



## **Municipio de Panamá**

**Acta # 009 - 2017**

### **Consulta Pública:**

**"Solicitud de Cambio de Suelo R1-B (Residencial de Baja Densidad) a R-E (Residencial de Mediana densidad), fincas N.º 25694, 26221, 25740 y 25582, Código de ubicación 8712".**

En el salón de reuniones de la planta alta, de la Biblioteca Virgen del Carmen, localizado en el Corregimiento de Juan Díaz, a las 6:00 p.m. del Jueves 11 de Mayo de 2017, se llevó a cabo la consulta pública para la aprobación o rechazo de la **"Solicitud de Cambio de Suelo R1-B (Residencial de Baja Densidad) a R-E (Residencial de Mediana densidad), fincas N.º 25694, 26221, 25740 y 25582, Código de ubicación 8712"**.

Se procedió a presentar a los asistentes una descripción general del proyecto, para que ellos ofrecieran sus recomendaciones, comentarios o sugerencias.

### **Perfil General del Proyecto**

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

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

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

El proyecto no generará impacto negativo en el sector ya que la solicitud realizada es de un uso existente de R1-B (300 hab. x Hect.) a R-E (500 hab. x Hect.).

### **Alcance**

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

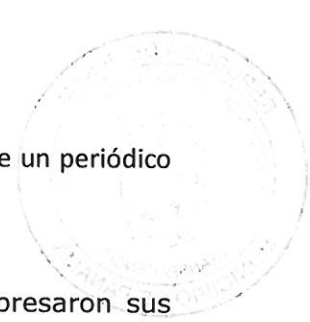
### **Objetivos**

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

### **Convocatoria**

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

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





Nombre: Miguel A Landecheo V

Cédula: 8-759-1373

Comentarios: solicita una segunda consulta con mas  
informacion.

Nombre: Ismael Rivera

Cédula: 8-444-83

Comentarios: Necesitamos otra consulta para que  
expliquen bien donde van a conectar al agua  
negro y al agua publico como soldado.

Nombre: ARMANDO A SMOELS

Cédula: \* 8-200-1296

Comentarios: LAS TUBERIAS SON BASTANTE CHICAS  
1900'S DESPATE

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

Cédula: \_\_\_\_\_

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

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

Cédula: \_\_\_\_\_

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

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

Cédula: \_\_\_\_\_

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

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

Cédula: \_\_\_\_\_

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



En el Corregimiento de Juan Díaz, en el salón de reuniones de la planta alta, de la Biblioteca Virgen del Carmen a las 7:35 PM del día once (11) de Mayo de 2017, se ratifica su contenido por parte de los presentes y para constancia firmamos:

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

Nombre: Niguel Landicho Firma: [Firma] Cédula: 8-759-1373  
Nombre: Esaine Rios Firma: [Firma] Cédula: 8-444-83  
Nombre: Renato Firma: [Firma] Cédula: 8-200-1256

**Representante del Corregimiento:**

H.R. Javier Sucre Firma: [Firma] Cédula: 8-438-106

**Representante de la Alcaldía de Panamá**

Nombre: Luis C. Laguna Firma: [Firma] Cédula: 8873-1522





LISTA DE ASISTENCIA - CONSULTA PÚBLICA - CORREGIMIENTO DE JUAN DÍAZ

"Solicitud de Cambio de Suelo R1-B (Residencial de Baja Densidad) a R-E (Residencial de Mediana densidad), fincas N.° 25694, 26221, 25740 y 25582, Código de ubicación 8712".

Fecha: 11 de mayo de 2017 Hora: 6:00 p.m.

No.	NOMBRE	CÉDULA	EDAD	TELÉFONO	Dirección Residencial	Correo electrónico	Firma	¿Desea participar de otras actividades?
1	Regorío Leuch	9-67-57	69	3902385	J. Díaz Calle 3a			<input checked="" type="checkbox"/>
2	Barbara Leuch	8-98-852	52	62474458	T. Díaz Calle 3ra			
3	Fredy M. Quera	2-11-531	56	68277701	San Antonio el 26	irisdeleuca@gmail.com	Fredy Quera	
4	Alfredo Quera	8-44-1424	85	64157635	Libing calle 3a			
5	Barbara Leuch	8-373-560	50	63496792	Don Bosco	divoso-0520407@gmail.com	Barbara Leuch	
6	Barbara Leuch	8-332-645	63	266-0437	Juan Díaz Calle 3ra	barbara.leuch1952@gmail.com	Barbara Leuch	
7	Mayra Block Leuch	8-717-2007	38	266-0427	Juan Díaz Calle 3ra	Casa #25 mayra-melchior1900.com	Mayra Block	
8	Blas Holm	8-713-1441	57		Juan Díaz Calle 3ra			
9	Dayan Quera	8-857-2282	25	266-6442	Juan Díaz Calle 3ra		Dayan Quera	
10	Isabel Quera	8-444-83	40	66674464	Juan Díaz Calle 3		Isabel Quera	
11	Umberto Quera	8-99-570	76	6300-9704	Nris. Ceferino		Umberto Quera	
12	Maria Quera	4-101-724	64	790-4722	Juan Díaz Calle 3ra		Maria Quera	
13	Miguel Landalino	8-759-1373	34	260-0417	Juan Díaz Calle 3ra	miguel.landalino@gmail.com	Miguel Landalino	
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								





Informe 009

<b>NOMBRE DE LA CONSULTA PÚBLICA:</b>	Solicitud de Cambio de Suelo R1-B (Residencial de baja densidad) a R-E (Residencial de mediana densidad)	Para las fincas N. 25694, 26221, 25740 y 25582 con código de ubicación 8712	
<b>FECHA Y HORA DE LA REUNIÓN:</b>	Jueves 11 de mayo de 2017, a las 6:00 p.m.	Lugar: Biblioteca Virgen del Carmen	
<b>INFORME PREPARADO POR:</b>	<i>Luis Eduardo Laguna Cuervo</i>	<b>DIRIGIDO POR:</b>	Dirección de Participación Ciudadana y Transparencia

Participantes:

Alcaldía de Panamá

- Luis Eduardo Laguna, Participación Ciudadana
- Arquitecta Lourdes Aguilar, Planificación Urbana

Junta Comunal de Juan Díaz

- Mitzuka Fuentes, H.R. Suplente

Empresa solicitante Lika Investment Group

- Erica de Bethancourt,

Luis Laguna Cuervo, Alcaldía de Panamá

Dio la bienvenida a los ciudadanos participantes de la consulta y explicó la metodología de consulta pública.

Arquitecta Erica de Bethancourt, Lika Investment Group

Mediante su presentación mostró el mapa en dónde señalo los usos de suelos que tienen los terrenos en áreas aledañas a la obra.

“El objetivo de la consulta es hacer uso de la asignación solicitada por la empresa Lika que pretende construir un edificio con 15 apartamentos sin que afecte lo que actualmente está en el sector considerando que serían 15 apartamentos de una recamara para dos personas por habitación, un total de 30 personas que vivirían en este área de Juan Díaz, ya que este es una lugar que prácticamente está en el centro de la ciudad porque estamos a 15 minutos del centro de la ciudad si vamos por el corredor sur y también tenemos la entrada al corredor norte en Los Pueblos. También tenemos la ventaja de que además de infraestructura y calles bien ubicadas, hay para aquellos que no tienen un vehículo, de igual forma tienen lugares cercanos para tomar su transporte y llegar con la misma facilidad a su destino”.

“El área que se menciona es un lote de 525 metros cuadrados para el lote de Lika. Parte de la propuesta que realizamos se está considerando las nuevas reglas que tiene el municipio. En diferencia de años anteriores se podía realizar un cambio de uso de suelo individual a parte de todo el entorno y ahora hay que incorporar un espacio para beneficiar a la comunidad y que no solo se beneficie un sociedad”.

Mencionó que consultaron con el IDAAN y se tienen tuberías adecuadas en el área. También se tiene una servidumbre y calles de tal forma que los autos de las personas que vivirán en el edificio no afectaran prácticamente en nada. También destacó que debido al valor de los apartamentos el sector mejoraría su estatus social.

“El proyecto de apartamentos que proponemos es un lote rectangular de 15 apartamentos, un auto por apartamento, más el de discapacitado. Planta baja más tres altos. Planta baja seria el área de estacionamientos y tres niveles de 5 apartamentos por nivel de aproximadamente 72 metros cuadrados. Tendríamos apartamentos donde adicional incorporaremos unos depósitos para que cada residente pueda guardar cosas que normalmente en un apartamento no se puede guardar debido al espacio que hay en



el mismo. Tendríamos solamente escaleras y un espacio común que ronda alrededor de 12 metros. Cada apartamento tiene balcón, una recámara con su closet, baños en común, sala comedor y el acceso a la entrada del apartamento”.

Mencionó que el lugar tendrá un muro perimetral debido a que se está incorporando al sistema de PH de manera que haya una privacidad para las personas que habitaran allí. También remarcó que se están sujetando a las líneas que le solicita el residencial especial que es el solicitado y así evitar tener inconveniente con los vecinos.

“La ventaja que le veo a este tipo de uso de suelos es que nos permite incorporar al residencial existente un residencial que no impacte la zona ya que no se va a construir un edificio que tenga 50 apartamentos sino que más bien sea algo que se pueda incorporar a lo ya existente”.

## **INTERVENCIONES**

### **Dayan Fuentes 8-857-2282**

¿De qué hora inicia y a qué hora termina la construcción? ¿Nos va afectar la construcción de este edificio con el agua, ya que no hemos tenido nunca problemas con el agua?

#### **Arquitecta Erica de Bethancourt, Lika Investment Group**

“Con respecto a los horarios de construcción ya están establecidos que no más de las 5 de la tarde y el agua tenemos una prueba de gráfica de presión del IDAAN donde nos dice que ustedes no deben tener ningún problema, pero adicional se va añadir un tanque de reserva para las personas que allí habitarán y para darle una garantía en caso que se vaya el agua. En realidad no los va afectar en nada”.

### **Dinodier Ruso 8-373-500**

¿Las salidas de las aguas pluviales de ese edificio a dónde van a ir canalizadas?

#### **Arquitecta Erica de Bethancourt, Lika Investment Group**

“Nosotros hicimos consultas para ver si en el lugar había algún problema de inundación y el área no es inundable, la parte inundable es la parte cercana al río Juan Díaz. También nos tocó hacer un cálculo tanto de aguas sanitarias, aguas negras, agua potable y aguas pluviales para que el IDAAN y el MOP vieran si la cunetas abiertas que actualmente existe tienen la capacidad de recibir esa carga de agua y de acuerdo a ellos como institución, si las reciben”.

### **Armando Samuels 8-200-1296**

¿Por qué en una consulta cómo esta se necesita firmar?

#### **Luis Laguna Cuervo, Alcaldía de Panamá**

“La lista de asistencia es para validar que la consulta se realizó y el número de cédula es porque cada persona que emite sus comentarios, se le deben pedir su número de identificación para verificar que la persona que emite el comentario es residente del corregimiento y de igual forma posteriormente se pasarán los comentarios a un informe sea aprobada o no la consulta”.

### **Armando Samuels 8-200-1296**

Explicó la problemática que hay en el lugar con respecto a los canales pluviales y las aguas negras dando ejemplos de experiencias vividas en lugares que han sido afectados cercanos al proyecto. Mencionó que ellos cómo residentes deben despertar, no permitir esos tipos de proyectos y de esta forma saber que se está aprobando o desaprobandando.

#### **Arquitecta Erica de Bethancourt, Lika Investment Group**

Explicó que la empresa se basa en las ordenes que dan las instituciones públicas debido a que ellas son las que tienen la facultad y el conocimiento de lo que se puede realizar en el área y que la empresa sigue esos lineamientos. Ya que estas son las instituciones responsables con relación a esos temas pertinentes.

### **Isaías Rivera 8- 444-83**

Se manifestó ante los problemas de las inundaciones en toda el área cercana al proyecto de forma que esto afectaría a toda la comunidad aledaña a la obra, porque en el área



los canales pluviales y alcantarillados, no resisten la cantidad de agua que corre por el lugar.

**Arquitecta Erica de Bethancourt, Lika Investment Group**

Volvió a mencionar que todos los estudios pertinentes se realizaron en conjunto con las autoridades responsables y se determinó que la construcción no tendría tal impacto de afectación a la comunidad.

**INTERVENCIONES CIUDADANAS**

Residentes se manifestaron ante la gran problemática que hay en el corregimiento de Juan Díaz por las inundaciones, el desorden por parte de las autoridades de manera que hacen proyectos sin tener una organización debida y por eso se ven muchos casos de inundación en el corregimiento. También expresaron que va a luchar para evitar que se de este tipo de desorden por parte de las autoridades y empresas que quieran construir proyectos que afectan y no son ejecutado bajo los estudios e investigaciones pertinentes.

**Arquitecta Erica de Bethancourt, Lika Investment Group**

"El Objetivo de un proyecto no es llegar a dar perjuicio a ningún lado, el objetivo de todo proyecto es darle solución en este caso habitacional a las personas que van a vivir en el lugar del proyecto que se está promoviendo y no perjudicar al sector, porque esa no es la idea. También hay que considerar la cantidad de aguas negras y aguas pluviales que se va a depositar en el lugar, no es la misma que un edificio de 30 o 40 apartamentos".

**Lourdes Aguilar Planificación Urbana de la Alcaldía de Panamá**

Mencionó que dentro de los parámetros de la ley la empresa ha hecho todos los estudios pertinentes pero los tiene que explicar con mayor precisión para que los ciudadanos puedan comprender cuál será el impacto real de la obra y demostrar a los residentes que eso verdaderamente no afectar al lugar. También mencionó que dentro de la ley la empresa tiene la oportunidad de volver hacer otra consulta pública en donde demuestre y explique de mejor forma a la ciudadanía su propuesta.

**Miguel Andecho 8-759-173**

"Lo único que en realidad le queremos dejar saber, es que solamente queremos tener claro cuál será la afectación de estas 15 familias que van a descargar aguas pluviales y aguas negras en el lugar. Sabemos que ustedes no va a resolver nuestros problemas que ya estaban, solamente queremos saber que no va ser peor la situación con estas 15 familias, ya que van aportar un poco más de aguas pluviales. Tenemos que tener claro esto vecinos, que nuestros problemas seguirán hasta que el gobierno los resuelva".

**Lourdes Aguilar Planificación Urbana de la Alcaldía de Panamá**

"Una de la primeras cosas que yo investigue fue que si el área era inundable o no, porque ya había pasado en años anteriores. El objetivo del proyecto no es afectar cómo les dije, tampoco puedo garantizar que va mejorar porque en realidad no estoy proponiendo un cambio de infraestructura, sin embargo, me parece justo que dado los problemas que ustedes ya tienen que no lo está generando este proyecto. Se podría hacer la consulta sobre todo a Saneamiento Ambiental que son los que están haciendo eso de la bahía, porque a mí me consta que hay sector que antes no tenía aguas negras y todo era tanques escépticos como Villa Zaita y San Miguelito pero ahora si tienen aguas negras con el proyecto de saneamiento".

"Me parece justo que se dé una segunda consulta en donde hagamos las investigaciones tanto de aguas negras, de aguas pluviales y de aguas sanitarias que en realidad se hizo un cálculo, sin embargo, hacer la consulta de los planos para que ustedes en la siguiente consulta ciudadana puedan ver cómo se conectan los sectores mediante los planos y así ver más detallada la realidad".

**Conclusión de la Ciudadanía**

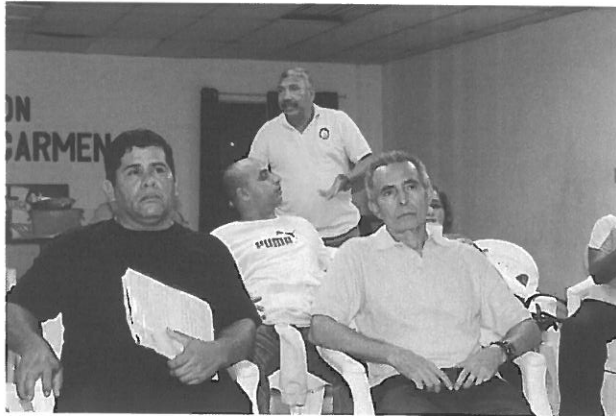
Al final de la jornada, la ciudadanía conformada por 13 participantes decidió que se debe ampliar la información presentada por parte de la empresa para así tener más claridad de las afectaciones reales y científicas que tendría el proyecto en la comunidad y así poder tomar una decisión con mayor objetividad.



## ANEXO FOTOGRÁFICO

### CONSULTA PÚBLICA

#### CORREGIMIENTO DE JUAN DÍAZ



Residentes presentes en la Consulta Pública.



Arquitecta proponente explicando el proyecto.