

## Municipio de Panamá

### Acta # 020 - 2017

#### Consulta Pública:

**“Cambio de uso de suelo RR (Residencial de Baja Densidad) a RE (Residencial Especial),  
Finca S-145 Nº29220, Tomo 712, Folio 122, Corregimiento de Pedregal, Distrito de Panamá”**

**“Cambio de uso de suelo RR (Residencial de Baja Densidad) a RE (Residencial Especial),  
Finca S-145 Nº29523, Corregimiento de Pedregal, Distrito de Panamá”**

**“Cambio de uso de suelo RR (Residencial De Baja Densidad) a RE (Residencial Especial),  
Finca T-143 Nº 29565, Corregimiento de Pedregal, Distrito de Panamá”**

**“Cambio de uso de suelo de RR (Residencial de Baja Densidad) a RE (Residencial Especial), Finca S-130 Nº43783, Corregimiento de Pedregal, Distrito de Panamá”**

**Cambio de uso de suelo RR (Residencial De Baja Densidad) a RE (Residencial Especial),  
Finca M-142 Nº117927, Corregimiento de Pedregal, Distrito de Panamá”**

En la Junta Comunal de Pedregal, en el Corregimiento de Pedregal, a las 5:00 pm del martes 18 de julio de 2017, se llevó a cabo la consulta pública para la aprobación o rechazo de el Cambio de uso de suelo RR (Residencial de Baja Densidad) a RE (Residencial Especial), Finca S-145 Nº29220, Tomo 712, Folio 122, Corregimiento de Pedregal, Distrito de Panamá. Cambio de uso de suelo RR (Residencial de Baja Densidad) a RE (Residencial Especial), Finca S-145 Nº29523, Corregimiento de Pedregal, Distrito de Panamá. Cambio de uso de suelo RR (Residencial De Baja Densidad) a RE (Residencial Especial), Finca T-143 Nº 29565, Corregimiento de Pedregal, Distrito de Panamá. Cambio de uso de suelo de RR (Residencial de Baja Densidad) a RE (Residencial Especial), Finca S-130 Nº43783, Corregimiento de Pedregal, Distrito de Panamá. Cambio de uso de suelo RR (Residencial De Baja Densidad) a RE (Residencial Especial), Finca M-142 Nº117927, Corregimiento de Pedregal, Distrito de Panamá.

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**

Se trata de un complejo residencial de 93 apartamentos seccionados en 4 edificios con un total de 108 estacionamientos. (2 apartamentos de 1 recámara, 38 apartamentos de 2 recámaras y 53 apartamentos de 3 recámaras, repartidos en los 4 edificios).

#### **Alcance**

Tener un mejor beneficio económico.

El proyecto tendrá fácil acceso a la extensión del corredor norte a través de la calle principal de Villa Lobos, la cual conectará a las personas con el centro de la ciudad en un menor tiempo, además tiene conexión con otras vías importantes como lo son: Carretera Panamericana, Vía Tocumen, Corredor Norte y Corredor Sur.

#### **Objetivos**

Construir un Complejo Residencial que cumpla con las necesidades correspondientes para los habitantes.

Ofrecer una buena calidad de vida para todas aquellas personas que opten por vivir en este complejo residencial.



Facilitar la entrada y salida de los futuros residentes con vías de acceso hacia la calle principal y los corredores norte y sur.

Escuchar opiniones, sugerencias y propuestas de la comunidad.

Beneficiar a aquellas familias que residen en cuartos de alquiler, con apartamentos más cómodos donde pueden vivir plenamente con su familia.

**Convocatoria:**

Publicación los días martes 30 de Mayo, martes 6 y 13 de Junio de 2017 en un periódico local.

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



Nombre: Flavia Granja

Cédula: 8-715-1419

Comentarios: Muy bien El Seminario y los comentarios  
Me-Bien Es importante.

Nombre: Ludovina A.

Cédula: 5-12-2095

Comentarios: Mas salones para la escuela  
y que no den oportunidades a nuestros  
familiares del proyecto.

Nombre: Noriz del garcia

Cédula: 8-344-285

Comentarios: el proyecto es muy bueno porque  
lleva a dar otro aspecto a la comunidad

Nombre: Felicitas de Andrade

Cédula: 2-110-374

Comentarios: Estoy de acuerdo al avance de la  
comunidad y por los beneficios a la comunidad

Nombre: Guadalupe E. Camilo

Cédula: 8-294-823

Comentarios: El proyecto esta muy bueno todo  
muy bueno. Dios primero asi sera.

Nombre: Rosy quebrinaya

Cédula: 8-576-1382

Comentarios: creencia agua en campo de  
trigo

Nombre: Aney Guaya

Cédula: 8-429-469

Comentarios: estoy de acuerdo con el proyecto  
que no a tener la confundido porque todo  
esta bien o perdiu el sentido el otro.

Nombre: \_\_\_\_\_

Cédula: \_\_\_\_\_

Comentarios: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

Cédula: \_\_\_\_\_

Comentarios: \_\_\_\_\_



En el corregimiento Pedregal, en la Junta Comunal a las 7:03pm del día (18) de julio de 2017 se ratifica su contenido por parte de los presentes y para constancia firmamos:

**Representantes de la comunidad elegidos por los asistentes**

Nombre: Octelci da Goye Firma: Octelci da Goye Cédula: 2-87-1307

Nombre: Rosa gisela Firma: Rosa gisela Cédula: 8-516-1382

Nombre: Wendi Huila Firma: Wendi Huila Cédula: 8-469429

**Representante del Corregimiento:**

H.R. Luis Constante Firma: Luis Constante Cédula: 8-705-424

**Representante de la Alcaldía de Panamá**

Nombre: Susy Pineda Firma: Susy Pineda Cédula: 8-750-1600

## INFORME

Consulta Pública:	<b>"Cambio de uso de suelo RR (Residencial de Baja Densidad) a RE (Residencial Especial), Finca S-145 N°29220, Tomo 712, Folio 122, Corregimiento de Pedregal, Distrito de Panamá"</b>  <b>"Cambio de uso de suelo RR (Residencial de Baja Densidad) a RE (Residencial Especial), Finca S-145 N°29523, Corregimiento de Pedregal, Distrito de Panamá"</b>  <b>"Cambio de uso de suelo RR (Residencial De Baja Densidad) a RE (Residencial Especial), Finca T-143 N° 29565, Corregimiento de Pedregal, Distrito de Panamá"</b>  <b>"Cambio de uso de suelo de RR (Residencial de Baja Densidad) a RE (Residencial Especial), Finca S-130 N°43783, Corregimiento de Pedregal, Distrito de Panamá"</b>  <b>"Cambio de uso de suelo RR (Residencial De Baja Densidad) a RE (Residencial Especial), Finca M-142 N°117927, Corregimiento de Pedregal, Distrito de Panamá"</b>		
	<b>Fecha de la Reunión:</b>	Martes 18 de julio de 2017	Hora: 5: 00 p.m. Lugar: Salón Magaly Cáceres de la Junta Comunal de Pedregal
	<b>Minuta preparada por:</b>	Aileen Méndez	DIRIGIDO POR: Dirección de Participación Ciudadana y Transparencia

### Personal Presente:

- Luis Páez- Arquitecto de la Junta Comunal de Pedregal
- Gregorio – Junta Comunal de Pedregal
- Orlando Bowen – Arquitecto Solicitante del Cambio de Uso de Suelo
- Cecilia Oliveros – Topografa de la Dirección de Planificación Urbana de la Alcaldía de Panamá.
- Maridy Blaisdell – Dirección de Planificación Urbana de la Alcaldía de Panamá.
- Sugey Fernandez – Dirección de Participación Ciudadana y Transparencia de la Alcaldía de Panamá.
- Aileen Méndez - Dirección de Participación Ciudadana y Transparencia de la Alcaldía de Panamá.

La **Dirección de Participación Ciudadana** dio la bienvenida a las autoridades y a ciudadanos. Agradeció a todos por la espera. La consulta pública empezó a las 6:00p.m. en el Salón Magaly Cáceres de la Junta Comunal de Pedregal.

Según las publicaciones de periódico, la reunión debió darse el 24 de junio de 2017. Sin embargo, no se dio porque no se convocó a la comunidad ya que fue el aniversario del corregimiento. Tanto el Arquitecto Manuel Trute, jefe de Planificación Urbana como la Junta Comunal de Pedregal estuvieron de acuerdo. Por lo que no se publicó en el periódico para la segunda ocasión, sino que se publicó por medio de volantes.

## PRESENTACIÓN DEL PROYECTO:

El arquitecto Bowen explicó que se desea cambiar el uso de suelo de residencial de baja densidad a residencial de mediana densidad (RE) para hacer un edificio de planta baja y tres altos. El proyecto se encuentra en Villalobos, camino hacia El Naranjal. El proyecto se llama "Las Orquídeas".

El arquitecto dijo que él está interesado en que se cambie la zonificación de una sola finca en la que quiere desarrollar el proyecto. Sin embargo, la ley no le permite hacerlo de esa manera por lo que se reunió con algunos vecinos y con el permiso de ellos, se está haciendo el cambio de uso de suelo de varias fincas cercanas.

El arquitecto Bowen habló sobre la conexión vial de Pedregal, Esta ha mejorado notoriamente gracias a la expansión del Corredor Norte. Además, de la construcción de la segunda línea del Metro. Todo esto, ha hecho que Pedregal sea más accesible a la ciudad.

Reconoce que la mayor parte del área de Pedregal es residencial de Baja Densidad. A la vez que considera que Villalobos puede aumentar a Residencial Especial. Igualmente, resalta que es beneficioso que en Pedregal haya escuelas, centro de salud.

Mencionó que en la carretera Panamericana, se encuentra Vía Tocumen y José María Torrijos, ambas son vías principales que ayudan a que el tráfico sea fluido.

Aseguró que el I.D.A.A.N les subástese el agua a Pedregal. Igualmente, lo hará en su proyecto. Adicional, ellos pondrán tanques de agua.

## INTERVENCIÓN DE LA COMUNIDAD:

**Aura Araya de Camaño**, con cédula de identidad 8-429-469, residente de Calle Naranjal quiso saber si ella está contemplada en el cambio de uso de suelo, ya que su propiedad está muy cerca. Además, le cuestionó si los vecinos van a poder trabajar en la construcción del proyecto.

**R/. El arquitecto Bowen** respondió que solo las fincas señaladas son las que se les subirá de Residencial de Baja Densidad a Residencial Especial. Respecto a la segunda inquietud, respondió que al haber un proyecto cerca, los vecinos que saben de construcción, por lo general, se acercan y solicitan trabajo. Pidió, por favor que los líderes se acerquen de buena manera y que los vecinos son los más capacitados para cuidar el área y trabajar en el proyecto.

**Aura Araya de Camaño** pidió que se le volviera a mostrar el cuadro de la presentación en el que mostraba los números de fincas y los propietarios para tomar nota ya que ella considera que debe de estar incluida. Está interesada en que su propiedad también se le cambie la zonificación y suba de valor.

Al ver las fincas y los propietarios, se encontró con el nombre de su hermana Vielka Araya. Ella se mostró sorprendida diciendo que su hermana no tiene propiedad. La que tiene es ella. Igualmente, otras personas no recordaban haber solicitado el cambio de uso de suelo.

**El arquitecto Paez de la Junta Comunal de Pedregal** aclaró que "el valor de un terreno" no es lo mismo que "cambio de uso de zonificación". Cuando se termine de construir el edificio de tres pisos, automáticamente todas las tierras de alrededor suben de valor.

**La Sra. Ludovina Arronategui** con cédula de identidad 5-12-2095, residente de Calle El Naranjal, se mostró preocupada por el paso constante de camiones ya que no hay aceras en la que los niños puedan pasar al ir a la escuela y quedan expuestos a estos vehículos.

Asimismo, comentó que no hay suficientes salones en la Escuela Narciso Garay. Ya no caben las personas.

**R/. El arquitecto Bowen** dijo que la comunidad del Naranjal debe agruparse y presentarle su inquietud al Municipio para que se haga el plan de ordenamiento territorial en el corregimiento y puedan incluirse nuevos terrenos para la construcción de escuela junto con todo lo que se necesite.

En cuanto a las calles, dijo que lo correcto es acercarse al Municipio y ellos deben de hacer el estudio para construir calles más anchas.

**Aura Araya de Camaño**, con cédula de identidad 8-429-469, residente de Calle Naranjal dijo que el problema de ellos son las aceras, las cuales, no están construidas y representan un peligro para todos, especialmente para los niños que van a la escuela a pie. Este problema se va a ver agravado cuando los camiones de equipo pesado transcurran por las calles de su barriada para construir este nuevo edificio.

**R/. El arquitecto Bowen** dijo que el Municipio puede encargarse de construir las aceras con dinero de los fondos de descentralización.

**La Sra. Ludovina Arronategui** con cédula de identidad 5-12-2095, residente de Calle El Naranjal, dijo que las juntas comunales solo pueden hacer veredas calles. El Ministerio de Obras Públicas MOP es el que se debe encargarse de ampliar las calles. Cuando hicieron el corredor, no se percataron que el lugar por donde salía el corredor solo era una vereda.

Menciono que el sector, en general, está preocupada, por la gran cantidad de camiones que abundan en el lugar y que pronto saldrán a la calle en protesta.

**R/. El arquitecto Bowen** llamó a la paz. Les recomendó hablar con la junta comunal y con las empresas. Piensa que la empresa debe buscar que se tengan banderines que guíen a los camiones. Estos también podrían dirigir el tráfico y ayudar a hacer más seguro el área.

**La Sra. Adelaida González**, con cédula de identidad 9-87-1307 vive en la comunidad El Naranjal, quiere que se den los beneficios por igual. Explica que la comunidad ha luchado porque a la calle se le ponga asfalto. Sin embargo, en menos de 6 meses, ha sido destruida la carretera de canto a canto. Adicional, una tubería principal fue rota a consecuencia de los camiones.

**R/. El arquitecto Bowen** volvió a decir que se haga un plan de ordenamiento territorial para un mejor control y manejo de la comunidad. El arquitecto dijo que se puede comprometer a hacer a hacer la vereda al frente de su proyecto y un poco más solamente. No toda la calle entera.

**Felicitá de Andino**, con cédula de identidad 3-114-374, residente de El Naranjal, dijo que no estaba anuente del cambio de uso de zonificación de su casa. Reconoce que firmó un papel. Pero, no sabe las consecuencias de este cambio. Le gustaría que alguien le asesora mejor.

**La Sra. Noris de García**, con cédula de identidad 8-348-285, residente de San Joaquín. Su tía vive en la calle 18. Desea saber si va haber algún beneficio para la comunidad.

**R/. El arquitecto Bowen** dijo que en el perímetro del proyecto se harán aceras para que las personas tengan mayor accesibilidad. Sin embargo, no se compromete a nada más. Tendría que ser los promotores, quienes dijeron.

Adicional, al empezar el proyecto desea que se acerquen las personas con amabilidad y le dejen saber sus inquietudes al ingeniero del proyecto. Dejarle saber que ustedes desean que después que terminen de pasar sus camiones le arreglen la calle. Igualmente, si alguno desea trabajar en el proyecto, deberían

El **arquitecto Páez** de la Junta Comunal de Pedregal informó que cada vez que se hace un proyecto, los promotores están obligados por ley a prestar algún tipo de servicio social a la comunidad. Así mismo resaltó que es importante que la comunidad esté organizada para velar que este compromiso se cumpla.

Le propuso al arquitecto solicitante que la empresa se encargara de hacer la vereda peatonal desde la entrada del colegio al proyecto, la cual, no excede los 500 metros lineales y presume, según su profesión, no tiene un costo elevado.

**Aura Araya de Camaño**, con cédula de identidad 8-429-469, residente de Calle Naranjal, sugirió que mejor ampliaran la escuela Narciso Garay, la cual, se estaba quedando pequeña respecto a la población que asiste al colegio. Adicional, dijo que le interesa que el terreno se mantenga limpio en tanto que construyen.

**La Sra. Ludovina Arronategui** con cédula de identidad 5-12-2095, residente de Calle El Naranjal, dijo que se necesitan luminarias. De igual modo, le interesa saber cómo serán tratadas las aguas negras.

**R/. El arquitecto Bowen** dijo que el proyecto tendrá planta de tratamiento.



ALCALDÍA DE PANAMÁ

## Conclusión

Al final de la jornada, la ciudadanía conformada por 12 participantes, de forma unánime votó **"Sí"** al cambio de Uso de Suelo de (Residencial Rural) RR a (Residencial Especial) RE.

Después de la votación se procedió a la firma del *Acta de Consulta Pública*, por parte de tres (3) representantes de la comunidad, el arquitecto de la Junta Comunal, Luis Páez en nombre del Representante de la Junta Comunal y el representante de la Alcaldía de Panamá, Sugey Fernández. La Alcaldía de Panamá agradeció a todos los ciudadanos por su presencia a la consulta.

## ANEXO FOTOGRÁFICO

### CONSULTA PÚBLICA

**“Cambio de uso de suelo RR (Residencial de Baja Densidad) a RE (Residencial Especial), Finca S-145 N°29220, Tomo 712, Folio 122, Corregimiento de Pedregal, Distrito de Panamá”**

**“Cambio de uso de suelo RR (Residencial de Baja Densidad) a RE (Residencial Especial), Finca S-145 N°29523, Corregimiento de Pedregal, Distrito de Panamá”**

**“Cambio de uso de suelo RR (Residencial De Baja Densidad) a RE (Residencial Especial), Finca T-143 N° 29565, Corregimiento de Pedregal, Distrito de Panamá”**

**“Cambio de uso de suelo de RR (Residencial de Baja Densidad) a RE (Residencial Especial), Finca S-130 N°43783, Corregimiento de Pedregal, Distrito de Panamá”**

**“Cambio de uso de suelo RR (Residencial De Baja Densidad) a RE (Residencial Especial), Finca M-142 N°117927, Corregimiento de Pedregal, Distrito de Panamá”**

### CORREGIMIENTO DE PEDREGAL



ALCALDÍA DE PANAMÁ



Residentes presentes en la Consulta Pública



Personal de Planificación Urbana



Arquitecto Solicitante del Cambio de Uso de Suelo, Bowen



Arquitecto Luis Páez de la Junta Comunal de Pedregal



Los residentes que asistieron estuvieron de acuerdo con el cambio de uso de suelo.



ALCALDÍA DE PANAMÁ



Los ciudadanos firmando el acta



Firma del Acta por parte de la Junta Comunal de Pedregal



Firma del Acta por Parte de la Dirección de Participación Ciudadana y Transparencia