodrigo Candanedo - Cédula 8-149-756  
Miembro de la Junta de Planificación de la Red Ciudadana**

"Sugiero coordinar con la comunidad para presentarles un plano esquemático (render) de la proyección final del proyecto, en donde se pueda observar la construcción en su fase final mostrando los locales, la zona de amortización, tanque séptico, distancia límite con la quebradas, plantas de tratamiento.

**R/ Licdo. Carlos Abrego (Abogado) (empresa solicitante).**

"El diseño final de la construcción dependerá en gran medida de la asignación de uso de suelo que se otorgue, por lo que la empresa no ha elaborado aún el diseño final, en espera de cumplir los procesos establecidos".

**Oscar Estrada - Cédula 8-481-745 Residente de Alcalde Díaz**

¿Quisiera saber si ya tienen fecha de inicio de construcción?

**R/ Licdo. Carlos Abrego (Abogado) (empresa solicitante).**

No tienen fecha, primero van a cumplir con el debido proceso de obtención de los permisos correspondientes.

**Tomás Reingler - Red Ciudadana.**

"Es importante señalar que la falta de participación comunitaria comprobada es vinculante para la decisión final que otorgue la Junta de Planificación ya que en el acta debe constar el contenido de lo presentado y expuesto en la consulta pública y esto define la asignación de uso de suelo. Coincido con lo que dijo el compañero, debieron traer un plano esquemático del proyecto, es como comprar una cajeta de zapatos sin ver el contenido de la compra".

**R/ Arq. Elvia Falcón - Municipio de Panamá**

"Creo que se desvió el propósito de la Consulta Pública, el tema principal es la explicación sobre las condiciones para la asignación de uso de suelo".

**Félix Camarena - Cédula 3-82-1473-Residente de La Cabima**



"Tengo 49 años de vivir en esta comunidad y nunca habían hecho una consulta pública, yo trabajé en la construcción de las tuberías de agua potable en el Corregimiento de Ernesto Córdoba y recuerdo claramente que para la construcción del Supermercado 99 de La Cabima, se cortaron todos los árboles que se encontraban en esta área y nadie tuvo oportunidad de expresar su opinión, estoy de acuerdo con el proyecto porque estoy seguro que traerá beneficios a todos los residentes."

**Rafael Muñoz - Cédula 9-122-1135-Residente de Ciudad Bolívar**

"Como llegué un poco retrasado a la reunión, les agradecería explicarme la ubicación del proyecto. Adicionalmente creo conveniente sugerir ya que todos los terrenos de la vía Transístmica no tienen código de uso de suelo adecuado con el área urbana y a la velocidad con que esta se está desarrollando, por lo que las autoridades correspondientes no deberían esperar para dar inicio a una construcción para entonces someterlo a una consulta de participación ciudadana".

**R/ Arq. Aristides Barrera (empresa solicitante).**

Se le mostró el plano del proyecto indicando que se encuentra ubicado al lado de la gasolinera Delta y del McDonald's, cerca de Panablock.

**Proceso de Votación**

Finalizada la intervención, el Licdo. Luis Laguna de la Dirección de Atención al Ciudadano de la Alcaldía de Panamá, informa que se realizará un conteo para conocer quiénes de los presentes están a favor o en contra del cambio de uso de suelo, para la realización de este proyecto. Es importante destacar que para darse la aprobación de esta modificación, la misma debe ser avalada por la mitad más uno de los presentes, en el acto de consulta pública según lo establece el **Acuerdo Municipal No.137, del 22 de Septiembre del 2015.**

**Resultados**

**Votos a Favor -21 personas**

**Votos en Contra -4 personas.**

Se concluye la Consulta Pública con la firma de 3 personas de la Comunidad como testigos de lo acordado.



# ANEXO FOTOGRÁFICO

ASIGNACIÓN DE CÓDIGO DE ZONA  
FINCA No.29563 Y FINCA No.30142624  
ALCALDE DÍAZ



ALCALDÍA DE PANAMÁ

TIENE EL AGRADO DE INVITARLE  
A LA CONSULTA PÚBLICA:

"ASIGNACIÓN Y CAMBIO DE  
USO DE SUELO"

TEMA:  
ASIGNACIÓN DE CÓDIGO DE ZONA (FINCA NO.  
29563 - FINCA NO. 30142624).

HORA : 6:00 P.M

LUGAR: SALÓN DE REUNIONES  
DE LA JUNTA COMUNAL DE  
ALCALDE DÍAZ

---



Publicación a través de las redes sociales del Municipio de Panamá.





Presentación del proyecto por parte del arquitecto solicitante.



Intervención de la comunidad.



Firma del Acta de Consulta Pública por parte de los moradores de la comunidad.





El H.R. Ricardo Precilla durante la firma del Acta de Consulta Pública.