



## Informe DPCT# 031

NOMBRE DE LA REUNIÓN:	7mo Taller – Plan de ordenamiento territorial con residentes de San Francisco		
FECHA DE LA REUNIÓN:	Viernes 21 de julio de 2017	Lugar: Arquidiócesis de Panamá	
INFORME PREPARADO POR:	Johann Guardo	DIRIGIDO POR:	Dirección de Planificación Urbana

### Resumen

#### Participantes:

- José I. Blandón, Alcalde distrito de Panamá
- Manuel Trute, Director de Planificación Urbana
- Carla García, Sub. Directora de Participación Ciudadana y Transparencia
- Residentes de la comunidad

#### Desarrollo

#### INTERVENCIÓN DE LAS AUTORIDADES

##### Manuel Trute - Director de Planificación Urbana

Dentro del corregimiento de San Francisco, el consorcio va a presentar de una manera muy rápida los antecedentes que ustedes o la mayoría que ya conoce que han estado en los procesos de participación, recuerden que empezamos con diagnostico que salieron de varios talleres, las estrategias, una serie de proyectos que empiezan a tomar forma para poder fortalecer toda aquella imagen que se ha ido construyendo a través de los distintos talleres, se construyó un modelo territorial con ustedes, también se validó y hoy día todo ese modelo territorial que debe transformarse en elementos más finos para saber cómo se desarrolla cada uno de esos sub sectores o zonas homogéneas que se han escogido a los largo de los talleres se comporta o se comportará en los próximos 10 años va hacer entregado hoy por el consorcio, va ser sometido para la validación de ustedes hay un proceso, una metodología para entender de parte de ustedes y recoger de ustedes observaciones, recomendaciones que ustedes tengan sobre ese modelo territorial que ahora se transforma en una normativa.

##### José I. Blandón - Alcalde del distrito Capital

Haré un breve recuento histórico que nos trae aquí la tarde de hoy, me remonto a más de 10 años atrás, en el año 2004 a raíz de una demanda de inconstitucionalidad presentada por la Lcda. Julia De Sanctis, la corte declara que una ley o decreto del año 41, del gobierno de Arnulfo Arias Madrid estaba vigente y que una resolución posterior del MIVI sobre alturas de edificios, que se declaraba ilegal o inconstitucional porque esa ley todavía estaba vigente que establecía que la altura de los edificios tenía que ir en relación con el ancho de las calles, en la Asamblea Nacional se presenta en ese momento de urgencia una ley para derogar la Ley 41 y todas las construcciones quedaron paradas porque lo que la sustentaba era la resoluciones del MIVI habían quedado anuladas por la corte.

En ese momento yo era diputado y me había tocado atender muchos problemas de las comunidades en el área de Bella Vista y Betania por temas de construcciones y lo que planteamos y logramos



introducir en esa reforma o en esa ley que derogaba la del 41 y volvía a poner en vigencia la del Ministerio de Vivienda que tenía que empezarse a discutir una ley de urbanismo y poníamos unos términos y ese es el origen de la **Ley 6 del 2006** que es la ley de urbanismo. Eso comenzó en el 2004 por una propuesta nuestra.

Esa Ley 6 del 2006 establece competencia en materia de ordenamiento territorial y dice que los planes nacionales y regionales que son de 2 o más distritos son competencia exclusivamente del Ministerio de Vivienda que los planes locales que son a nivel de distritos son competencia exclusiva de los municipios y que los planes parciales de áreas más pequeñas que un distrito, como por ejemplo un corregimiento pero también podría ser 3 o 4 corregimientos son competencia preventivas, quiere decir que son del MIVI o del municipio, cualquiera de los dos podría aprobar planes parciales.

Que ha pasado en la práctica del 2006 a la fecha han pasado 11 años y el Municipio de Panamá al día de hoy todavía nunca había pasado por un proceso de aprobar un plan de ordenamiento territorial; ni el de la ciudad ni a nivel parcial de corregimientos, áreas más pequeñas que corregimientos, y la excusa que se tenía por parte del MIVI, es que el municipio no tenía en su organigrama una **Dirección de Planificación Urbana** y que para poder aprobar un POT y para poder ver los cambios de zonificación tenía que tener dicha dirección. Porque también la Ley 6 del 2006 decía que los temas de ordenamiento territorial de cambios de zonificación tenías que pasar a manos del municipio.

Hasta el 2015, los cambios por lote que estaban prohibidos por la Ley 6 del 2006, se hicieron como excepción porque no estaba la regulación, porque los municipios no habían asumido la competencia y lo agarraron como excusa para que la excepción se convirtiera en regla, eso fue generando buena parte del problema que hay en toda la ciudad porque se tenían situaciones donde había casa-casa-casa y alguien lograba cambiar la zonificación y tenía RM3 o RM2 o la zonificación que fuera para construir de más alta densidad. Nuestra posición desde un principio es que para resolver el problema del caos urbano en la ciudad había que atacar el problema desde su base, como lo hemos dicho en muchas ocasiones a muchos vecinos, la base es la zonificación, porque cuando llegas y te encuentras que un lugar que por más se diga que porque ahí se permite construir un edificio de más de 40 pisos, si hay una zonificación que lo permite el propietario de ese terreno al menos tiene una expectativa de poder hacer un edificio de 40 pisos porque la zonificación se lo permite.

A partir de ahí nuestra posición ha sido siempre que ese problema de base, la causa que es la zonificación habría que atacarla, por lo que estamos aquí ya en un séptimo taller, etapa final de lo que sería el primer plan de ordenamiento territorial a nivel de la ciudad de Panamá para un corregimiento aprobado desde el municipio y la otra particularidad que tiene este POT que lo hace distinto a las experiencias del pasado, es que éste se ha discutido antes con la participación de los asistentes presentes la cual se les agradece de haber estado participando.

“Deseo que les pregunten a los residentes de Obarrio como se enteraron del POT parcial de Obarrio aprobado en el gobierno pasado, se enteraron cuando se publicó en gaceta oficial, aprobado por el **Ministerio de Vivienda** de aquel entonces, nunca hubo ni consulta ni información de decirle este es el plan de ordenamiento que vamos a aprobar”, dijo el Alcalde de la Ciudad.

“Aquí hemos estado haciendo un proceso de discusión que creo en lo personal que va a traer un resultado que lo van a poder ver ahora, a mi juicio un trabajo bastante profesional y que es un cambio importante en relación con lo que hoy se podría en San Francisco con la zonificación que está vigente y un cambio importante para el resto de la ciudad si esto logra concretarse y ahí es donde quiero terminar mi intervención”, señaló el Sr. José Blandón.

En este taller se va nutrir esta propuesta borrador con los aportes, críticas, recomendaciones que ustedes hagan, habrá una última consulta pública y después de ahí el documento final tiene que ir a **Consejo Municipal**, para que sea aprobado, una vez aprobado ese documento cual es el valor del documento, es que la con la normativa del 2015, es lo que es y no puede venir nadie a cambiarme aquí de mi casa y todo el mundo va a tener más o menos las reglas claras del juego y por otro lado, cuando la gente escucha el cambio de plan de uso, creo que es como un plan de algo que vamos hacer.



El **POT** es la normativa vigente en el lugar con respecto al uso de suelo, no se dejen engañar por la palabra plan, préstele más atención a ordenamiento esa es la ley con respecto con lo que se puede hacer o no se puede hacer en las fincas ubicadas dentro del corregimiento de San Francisco y lo que se planea aquí reitero es una propuesta bastante innovadora y espero que cada uno de ustedes pueda valorar que el resultado de este esfuerzo no es solamente el producto de las siete reuniones que ustedes han participado sino que de alguna medida es como el resultado de más de 10 años de lucha porque las decisiones sobre la ciudad debe ser decisiones tomadas no por el gobierno central sino desde el gobierno local con la participación de la gente, lo cual es un momento histórico haber llegado hasta este punto.

### **Intervención de la comunidad**

#### **Residente**

Para efecto de mejor manera, una con detalles técnico de los documentos, que la información no son fáciles la asimilación y otras con conceptos más de fondo que opinamos debe ser mas de las autoridades y los diferentes que han participado en este proceso

#### **Residente**

Una preocupación que tenemos los vecinos de la comunidad es que cuando este plan se someta al consejo municipal, éste va a poder alterarlo, aprobarlo o rechazarlo

#### **Alcalde**

Como explique hace un momento estamos explorando un sendero nuevo, esto no se había hecho antes, yo pensaría porque la verdad que yo recuerde la ley no dice que cuando va a consejo se apruebe o se rechace en bloque, yo pensaría que en el consejo pudiera haber cambios, por eso es importante que por lo menos desde la perspectiva nuestra que este documento no fuera un documento de la alcaldía sino un documento que surgiera de una discusión amplia, lo que nosotros si esperaríamos es que los que estén de acuerdo con el documento puedan ir a defenderlo al consejo. No hay que ser una lumbrera para pensar que de esta propuesta va haber gente que no esté de acuerdo, del sector económico, promotores mobiliarios, ellos irán hacer su lobby.

#### **Consorcio – Grupo Suma – Grupo Cotran**

Antes que nada, buenas tardes por asistir al séptimo taller que ya es como el final de todo este proceso de trabajo, hay muchas caras conocidas lo cual se les agradece, es decir que han ido reiteradamente participando en cada uno de los talleres pero para los que asisten por primera vez, antes de empezar con el trabajo del día de hoy, vamos a ser muy breves con un rápido recordatorio de cómo hemos llegado hasta este punto.

Antes de nada presentarnos para los que no nos conocen, pues para abordar este proyecto tan emblemático y tan relevante. Nos unimos en consorcio 3 empresas con amplia experiencia tanto en planificación urbana como en ingeniería e infraestructura y 2 una empresa internacional con experiencia en muchos países del mundo; **Grupo Suma** presentada por el **arquitecto Ariel Espino** que es una empresa panameña; **Grupo Cotran** presentado por el **ingeniero Luis Campana** y además se sumaron a nuestro equipo grandes expertos especialistas en estos rubros aquí panameños, **Álvaro Uribe** quien también está participando en este taller, la **abogada Julia De Sanctis**, **Rubén Lachman**, entonces entre todos estamos haciendo nuestro mayor esfuerzo para que éste salga adelante pero siempre con la colaboración y ayuda de ustedes. Brevemente en el contexto del alcance del proyecto, el proyecto tiene 2 varias etapas, una de elaborar el documento y contenido en sí que es a lo que acudimos a ustedes y luego una segunda etapa que ya será el proceso de aprobación y puesta en marcha, esto no es un documento que queramos que se quede en un cajón, sino que se apruebe y aplique, dentro de este proceso, proceso participativo de los talleres es el que está perneando, de echo en la primera fase celebramos 3 talleres, en la segunda fase otros 3 y ahora que nos encontramos en la fase ya de proponer el plan parcial en sí la figura es donde estamos emplazados ahora. Los productos





generados en las fases anteriores es decir el plan estratégico participativo y el modelo territorial consensuado ya están disponibles en la página web por si alguien no ha podido acceder y lo pueden identificar en la página de la DPU haciendo clic y aquí pinchando ahí están disponible por si se han dado la ocasión de algún vecino o interesado que nos quieran hacer sugerencia al respecto y es en lo que ustedes han estado participando.

Breve recordatorio en el taller 1 que se titulaba el pre diagnóstico conjuntamente fue lo que hicimos fue identificar los problemas y las oportunidades del corregimiento en su totalidad en aspectos como desarrollo urbano, movilidad, infraestructura, calidad de vida, es decir conjuntamente con ustedes pudimos identificar cuáles son los problemas actuales que potencialidades tiene el corregimiento en la actualidad.

En el taller 2 identificamos las zonas homogéneas, ya fuimos un poco trabajando más ahondando en la diversidad que se encuentra dentro del propio corregimiento y conjuntamente identificamos 9 zonas, si recuerdan a partir de aquí el trabajo en talleres o grupal como lo que va a ocurrir hoy, ya es dividiéndonos en mesas referenciadas en zonas homogéneas.

En el taller 3 conjuntamente con árboles, problemas, soluciones y fuimos ya buscando acciones que relacionados con ciertos proyectos que puedan darse como propuestas del POT para construir esas estrategias que van a regir la propuesta.

En el taller 4 ya presentamos los resultados de los diagnósticos por zona homogénea y también lo que fue la discusión y el compartir o el consensuar, cual es la misión y la visión que queremos para el POT, no me voy a detener a leer todo porque es un breve recordatorio para los que no han estado participando sino hacerles ver que el día de hoy tiene por detrás un trabajo interrelacionado para ir avanzando al punto en donde nos encontramos.

En el taller 5 lo que hicimos fue ir visualizando cual es el modelo territorial que aspiramos para todo el corregimiento, basándonos en diferentes escenarios con los resultados del diagnóstico y obteniendo en cuando la capacidad de carga actual y como resultado de aquel taller es que el modelo territorial al que aspiramos es generar un centro urbano en San Francisco centro incluyendo Carrasquilla de unos usos mixtos que ya se están dando entonces ya normarlos y regularlos como uso mixto rodeado de un anillo o una zona de uso predominantemente residencial que es el que tiene actualidad entonces ir manteniendo y potenciando que eso se vaya dando de forma regulada y normada en la zona de la franja de Vía Israel donde se concentran en la actualidad los usos más comerciales, buscar áreas de oportunidad donde implementar equipamientos y zonas urbanas que ahora iremos indagando, potenciar esa conectividad peatonal de transporte y demás, en dirección de norte-sur, porque recordaran fuimos incidiendo que actualmente las dinámicas de movilidad se dan más en dirección este-oeste, entonces potenciar algunos ejes importantes para que esta conectividad sea más evidente y sencilla y generando espacios públicos, equipamiento en las zonas en las que se pueda dar, es como un modelo territorial al que aspiramos llegar conjuntamente en el taller 5.

En el taller 6 fuimos dando un paso más, sobre ese modelo territorial, fuimos entrando un poco más de cómo alcanzar ese modelo territorial indagando en alguna serie de parámetro, reflexionamos a nivel de grupo temas de tipología, temas de trama urbana, imagen urbana, es decir romper el paradigma de pensar lote a lote y ver para alcanzar ese modelo territorial que parámetros se puedan ir incidiendo empezamos ya a dar ese paso y a su vez este mapa que es el que utilizamos en aquel taller, íbamos identificando una serie de proyectos conjuntamente es decir, ya ir concretando lo que en el taller anterior era una intención, hoy que estamos en el taller 7 que estamos en plena construcción del plan parcial, tenemos las estrategias, ya el modelo territorial aspiracional, estamos definiendo cuales son los parámetros normativos.

Además la propuesta de zonificación y con la normativa que la acompañe, los proyectos emblemáticos y las inversiones que se requieran y también el diseño de un ente gestor, el objetivo del taller de hoy es retomar o continuar el trabajo realizo en el taller 6 para la construcción del plan parcial y ya ir haciendo la reflexión conjunta de los parámetros propuestos que aún no está cerrado que hoy



conjuntamente vamos a revisar lo que se está proponiendo y con los resultados ir cerrando el documento como tal.

Brevemente y para concretar entre los proyectos que fuimos identificando y para obtener este modelo territorial nosotros queremos mostrarle los proyectos emblemáticos además de los que ya han ido saliendo de recuperar las vialidades, mejorar banquetas, arborización, implementar transporte público los que más enmarca entorno lo que va hacer el propio corregimiento, el rescate o la utilización del río Matasnillo lo hemos visto en varios talleres como idea de cómo se pudiera dar, otras de las zonas de oportunidad que hemos ido viendo que existen, porque el corregimiento no cuenta con muchos lotes de cierta dimensión para generar equipamiento, espacios públicos, entre los que fuimos identificando conjuntamente, en Carrasquilla el lote que utiliza actualmente la Autoridad de Aseo, en esta zona siempre hemos enfatizado la zona de los colegios, hay una zona en el antiguo IJA, que es propiedad privada pero igual se está incluyendo en la normativa para que el resultado aporte a la ciudad, está toda la zona de manglares, conjuntamente hemos ido identificando esos hitos (áreas de oportunidad);

Entonces les muestro una serie de imágenes de como los vamos viendo porque por esa línea vamos con la normativa, para el corredor fluvial del río Matasnillo, por lo que al final el río transcorre por parte del corregimiento, el cual su impacto es en toda la ciudad, iniciando como opción o propuesta entorno a San Francisco donde recorre 3 km se trata del proyecto del Saneamiento de la Bahía de mejorar las condiciones del río, con el esfuerzo de ambos proyectos con el propio plan establecer las zonas en donde se recupere servidumbres se pudieran dar. Cuando se recupere la calidad del río se pudieran establecer zonas que por cierta anchura se podrían generar ciclovías, paseos peatonales, es decir que el río más que ser una frontera o una cloaca a cielo abierto, que es así en la actualidad y así se genere actividades para el propio corregimiento, otro de los proyectos es en Carrasquilla es que se genere un espacio público para un parque con un equipamiento y proponer viviendas de precio asequibles.

Se están estableciendo las pautas para que en esa área de oportunidad se puedan constituir y eso si aporte a la ciudad, y resulte positivo para el barrio, la zonas de los colegios que es una zona central pegado a Multiplaza con una conectividad y vialidad adecuada y relacionado con una futura estación del metro de la línea 4 y 5, lo cual se provee que quede cerca, y además aunado con plan creado para San Sebastián con una plan de viviendas y parque con equipamiento y aportar que se abran vialidades internas para que de pronto en esas áreas de oportunidad y entorno al río vayan ocurriendo cosas que en definitiva impactan en una zona bastante central, no todo es San Francisco centro sino que se pueden ir mejorando la situación de otros entornos que ahora mismo están bastante desvinculado; Por ahí van los proyectos la visualización que están haciendo.

Otro tema que va aportar como novedoso a éste POT es la constitución de un intergestor, el propio plan está incorporando un modelo de gestión porque no se trata de normas sino de generar que una entidad tenga la potestad, sea la responsable de garantizar la correcta aplicación de este plan, a este intergestor lo estamos ahora visualizando y diseñando un poco su estructura pero entre sus cometidos tendrá potestad de que se garanticen y apliquen las normas de desarrollo, también otro tema es la falta de coordinación interinstitucional que al final uno autoriza y otro no, para garantizar que el resultado que estamos trabajando todos se dé, este intergestor será el encargado de ir garantizando que se va aplicando justamente, también dar seguimiento que los proyectos de mejoras que el plan está estableciendo pues tengan un seguimiento y control de que se vayan dando en los plazos que se están estableciendo y también la fiscalización e inspección y en caso no haya se puede desvirtuar el plan, también es un tema que se está trabajando la propuesta y luego la normativa urbana que es el tema que hoy estaremos trabajando.

**Arquitecto Ariel Espino - Grupo Suma**

La implementación del plan tiene varios componentes principales: 1. La Normativa: el plan se aplica o se hace realidad con una normativa, la otra manera de que un plan se haga realidad es con obras de inversión y esto tiene que estar coordinado porque ambas contribuyen a una visión urbana, la visión que uno tiene de un barrio, de un distrito, de un corregimiento se implementa a través de sus normas y una serie de mejoras que hace el estado en su infraestructura y espacio público, etc. El otro tema es de fiscalización e inspección en donde las



normas no solo hay que cumplir las normas del plan sino también las normas de otras instituciones del Ministerio de Salud, del Ministerio de Comercio, es decir todas las normas que tienen una incidencia en el corregimiento, en el funcionar diario que tienen que cumplirse para que esto funcione y aquí ha habido en talleres anteriores muchas quejas de éste tipo, es decir muchos de los problemas que ustedes han identificado no necesariamente tienen que ver con la normativa de desarrollo sino con la aplicación de los códigos que ya existen sobre el funcionamiento de negocios, el funcionamiento de establecimientos comerciales, distintos tipos, es decir este tema son importantísimos porque de otra manera esto no necesariamente funciona muy bien.

Si tuviéramos que resumir un poco la discusión en el corregimiento, la discusión es hasta qué punto realmente queremos hacer la transición de modelo urbano y de forma urbana. Lo que tiene o lo que ha tenido San Francisco hasta hoy, es básicamente lotes donde usted pone encima un edificio, en el pasado usted ponía una casa de uno o dos pisos, después lo que hizo fue reemplazar esta casa por un edificio, pero sigue siendo un edificio en medio de un lote, la calle es la más o menos misma, la acera es más o menos la misma cuando hay, la infraestructura es la misma, usted lo que hace es agarrar este lote y le pone un edificio encima de una u otra altura.Cuál es el tipo de paisaje urbano que yo quiero generar, en el caso de San Francisco centro, por ejemplo, la reflexión ha sido muy específica, en efecto queremos un centro urbano mixto peatonal, que es parte del modelo territorial que ya se discutió. Si esto es lo que usted quiere la tipología tiene que ser repensada para generar eso.

Hay que hacer un proyecto de mejoras de las aceras de San Francisco centro que en muchos casos no hay aceras, han desaparecido, hay sanjas abiertas de desagüe pluvial, hay unas vías que queremos enfatizar ya que son las conexiones Norte-Sur, que son muy importantes para integrar a todo el corregimiento, los imanes como el Parque Omar, Multiplaza. Hay que hacer un proyecto de aceras para generar ese cambio con regulaciones en las mismas. El espacio que queda que hay entre la línea de propiedad y la línea de construcción no está muy definido para que es, lo que hay es que generar un modelo de éste tipo, donde usted obligatoriamente, donde ese retiro tiene que ser integrado a una acera ampliada, es decir se agarrar el espacio disponible que ya se tiene de servidumbre de 2.00 mts a 2.50 mts, se le exige de construcción de línea frontal se integra y logra obtener una acera de 5.00 mts; Estas son las características de una aceras urbana, el ancho adecuado, las rampas deben estar puestas estratégicamente.

En Panamá hay mucha confusión con densidad y altura, la gente dice la densidad es muy grande cuando lo que quieren decir es que la altura es muy grande, son dos cosas completamente diferentes; la densidad se relaciona con los servicios, usted regula densidad porque no quiere que haya más gente de lo que la tubería de agua puede soportar o el sistema sanitario o el tráfico que va a pasar por esa calle, usted regula altura por razones muy diferentes, porque quiere proteger las vistas. La altura y los retiros porque se norman, porque usted quiere manejar la transición entre zonas de distintas alturas, porque se quiere proteger vistas y privacidad entre edificios. Hoy en día la altura en San Francisco, en las torres de apartamentos no se regulan, cuando usted va a ver el rubro de altura, dice según densidad así que mientras usted me cumpla con la densidad la altura es irrelevante, el cual podrá tener el edificio del tamaño que sea.

### **Residente**

Una parte muy importante es la cantidad de árboles que deben haber en éste clima no podemos caminar sino tenemos sombra de árboles y cada día desaparecen más, San Francisco parece que todos los edificios están llenos de palmeras, no hay árboles yo creo que los más importante ahí se puede caminar.

### **Mario Diego – Residente**

He vivido en San Francisco toda la vida, una pregunta ¿Cuántos arquitectos e ingeniero hay aquí que levanten la mano?

Entiendo que lo que viene ahora es que tenemos que decidir u opinar tomando en cuenta todas estas explicaciones de densidad que no terminé de entender, de luz, de aceras, de retiros a base de los que nos explicó, para mí y para muchos que no somos arquitectos va a ser difícil transmitir la información.

Usted hizo mención del Código Civil y como que le sorprendió porque era de 1917 y también hizo referencia a la Ley de Arnulfo Arias, yo pregunto si nosotros hubiéramos respetado dicha ley y respetado lo que dice el Código





## ALCALDÍA DE PANAMÁ



Civil de los retiros, y si se hubieran aplicado esas normas para las construcciones que se han hecho después de eso, nosotros no tuviéramos el caos que tenemos aquí, lo que significa que una cualquier cantidad de funcionarios por permitir que eso pasara y no hacer cumplir las leyes como están escritas.

### **Manuel Bermudez Ruidiaz - Residente**

Aquí nos están hablando de aceras, edificaciones, pero no nos han dicho exactamente que va a pasar con nuestras áreas residenciales en las que tenemos comercios metidos en casas, casas como depósitos comerciales, no nos han dicho que va a pasar una vez se haya aprobado el Plan Ordenamiento Territorial, si esas cosas van a desaparecer como lo prohíbe la ley, entonces van a tener que dejar de hacer esa actividad. Tenemos construcciones aprobadas con permisos de construcción que dicen San Francisco centro en plena Loma Alegre con edificaciones que obviamente no son de casas, que pasará con ese tipo de edificaciones, que pasará cuando encontremos y vayamos a ese lugar que es un comercio, si con este POT van a desaparecer de nuestras áreas residenciales y no las están metiendo en el corazón de nuestros barrios y además con ese POT ninguna autoridad que no sea el Municipio de Panamá va a poder entonces recomendar o solicitar construcciones de calles, aperturas de pasos, como es el último evento que tenemos nosotros en Loma Alegre.

### **Residente**

Una pregunta doble, por un lado ustedes tiene el calendario previsto de las etapas de donde estamos y cuando vamos a llegar hasta el final, quería saber si hay una fecha prevista de que el plan entre en vigor y hasta que este plan no entre en vigor que pasa con la actividad vinculada a lo que es el área, quiero entrar un proyecto en el Municipio si se va a bloquear o siguen tramitando porque yo tengo un terreno de RM3 y me a cambiar la altura, las separaciones, que pasa hasta la aprobación del nuevo plan.

### **Arq.**

Primero que hay disposiciones transitorias para ciertos casos legales, muchos de esos comercios no son legales y muchos de esos comercios tienen casos dentro del Municipio que deben ser sancionados, otros que son "legales" pero no respondían a una reflexión de que yo quería para San Francisco y pasa mucho en que la casa bonita se convirtió en un restaurante, pero siguió teniendo dos estacionamientos. Las reglas del juego: tú quieres poner una actividad comercial, esa actividad comercial tiene unas características que responde a una forma y a una función deseada pero que a demás responde a parámetros mínimos que se tienen que cumplir, entonces posiblemente tengas que demoler la casa bonita para que te quepa lo que quieres hacer ahí o compraste en el lugar equivocado.

El plan se entrega el otro mes al Municipio para revisión y después realizarse la consulta pública y pasaría al Consejo Municipal.

### **Residente**

Lo que hablaba más temprano el Sr. Alcalde sobre que esto deberá ser discutido en el Consejo Municipal, ustedes ya le han presentado algunos de estos temas de lo que se está haciendo, porque si ellos de un trabajo que lleva 6 meses, de tanta gente que está participando y ahora 10 o 15 personas van a tirar abajo el trabajo que se ha hecho con tantos descubrimientos no tendría ninguna razón de ser de todos los que estamos aquí.

Yo sí creo que esto tiene que ser puesto a vista de estos señores de tal forma de que pueda que haya cambios, pero no debe ser cambios sustanciales en lo que se vaya hacer, porque la plata puede mover muchas cosas que aquí no queremos que se haga y para eso estamos aquí la comunidad.

### **Alcalde**

La Junta Comunal no ha estado en todas las reuniones creo, pero en algunos el representante ha estado, él no está aquí hoy pero está la suplente, yo creo por experiencia del Consejo tratándose del POT de San Francisco, el resto de los representantes van a respetar bastante la posición que sobre el POT tenga el representante, yo dudo que los representantes van a votar en contra del documento si el de San Francisco esté respaldándolos, eso sería lo importarte de los que han estado participando de todo esto, si están de acuerdo obviamente con el resultado final lo haya lanzado el representante que esperan empuje el documento dentro del Consejo.

### **Residente**

En el caso de los lotes que ya en el área de San Francisco, que vienen de vieja data, el cambio de suelo, eso se puede previo estudio, se podrá disminuir la densidad de RM3 a RM2?



ALCALDÍA DE PANAMÁ



## **Alcalde**

Yo quiero dejar eso claro, lo planteo en un programa de tv y me dijeron que estaba hablado del impuesto de inmueble, obviamente tu compraste una propiedad tu eres el dueño, pero no puedes construir sobre esa propiedad lo que se te dé la gana, puedes construir sobre esa propiedad lo que el uso del suelo te permita construir, quien da el uso del suelo lo da el estado, lo daba antes el MIVI ahora lo da el Municipio, el uso del suelo no es un derecho adquirido, sino una potestad del estado, lo que se puede construir en una propiedad lo determina el estado y hay un fallo de la corte sustentando esa posición “No hay derecho adquirido sobre el uso del suelo”.

## **Carlos Solís (arquitecto) – Residente**

Vivo en San Francisco Centro, mi pregunta es referente a lo que dijo mi vecino con respecto al Consejo Municipal, quisiera saber si por parte de la Junta Comunal de San Francisco va haber algún tipo de iniciativa para plantear dentro del Consejo Municipal, algún tipo de acuerdo municipal en que se haga una especie de acuerdo de la norma como tal acordada por nosotros no sea tocada en ninguno de esos aspectos técnicos y así mismo salga aprobada por el Consejo Municipal, si habría alguna iniciativa de esa clase.

## **Alcalde**

Para resaltar, se está escribiendo una página nueva, nunca se había hecho un POT en el municipio. Anteriormente esto se realizaba en el Ministerio de Vivienda mediante consultores que si querían lo harían con la comunidad cosa que en su mayoría no se realizaba, sino que lo hacían ellos mismos de acuerdo a estudios y luego era presentado al ministro.

## **Víctor Valle – Residente**

Como tema legal, no se puede obligar a que se apruebe específicamente lo que queremos que salga de aquí, pero como sugerencia a los especialistas que están tomando en cuenta los aportes y comentarios de la comunidad y que entendemos que en cierto modo nos están apoyando, creo que ustedes yendo al Consejo Municipal se apoyara lo que nosotros hagamos, ustedes como la parte técnica de conocedores y si se pudiera llegar a un acuerdo interno entre la comunidad y ustedes como especialistas de cómo queremos abordar este proyecto y asegurar que entre todos se pueda sacar adelante sin ningún cambio sustancial.

## **Arq.**

La garantía de ese pacto moral o ese compromiso es que se construyó desde acá, es decir nosotros no vamos a construir todo esto para que se despeñe y lo lancemos al aire a ver quién nos apañe abajo en el Consejo Municipal, se le hará una presentación al CM para ilustrarlos y surgirán todas estas incógnitas y el Honorable Representante de San Francisco tiene que llevar la voz de la comunidad que ha estado durante 7 talleres construyendo esto. Para llevar una mejor respuesta al CM, tenemos que terminar de afinar esas herramientas que nos esperan en los distintos salones.

## **Suplente de Representante de San Francisco**

En nombre de la Junta Comunal quiero ser vocera de parte del representante Carlos Pérez Herrera, él va a elevar la voz de ustedes cuando llegue el momento, el los vas a escuchar y lo que ustedes quieran que sea San Francisco es la voz que el representante va a llevar ante el Consejo Municipal, que quede claro que es bueno que participen en los talleres, que hagan todo tipo de preguntas, que no haya dudas porque el resultado de lo que se va a obtener de todos estos talleres es lo que se va a solicitar y aprobar ante el Consejo.





ALCALDÍA DE PANAMÁ



## **Anexo Fotográfico**

### **Plan de Ordenamiento Territorial**

### **Corregimiento de San Francisco**

**Intervención del Alcalde. José Blandón F.**



**Arq. Manuel Trute – Director de Planificación Urbana**

**Alcaldía de Panamá**





## Asistentes





ALCALDÍA DE PANAMÁ



## Presentación del Plan Preliminar elaborado en conjunto con la comunidad después de múltiples talleres





