



## Municipio de Panamá

### Acta # 021 - 2019

#### Consulta Pública:

#### **"Cambio de Uso de Suelo de R1B a C2, para la Fincas 39189, 39209, 39219 Código de Ubicación 8712, corregimiento de Juan Díaz"**

En las Instalaciones de la Biblioteca de la Junta Comunal/Iglesia del Carmen en el corregimiento de Juan Díaz a las 5:00 p.m. del jueves 26 de septiembre de 2019, se llevó a cabo la consulta pública para la aprobación o rechazo de: "Cambio de Uso de Suelo de R1B a C2, para la Finca 39189, 39209, 39219 corregimiento de Juan Díaz".

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

#### Perfil del Proyecto

Se trata de tres fincas, todas con código de ubicación 8712, localizadas en Ciudad Radial, corregimiento de Juan Díaz. El proyecto consiste en legalizar una Galera Comercial para Almacenaje existente y se desea legalizar y cumplir con todos los permisos y requisitos que establecen la ley.

Las Fincas cuentan con un Uso de Suelo R1B y para el proyecto que se pretende realizar es de suma importancia contar con una zonificación C2. Cabe resaltar que el sector está en franco desarrollo y con esta iniciativa privada se pretende regularizar el desarrollo urbano donde cada día se observa la edificación de galeras, talleres de mecánica, patio de contenedores y equipo pesado que corresponde al Uso Comercial C2 aledaños al proyecto.

#### Alcance

Estas Fincas están ubicadas en el corregimiento de Juan Díaz, Ciudad Radial y su acceso es a través de la vía José Agustín Arango, de igual modo se puede acceder por dos entradas del Corredor Sur y además colinda con el proyecto Metro Park.

El estado actual del uso de suelo en esta área se encuentra siendo utilizado en gran parte de forma comercial e industrial dentro del área residencial, todo apunta que se requiere de una revisión y una correcta optimización del espacio.

El área de influencia del proyecto se estableció hasta una distancia de 500 metros de radio perimetral a la huella del propio proyecto en sí, por lo que queda conformada por una superficie total aproximadamente de 78.54 hectáreas.

El estudio previo arrojo como resultado que aunque el sector es de baja densidad, cuenta con comercios de barrio y equipamiento como iglesias y escuelas, facilitando la calidad de vida del residente sobre todo en el traslado hacia la búsqueda del servicio.

#### Objetivos

- Legalizar un Galera Comercial para Almacenaje.
- Contribuir de manera legal y obtener el Uso de Suelo necesario para poder operar con todos los permisos y requisitos que realmente se requieren.

#### Convocatoria

- Realizada en un periódico local los días: jueves 5, 12 y 19 de septiembre de 2019.





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

**Nombre:** Ana Cecilia Añel

**Cédula:** 24-742-937

**Comentarios:** No puedo aprobar proyecto, que afecta a vecinos de ciudad Tocagua (los cuales) Tocagua se pueden afectar (y) que nosotras en Compostimberg.

**Nombre:** Juan Carlos

**Cédula:** 8-451-1430

**Comentarios:** No estoy de acuerdo con el cambio de uso de Suelo porque violenta la Ley de Ordenamiento Territorial e igualmente con impacto negativo. Negocios en entornos de

**Nombre:** Héctor E. Gómez

**Cédula:** 3-61-2912

**Comentarios:** Pedi ubicación exacta del lugar pues como manca tanto conozco el área

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

**Cédula:** \_\_\_\_\_

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





Finalizadas las observaciones e intervenciones de todos los involucrados, se procedió a dar por cerrada la Consulta Pública. A continuación, se levantó el acta correspondiente y se dio lectura a la misma.

En el corregimiento de Juan Díaz a las 10:15 p.m. del día veintiséis (26) de septiembre de 2019 se ratifica su contenido por parte de los presentes y para constancia firmamos:

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

Nombre: Ana Cecilia Arias Firma: Ana C. Arias Cédula: 4-742-937

Nombre: Manuel Mijat Firma: Manuel Mijat Cédula: 8-451-430

Nombre: Rebecille Firma: Rebecille Cédula: 3-61-292

**Representante del Corregimiento**

Nombre: H.R. Javier Sucre Firma: Juan Luis Cédula: 8-99-590

**Representante de la Dirección de Participación Ciudadana y Transparencia**

**de la Alcaldía de Panamá**

Nombre: V.B. Bálsara Firma: V.B. Bálsara Cédula: 8-427-782

V.B. Bálsara Plasé 8-2291011  
Directora de Participación Ciudadana





<b>NOMBRE DE LA REUNIÓN:</b>	<b>Consulta Pública: "Cambio de Uso de Suelo de R1B a C2, para la Fincas 39189, 39209, 39219 corregimiento de Juan Díaz".</b>		
<b>FECHA DE LA REUNIÓN:</b>	<b>Jueves 26 de septiembre de 2019.</b>	<b>Lugar:</b> Junta Comunal de Juan Díaz.	<b>Corregimiento:</b> Juan Díaz.
<b>INFORME PREPARADO POR:</b>	<b>Sugey Fernández</b>	<b>DIRIGIDO POR:</b>	<b>Dirección de Participación Ciudadana y Transparencia</b>

**Personal Presente del Municipio de Panamá:**

Liz Ortíz – Jefa del Departamento de Participación Ciudadana.

Sugey Fernández – Coordinadora de Participación Ciudadana.

José Morán - Arquitecto de la Dirección de Planificación Urbana.

Cecilia Oliveros – Topógrafa de la Dirección de Planificación Urbana.

Bernardina Gudiño – Mensajera de la Dirección de Planificación Urbana.

**Personal de la Junta Comunal del corregimiento de Juan Díaz:**

Vinicio Rangel – Coordinador/Junta Comunal de Juan Díaz.

**Arquitecta Solicitante:**

Carlos Miranda.

**Desarrollo de la Consulta:**

A las 5:56 p.m. del jueves 26 de septiembre de 2019 se dio inicio a la consulta pública sobre: "Cambio de Uso de Suelo de R1B a C2 para las Fincas 39189, 39209, 39219, Código de Ubicación 8712, corregimiento de Juan Díaz". La Licenciada Liz Ortíz, Jefa del departamento de Participación Ciudadana les dio la bienvenida a los asistentes, leyó el perfil del acta, mientras que la Lic. Sugey Fernández coordinadora de Participación Ciudadana les explicó la metodología de la Consulta Pública.

**Carlos Miranda – Arquitecto Solicitante**

De acuerdo con el arquitecto previo a la Consulta Pública se realizó un estudio en el área donde se pretende legalizar la Galera Comercial para Almacenaje y se conversó con alguno de los residentes de allí. El arquitecto Miranda señaló que se sacó copias de la normativa del área de estudio en el Ministerio de Vivienda y luego se repartieron entre los residentes para dar a conocer cual era realmente el cambio de uso de suelo que ellos están solicitando.

Miranda aclaró que el cambio de uso de suelo que se solicita mediante esta consulta es para legalizar un espacio donde ya está construido el espacio comercial como tal, pero aún no cuenta con el uso comercial.

De igual forma presentó la localización general del proyecto denominado: "Galera Comercial para Almacenaje" mediante diapositivas y luego explicó los objetivos.





Según el arquitecto para poder confeccionar los planos estructurales también hay que cumplir con una serie de requisitos, sin embargo, aclaró que él en calidad de arquitecto no estaba representando a ninguna constructora, porque el espacio ya existe. La solicitud es para legalizarlo porque tiene un uso residencial y lo que se pretende es cumplir con los requerimientos para que sea comercial.

#### **Análisis del Uso de Suelo Actual:**

El área de estudio del proyecto "Galera Comercial para Almacenaje", fue calculada tomando en cuenta el tipo de extensión y magnitud de la obra, para abarcar una superficie se definió el área de estudio. Se pudo observar en el estudio previo que el área donde se pretende hacer el uso del cambio de suelo es Residencial de Baja Densidad con comercios de barrio y equipamiento, también hay Iglesias y empresas tipo industriales.

El arquitecto manifestó que uno de los principales objetivos al legalizar este tipo de proyectos es crear polos de desarrollo. Es necesario crear espacios donde se puedan realizar todas las actividades del ser humano y para ello es necesario que se realicen en ocasiones algunos movimientos dentro de las ciudades.

De acuerdo con el arquitecto en el transcurso del estudio se pudo observar que el 37.42% de los lotes están ocupados por estructuras de una sola planta, con alturas promedio de 3.50 metros en su mayoría utilizadas por residentes unifamiliares y por comercio de barrio.

En el área del proyecto solo existen dos edificios de apartamentos que representan el 0.33% del área de estudio con planta baja y tres plantas altas.

#### **Período de Preguntas y Respuestas**

##### **Ismael Chávez, cédula: 8-362-319**

El residente quería saber si existía el número de personas o residentes suficientes para llevar a cabo la consulta pública?

##### **Liz Ortíz – Jefa del departamento de Participación Ciudadana**

Respondió: Que si habían llegado el número de residentes necesarios para que se llevará a cabo la consulta pública e incluso ya habían firmado la lista de asistencia.

##### **Héctor Ceballo, cédula: 3-61-292**

Preguntó: ¿Cuál era el área exacta donde se encuentra el espacio que se pretende cambiar el uso de suelo? El residente manifestó que es conductor de taxi y quería saber si se encuentra dentro de Metro Park o fuera?

##### **Carlos Miranda – Arquitecto Solicitante**

Respondió que era necesario comprender que en Panamá se carece de calles con sus debidas nomenclaturas y es por ello que no se puede distinguir o realmente conocer el nombre real de una calle salvo en algunos casos.

El arquitecto añadió que al momento de conducir por el corregimiento de Juan Díaz el desenvolvimiento y el desarrollo no es armónico y como es radial va girando en una forma amorfa. Lo mejor sería que quien llegue al corregimiento de Juan Díaz llegue a un punto y no tenga la necesidad de dar varias vueltas para llegar, sin embargo, en el día a día eso no sucede por la misma forma en que está conformado el corregimiento y sobre todo el área de La Radial.

##### **Ana Lucía Avilez Chávez, cédula: 4- 742- 937:**

Manifestó que no le había quedado muy claro porque una persona que tiene un terreno de 600 metros lo pueden ocupar para casas de edificaciones de dos familias. La residente aseguró que en ese caso ella y otros vecinos que residen en el área de Campo Limberg esto les afecta porque los comercios los invaden, los autos están estacionados en las aceras y es casi imposible a veces hasta entrar a las propias residencias.

Preguntó ¿Dónde vivirán ahora? O es necesario vender obligatoriamente porque llegará un momento en que ya no se va a poder vivir en la ciudad?





### Carlos Miranda – Arquitecto Solicitante

**Respondió:** Que lo que él trato de transmitir es que se está registrando un fenómeno que es atípico y los dueños de las viviendas no les queda otra alternativa que dividir la residencia en varios cuartos para que vivan otros familiares allí mismo y esto es lo que crea que existan más vehículos estacionados afuera de las viviendas.

El arquitecto añadió que su hijo vive en Campo Limberg y como arquitecto él tiene aproximadamente 35 años casi 40 de estar ejerciendo esta labor y no está de acuerdo con lo que está pasando en Campo Limberg, dijo que podía hablar con "la boca bien abierta", porque no tiene ningún tipo de atadura y lo podían grabar porque no está de acuerdo y eso obedece a que existe el poder económico.

Aquellas personas que cuentan con ese poder económico quieren desarrollar zonas donde es casi imposible, pero esto es un poco difícil cuando se encuentran con barriadas o corregimientos donde residen personas que están bien conformadas en grupos que hacen la lucha para que no se construyan proyectos que pueden perjudicar sus propias residencias.

El arquitecto añadió que no le importaba que hora era y si tenía que quedarse más tiempo explicando hasta la 1:00 de la madrugada él lo haría, pero en este caso son las mismas personas del área quienes en ocasiones venden uno, dos o tres terrenos y al vender esos tres terrenos, ya eso se convierte en un área definida para un arquitecto que requiera hacer un movimiento urbanístico y eso hay que verlo con mucho cuidado. Miranda sugirió que son los propios residentes quienes tienen que ver con mucho celo y cuidar que nadie venda cuatro y cinco terrenos cercanos, porque no se puede y no se debe. Para eso están las normativas que rigen para poner un alto a quienes quieren pasarse de listos. Además, cada sector tiene su propia densidad.

### Manuel Mejía, cédula: 8-451-430

Manifestó que es residente del corregimiento de Juan Díaz, no solo colindante del proyecto Metropark, sino también de la calle donde se pretende legalizar el espacio comercial. Mejía dijo que le gusto lo que dijo al final el arquitecto sobre, que es el propio residente el que tiene que velar porque se cumpla la Ley. En este caso la Ley 6 de Ordenamiento Territorial y usted como arquitecto lo sabe que la Ley obliga que no se puede hacer uso de cambio de suelo a nivel parcial o por lote y si se está generando un polo económico, ese polo se supone que se tiene que desarrollar respetando las normas de las comunidades ya establecidas.

El residente dijo haberle presentado incluso información al arquitecto Miranda muy detallada porque a raíz de haberse vulnerado las leyes ahora existe un área que se inunda. Dijo que respetaba que el arquitecto se guardaba el nombre de la persona a quien representa en la consulta pública, pero el arquitecto tenía que entender que:

- Las veces que han logrado alquilar esa Galera por diferentes circunstancias los residentes tuvieron que sacar a los que estaban alquilados en el lugar. Primero se había alquilado a la empresa Granito Panamá que era una empresa que generaba contaminación aérea, porque no tenían los mecanismos de recolección, luego se le alquiló a una empresa de ebanistería y el aserrín le caía a los vecinos y por último a una empresa que procesaba pollos y había problema con los contenedores y el ruido perturbaba la paz y la armonía de los residentes del lugar.
- La infraestructura no está diseñada ni desarrollada realmente para ese tipo de comercios.
- Añadió que él se encontraba en representación de un grupo de vecinos ya conformados en el área donde se pretende legalizar y hacer el cambio de uso de suelo.

Por muchos años algunos gobernantes han dicho que el corregimiento de Juan Díaz se inunda por el tema de la basura, lo que es totalmente falso porque no se basan en aspectos científicos y técnicos, porque realmente la impermeabilización de suelos en el corregimiento de Juan Díaz es lo que ha provocado el mayor volumen de aguas superficiales y cuando cae la lluvia todas las canalizaciones van al río de Juan Díaz y ya no existe el amortiguamiento natural. Y uno de los proyectos que destruyó 94 hectáreas de humedales y manglares fue Metropark.

Mejía acotó que a pesar de que los demás residentes votaran a favor del proyecto su voto sería en contra porque es un residente que ha vivido en carne propia lo que sucede en el área de La Radial con el tema de las inundaciones, incluso ese día estaba de cumpleaños pero su responsabilidad es luchar por el bienestar de su familia y de las personas que allí residen y que en muchas ocasiones se han visto en la dura vivencia de morir ahogados.

### Proceso de Votación





Luego del período de preguntas y respuestas la Licenciada Sugey Fernández de la Dirección de Participación Ciudadana y Transparencia de la Alcaldía de Panamá les solicitó a los asistentes que si estaban de acuerdo con el proyecto levantaran su mano en señal de aprobación y luego quienes no estaban de acuerdo para realizar el conteo y tomar la foto que quedará registrada en el informe.

Los 6 residentes que asistieron a la consulta pública estuvieron en contra del proyecto.

A las 6:18 p.m. del jueves 26 de septiembre de 2019 se dio por culminada y no aprobada la consulta pública sobre: "Cambio de Uso de Suelo de R1B a C2, para la Finca 39189, corregimiento de Juan Díaz".





# ANEXO FOTOGRÁFICO

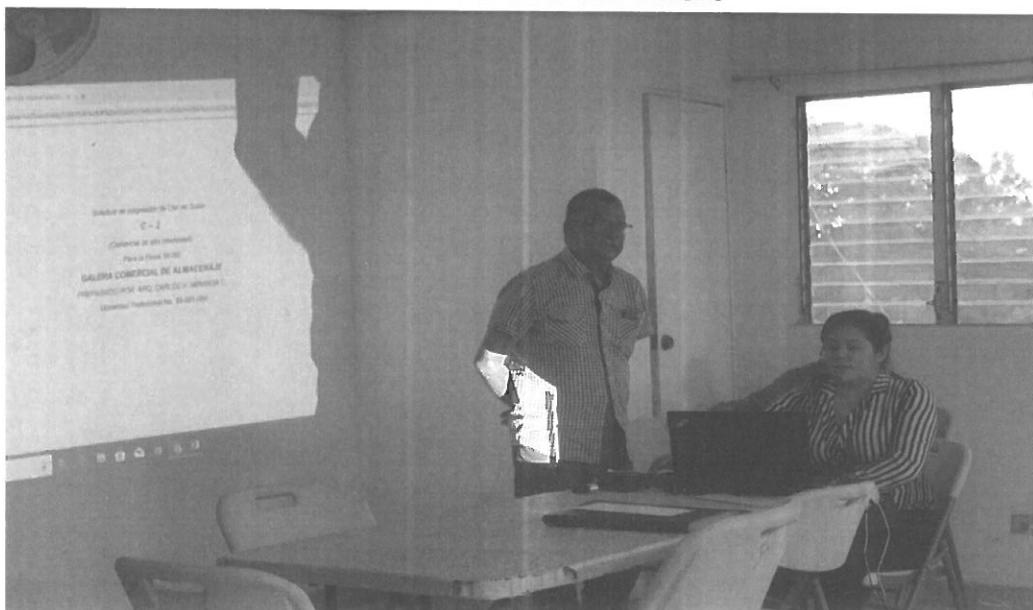
## CONSULTA PÚBLICA

### CORREGIMIENTO DE JUAN DÍAZ

**Los asistentes a la Consulta Pública escucharon toda la explicación del arquitecto solicitante sobre el proyecto**



**El Arquitecto Solicitante Carlos Miranda mientras explicaba el cambio de uso de suelo**

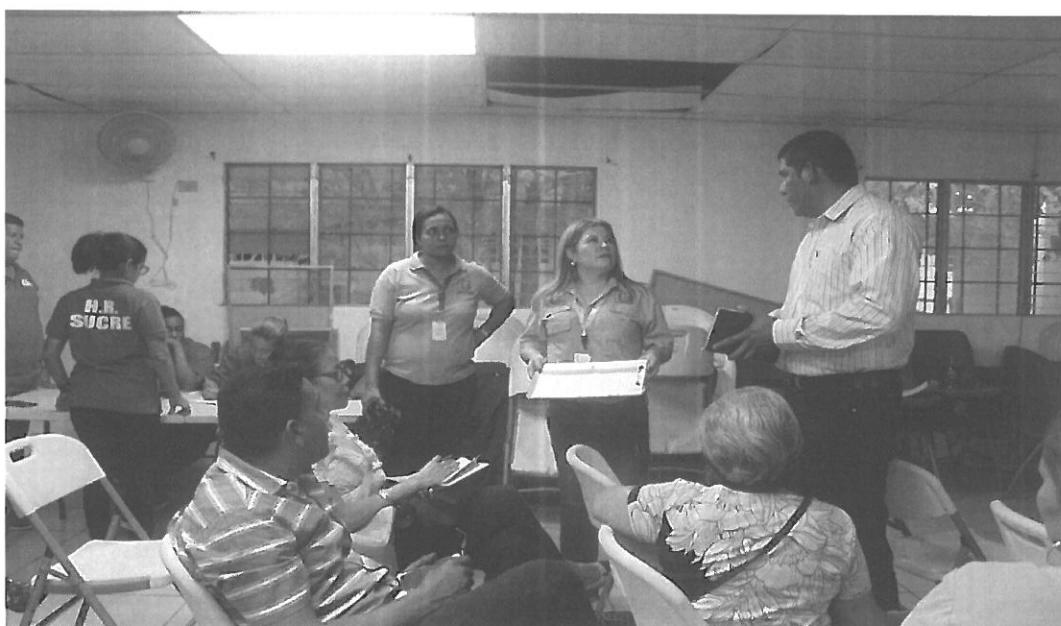




**Liz Ortiz, Jefa del Departamento de Participación Ciudadana mientras leía el perfil del cambio de uso de suelo y los objetivos de la Consulta Pública**



**Todas las interrogantes de los asistentes fueron respondidas**



**Las inquietudes de los residentes fueron aclaradas también por el arquitecto solicitante**

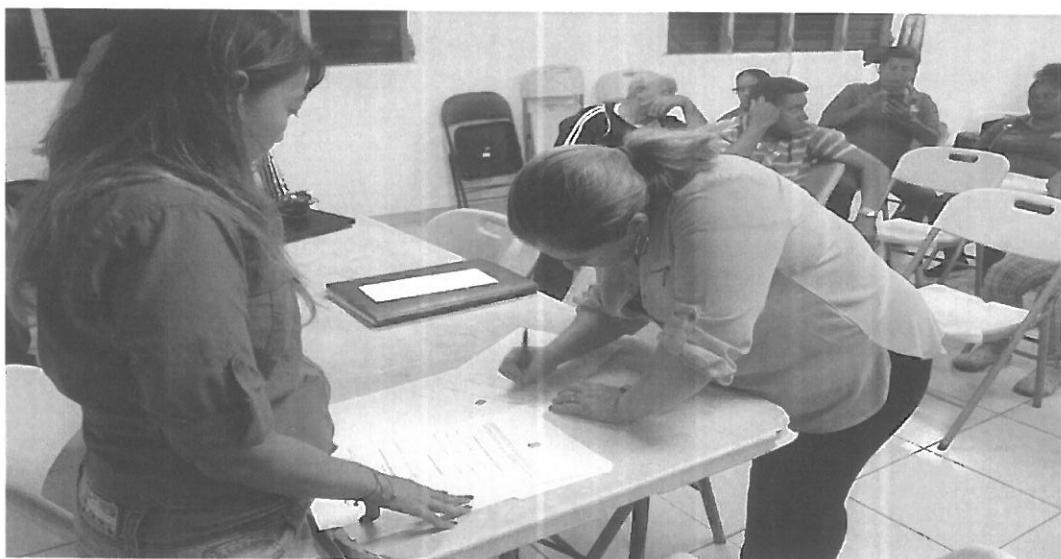




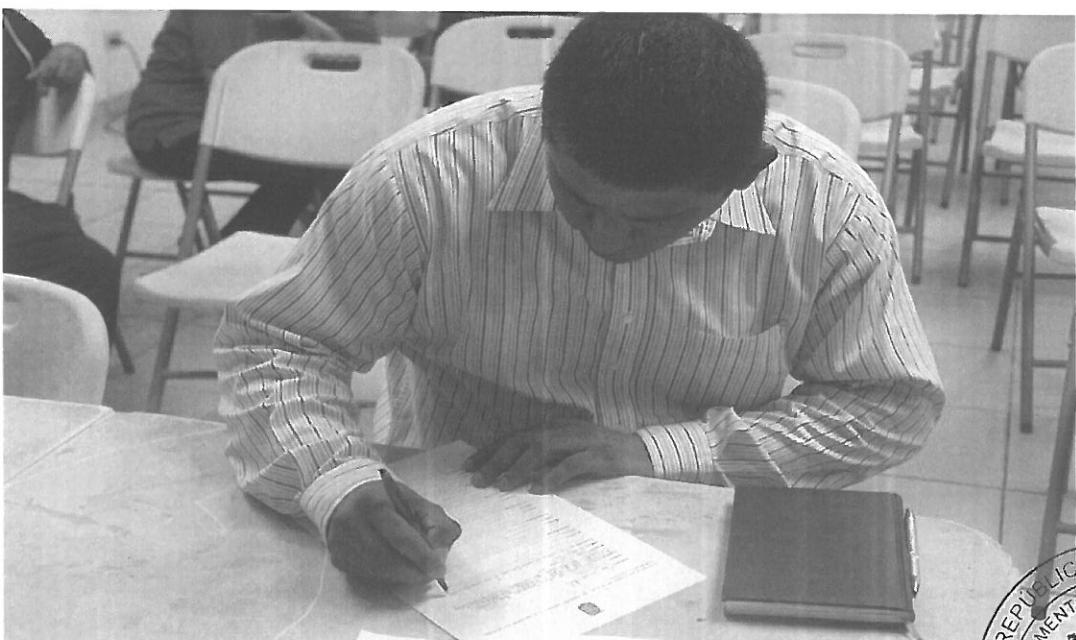
**Todos los residentes que asistieron a la Consulta Pública votaron en contra del cambio de uso de suelo**



**Al finalizar la Consulta Pública los residentes escribieron sus sugerencias o comentarios**



**También escribieron porque se oponían al cambio de uso de suelo y firmaron el Acta**





ALCALDIA DE PANAMA

## LISTA DE ASISTENCIA

Consulta Pública

"Cambio de Uso de Suelo de R1B a C2, para las Fincas 39189, 39209, 39219, Código de Ubicación 8712, corregimiento de Juan Díaz"

Fecha: Jueves, 26 de septiembre de 2019 Hora: 5:00 p.m. Lugar: Biblioteca de la Junta Comunal/Iglesia del Carmén Corregimiento: Juan Díaz

NO.	NOMBRE	CÉDULA	F/M	EDAD	TELÉFONO	DIRECCIÓN RESIDENCIAL	CORREO ELECTRÓNICO	FIRMA	Desea participar de otras actividades?
1	Hectoria Y. Tamas	8-169-203	F	66	396-2803	Olimpico 3 Casas	ciudadelaregalacion.com Colombia 51		
2	T. Sosa	8-362-319	M	48	6616-7773	Timbico 3	israelhernandez.com Colombia 51		
3	Domingo P. Esteban	4-742-937	F	32	6254 5033	Campo Limberg Q3	israelhernandez.com Colombia 51		
4	Biduji Chaver	4-536-1700	F	53	6907-7363	Santa Clara	israelhernandez.com Colombia 51		
5	Luisa de la Sosa	4-100-255	F	61	662131	residencial Paredon	israelhernandez.com Colombia 51		
6	HÉCTOR E. G. Balle	3-61-292	M	69	662131	residencial Paredon	israelhernandez.com Colombia 51		
7	Consejo H. Neta	8-223-699	F	54	66-65-45-08	Playasito #2	israelhernandez.com Colombia 51		
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									

MINISTERIO  
DE MEDIO AMBIENTE  
Y DESARROLLO SOSTENIBLEVBR  
DAG