

# **INF 01.**

## **ZONIFICACIÓN DEL CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO**

**Distrito de Panamá  
INFORME 01 - REVISIÓN 2**



**ALCALDÍA  
DE PANAMÁ**

**DPU**



## ALCALDE DEL DISTRITO DE PANAMÁ

Mayer Mizrachi Matalon

Informe Técnico de la Propuesta de Zonificación del Corregimiento de San Francisco  
Titulado:  
**Zonificación del Corregimiento de San Francisco**

Director: Arq. David Arturo Tapia

### COORDINACIÓN TÉCNICA

#### Planificadores Urbanos

- Arq. Carlos Solís T.
- Arq. Jonathan Monterrey G.
- Arq. Gabriela Kinkead
- Arq. Arabys Castillo

#### Especialistas en Sistema de Información Geográfica

- Arq. Juan Carlos García
- Ing. Melanie Fong

#### Sociólogo

Lic. Rolando Mendoza

#### Abogado

Lic. Harmodio Harris

### EQUIPO DE TRABAJO

Arq. Xirineth L. Rodriguez

Lic. Eustolio Cornejo

Lic. Edgar Caballero

Lic. Meibys Jaén

Lic. Milene Murillo

Lic. Cinthia De Franco



# ÍNDICE

- Introducción
- Marco Jurídico y Normativo  
Normas y Regulaciones Urbanas del Municipio de Panamá
- Metodología para la Propuesta de Ordenación Urbanística
- Justificación para los Cambios de Usos de Suelo
- Suelo Urbanizable Programado

## 01. Análisis del Ámbito de Estudio

- 1.1 Contexto Socioeconómico del Corregimiento
  - El Corregimiento de San Francisco - Evolución Urbana
  - Tipologías de Hogares - Ingresos
  - Población Ocupada por Sector y Remuneración
  - Tipo y Cantidad de Hogares - Ocupación y Disponibilidad

## 02. Diagnóstico Urbano

- 2.1 Estado Actual del Ámbito de Estudio
  - Densidad Poblacional
  - Densidad de Vivienda
  - Uso u Ocupación del Suelo Actual
  - Equipamientos Comunitarios de Sector
  - Conectividad y Circulación Vial

## 03. Análisis Comparativo y Uso del Suelo

- 3.1 Normativa Vigente vs Normativa Propuesta
  - Densidad Vigente vs Densidad Propuesta
  - Resolución 112-2003 - MIVIOT
  - Normativa Propuesta - DPU 2025
  - Normativa Propuesta de Alturas - DPU 2025
  - Comparativa de Ocupación (Modelos Urbanos) 2025
  - Densidad Vigente vs Densidad Propuesta
  - Alturas Colindantes y su Clasificación (uso) Vigente
  - Servidumbre Viales y Líneas de Construcción

## 04. Proceso de Participación Ciudadana

- 4.1 Talleres Participativos
  - Taller Participativo #1: Definición del Instrumento Urbano
  - Taller Participativo #2: Deliberación del Instrumento Urbano
  - Metodología de Participación Ciudadana
  - Canales de Comunicación
  - Conclusiones de los Talleres Participativos
  - Jornadas de Puertas Abiertas

## 05. Propuesta de Ordenación Urbanística - Zonificación

- 5.1 Propuesta Consensuada
  - Clasificación y Calificación del Suelo
  - Imagen Urbana
  - Comentarios Finales
  - Análisis de Capacidad de Carga del Corregimiento de San Francisco
  - (Certificaciones Oficiales)
    - MIVIOT - Compatibilidad del Suelo y Asesoría Territorial
    - MOP - Infraestructuras Viales
    - IDAAN - Servicios Básicos (Alcantarillado, Agua Potable, Sistema Sanitario)
    - MI BUS - METRO DE PANAMA -Condiciones de Movilidad Urbana
    - NATURGY - Suministro de Energía
    - MINSA

## 06. Anexos

# ZONIFICACIÓN DEL CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO

Informe técnico  
Propuesta de Zonificación del Corregimiento de San Francisco



## Introducción

El proceso de ordenamiento territorial y la zonificación urbana son fundamentales para el desarrollo sostenible de cualquier ciudad o comunidad. Estos procesos no solo permiten una adecuada organización del espacio, sino que también promueven la equidad, la eficiencia en el uso de los recursos y la calidad de vida de sus habitantes. En el caso del corregimiento de San Francisco, un sector urbano del distrito de Panamá, se ha llevado a cabo un proceso exhaustivo de diagnóstico participativo y de consulta con los diversos actores sociales, económicos y políticos involucrados en la dinámica del territorio.

Este documento tiene como propósito presentar de manera clara y detallada el proceso llevado a cabo para el prediagnóstico participativo, el taller participativo, el diagnóstico urbano y la posterior zonificación de la zona urbana de San Francisco. El proceso ha implicado una amplia participación de la ciudadanía, las autoridades municipales, las instituciones encargadas de la provisión de servicios públicos, y los gremios tanto públicos como privados, con el fin de crear una propuesta de zonificación que sea inclusiva, equitativa y, sobre todo, funcional para el desarrollo de la comunidad.

El proceso comenzó con un **prediagnóstico participativo**, cuyo objetivo principal fue obtener una visión general sobre la situación actual del territorio y las principales problemáticas que afectan a los residentes. Para ello, se realizaron consultas a la población mediante encuestas, entrevistas y reuniones abiertas. De esta forma, se permitió que los ciudadanos expresaran sus inquietudes y necesidades en relación con temas como el acceso a servicios públicos, la movilidad, la seguridad, el espacio público y la calidad del entorno urbano. Los resultados de esta fase fueron fundamentales para guiar las decisiones en las siguientes etapas del proceso.

Posteriormente, se realizó un **taller participativo** en el que se involucraron representantes de las comunidades, así como técnicos y especialistas en urbanismo. Este taller permitió la discusión y análisis en profundidad de los principales problemas identificados en el prediagnóstico, así como la generación de propuestas y soluciones. Los participantes, guiados por facilitadores, trabajaron en grupos para definir posibles alternativas de solución, priorizando aquellas que fueran viables, sostenibles y que respondieran a las necesidades más urgentes de la población. El taller fue un espacio de aprendizaje y colaboración, en el que se fortaleció el sentido de pertenencia y la participación de los habitantes de San Francisco.

El **diagnóstico urbano**, como parte del proceso, permitió una evaluación exhaustiva de las características físicas, sociales y económicas del territorio. Se analizaron aspectos como la infraestructura existente, el uso actual del suelo, las conexiones viales, la accesibilidad al transporte público, la disponibilidad de espacios verdes, y otros factores que inciden directamente en la calidad de vida de los habitantes. Este diagnóstico también consideró el crecimiento proyectado de la zona y las posibles tendencias de desarrollo que podrían afectar el futuro del barrio. La información recopilada durante esta fase fue esencial para la elaboración de la propuesta de zonificación.

Finalmente, la **zonificación del corregimiento de San Francisco** fue desarrollada a partir de los resultados obtenidos en el prediagnóstico, el taller participativo y el diagnóstico urbano. La zonificación es una herramienta clave para ordenar el uso del suelo de manera eficiente y coherente con las necesidades de la comunidad y las normativas urbanísticas del distrito de Panamá.

La propuesta de zonificación elaborada en este proceso busca promover un desarrollo ordenado, asegurando que los usos del suelo estén correctamente distribuidos para garantizar la habitabilidad, el acceso a servicios básicos y el respeto al entorno natural. Se consideraron tanto las zonas residenciales como las comerciales, potenciando el uso mixto, manteniendo los equipamientos públicos y respetando los espacios verdes; no obstante, se establecieron regulaciones claras para cada una de ellas. Todo este proceso de participación consulta y trabajo conjunto con las autoridades y gremios del sector ha sido respaldado por la normativa legal vigente, específicamente la Ley N°6 de 2006 y la Ley N°14 de 2015, que regulan el ordenamiento territorial y la planificación urbana en el distrito de Panamá. Estas leyes establecen el marco para la creación de planes de ordenamiento y la modificación de la zonificación, asegurando que la Junta de Planificación Municipal participe activamente en el desarrollo y la ejecución de estos planes.

El documento está estructurado en seis secciones principales: el análisis del ámbito de estudio, el diagnóstico urbano, el análisis comparativo de diferentes propuestas, el proceso de la participación ciudadana y, finalmente, la propuesta de zonificación consensuada. Cada una de estas secciones permite entender cómo se llegó a las soluciones planteadas, mostrando el enfoque participativo y técnico adoptado a lo largo del proceso. Este informe constituye, por tanto, una herramienta valiosa para la toma de decisiones en el futuro desarrollo de San Francisco y, en general, para el ordenamiento urbano en el distrito de Panamá.

# Marco Jurídico y Normativo

Normas y Regulaciones Urbanas del Municipio de Panamá

## Nivel Nacional

Ley No.6 de 2006, Que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones, modificada.

Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo de 2007, Por el cual se reglamenta la Ley No. 6 de 1 de febrero de 2006 Que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones, modificado.

## Nivel Municipal

Acuerdo No. 24 de 19 de enero de 2016, Por el cual se reglamenta el uso de aceras y otros espacios públicos dentro del distrito de Panamá, modificado.

Acuerdo N° 61 de 30 de marzo de 2021, Por el cual se aprueba el Primer Plan Local de Ordenamiento Territorial del distrito de Panamá.

Acuerdo N° 81 de 27 de abril de 2021, Por el cual se dicta el procedimiento para el trámite de las solicitudes de cambios, o modificaciones de los planes de Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano en el distrito de Panamá y se dictan otras disposiciones.

Acuerdo N° 28 de 1 de febrero de 1994, Por el cual se establece la nomenclatura de las vías del corregimiento de San Francisco.

Acuerdo No. 79 de 27 de abril de 2021, Por el cual se aprueba el reglamento interno de la Junta de Planificación Municipal del distrito de Panamá.

Lo estipulado en este informe, se alinea con el siguiente instrumento normativo vigente:

Acuerdo Municipal N°81, Artículo N°2, objetivo que describe lo siguiente: el presente acuerdo establece los requisitos y regula el procedimiento para el trámite de las solicitudes de asignación, cambio, adición de uso de suelo o zonificación, excepciones a la norma o modificación a planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y rural en la jurisdicción del distrito de Panamá, con base a lo dispuesto en la Ley 6 de 2006, modificada por la ley N°14 de 2015, sobre el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, su reglamentación y demás leyes que regulan la misma<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Acuerdo Municipal N°81 de 27 de abril de 2021, Por el cual se dicta el procedimiento para el trámite de las solicitudes de cambios, o modificaciones de los Planes de Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano en el distrito de Panamá y se dictan otras disposiciones

# Metodología para la Propuesta de Ordenación Urbanística

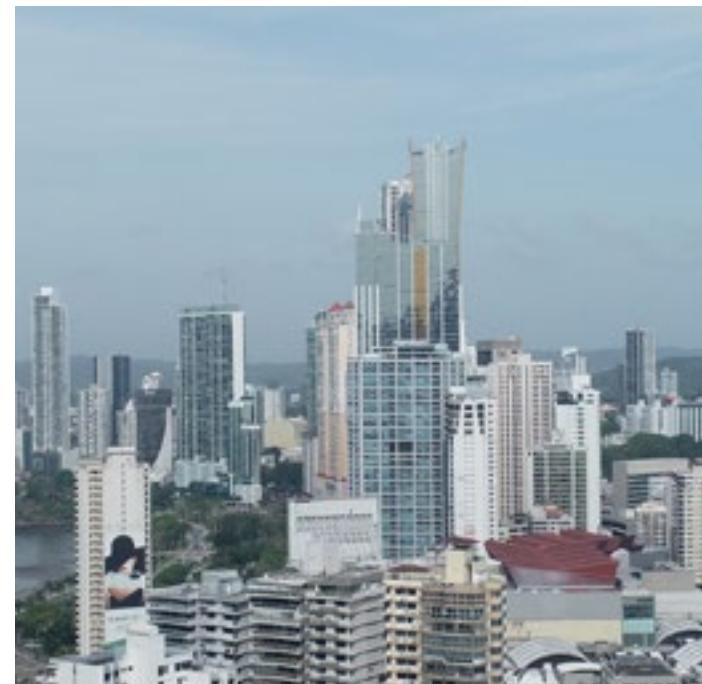


Imagen N°1. Ciudad de Panamá, Corregimiento de San Francisco, 2025. Fuente: Elaboración Propia.

Las herramientas metodológicas implementadas son las siguientes:

- I. Trabajo con gremios, instituciones públicas, la Junta de Planificación Municipal (análisis técnico interno mediante un análisis documental y geoespacial disponible).
- II. Visita y levantamiento en sitio para conocer el estado actual del ámbito de estudio.
- III. Encuesta colectiva sobre el ámbito de estudio
- IV. Talleres participativos
- V. Coordinación interinstitucional con las siguientes entidades relevantes:
  1. Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT)
  2. Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN)
  3. Ministerio de Obras Públicas (MOP)
  4. Metro de Panamá
  5. MIBUS
  6. NATURGY
  7. Programa de Saneamiento de Panamá
  8. Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC)
  9. Autoridad de Aseo Urbano y Domiciliario (AAUD)
  10. ETESA - Empresa de Transmisión Eléctrica, S. A.
  11. Ministerio de Ambiente - MIAMBIENTE
  12. Autoridad del Tránsito y Transporte Terrestre de Panamá (ATT)
- VI. Coordinación con representantes de las siguientes asociaciones y gremios:
  13. Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC)
  14. Junta de Planificación Municipal (JPM)
  15. Red Ciudadana Urbana de Panamá (RECUPA)
  16. Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces (ACOBIR)
  17. Sociedad Panameña de Ingenieros y Arquitectos (SPIA)
- VII. Desarrollo de propuestas y verificación mediante participación ciudadana.

<sup>1</sup> Jacobs, Jane. Muerte y Vida de las Grandes Ciudades. Madrid, Ediciones Península, 1961.

# Justificación para los Cambios de Usos de Suelo



## Educativo

De acuerdo con el PLOT (Plan Local de Ordenamiento Territorial) de 2021, el servicio/infraestructura educativa se encuentra en un grado de mayor déficit que el de salud. La Zona Homogénea-02, que contempla los corregimientos de Betania, Bella Vista y **San Francisco**, concentra el 30% del total de la superficie ocupada por equipamientos educativos. Sin embargo, como se puede apreciar en la tabla a continuación, existe un déficit de -3.8 unidades educativas en Educación Básica solo en el corregimiento de San Francisco, según el PLOT.

Con base en las áreas de influencia de los equipamientos del PLOT, y según se aprecia en los Mapas de Área de Influencia de Centros Educativos 1, 2, y 3, la distribución de las escuelas en el corregimiento de San Francisco se encuentra bien ubicadas ya que su radio de acción cubre, en su mayoría, el área a servir.

De acuerdo con una investigación actualizada de los equipamientos educativos, se identifican zonas donde no existe la necesidad de desarrollar nuevas escuelas, por lo que dichas zonas pasan a una clasificación de USO PROHIBIDO. Esto garantiza que las escuelas existentes continúen operando, pero sin posibilidad de expansión.

En los sectores donde se detectó déficit, se aseguró de permitir el uso educativo (sea como un USO PERMITIDO o como un USO VOCACIONAL). Por esta razón, en la actualidad, solo determinadas zonas del área de San Francisco se proponen con zonificaciones que contemplan actividades de carácter educativo.

## Solicitud de Estacionamientos como Medida Compensatoria en Nuevos Proyectos

Con el fin de mitigar el impacto generado por el desarrollo de nuevos proyectos en temas de movilidad y disponibilidad de espacios para estacionamiento, se solicitará a los promotores que, como parte de los requisitos de aprobación, incorporen un número proporcional de estacionamientos de uso público adicionales. Esta medida compensatoria tiene como objetivo contribuir a una mejor organización vial, reducir la saturación de las vías adyacentes y garantizar un adecuado servicio a los usuarios y a la comunidad circundante.

Tabla N°1.Balances del Servicio Educativo, por Número de Instalaciones, Superficie, Corregimientos y ZH

Corregimiento	Número de Unidades		
	Educación Básica	Educación Media	Técnica y Profesional
San Francisco	-3.8	16.1	0
Superficie de Terreno			
Corregimiento	Educación Básica	Educación Media	Técnica y Profesional
San Francisco	-93,702.00	20,788.20	34,538.60

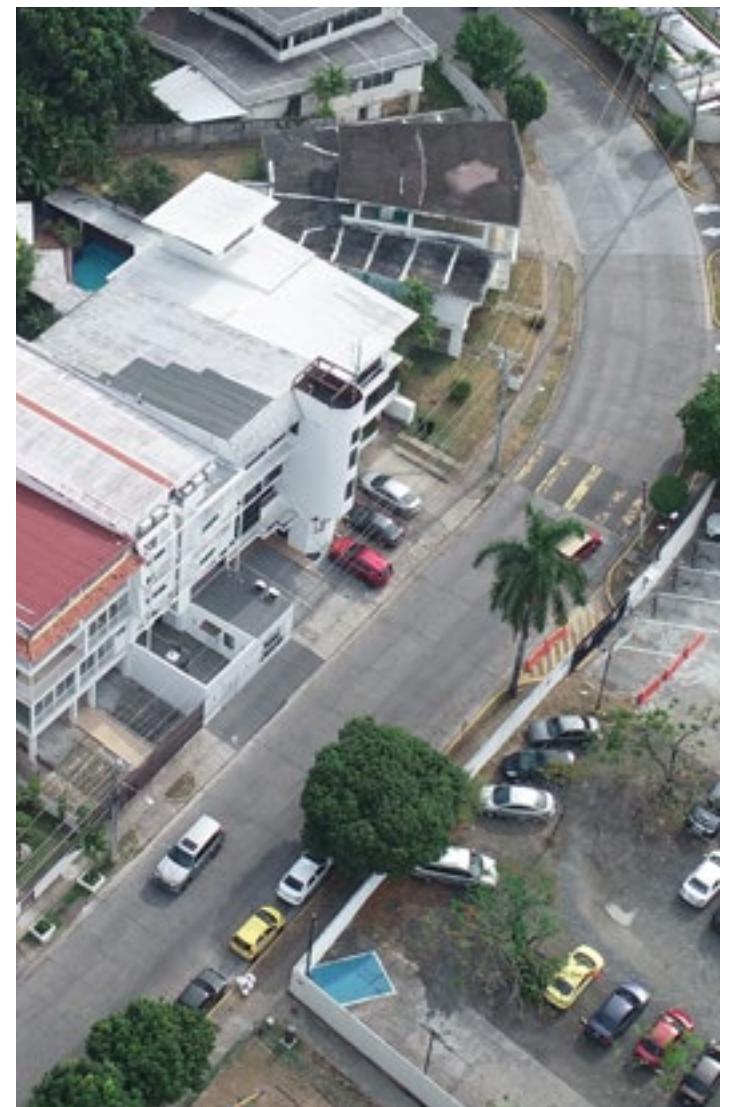
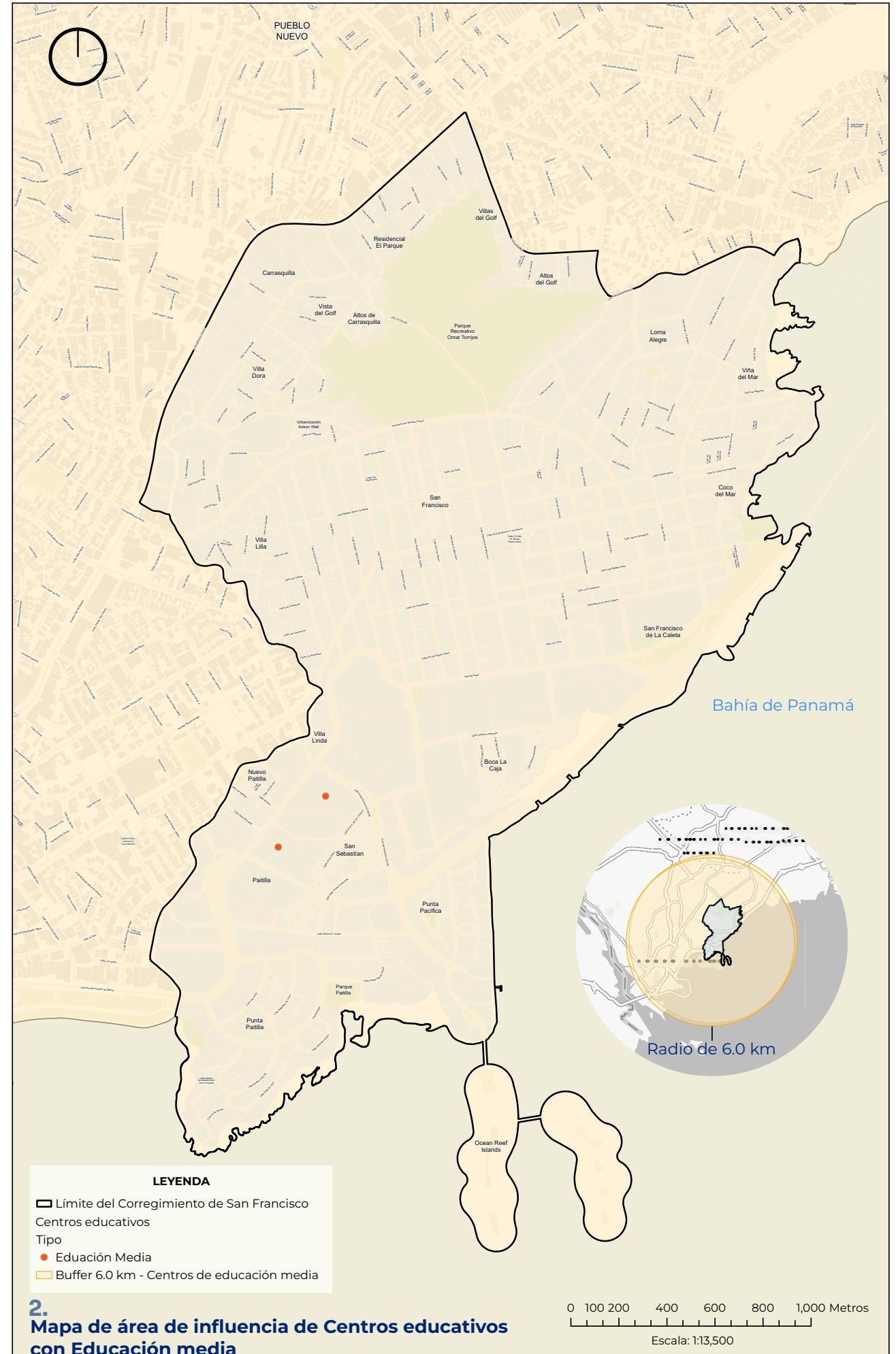
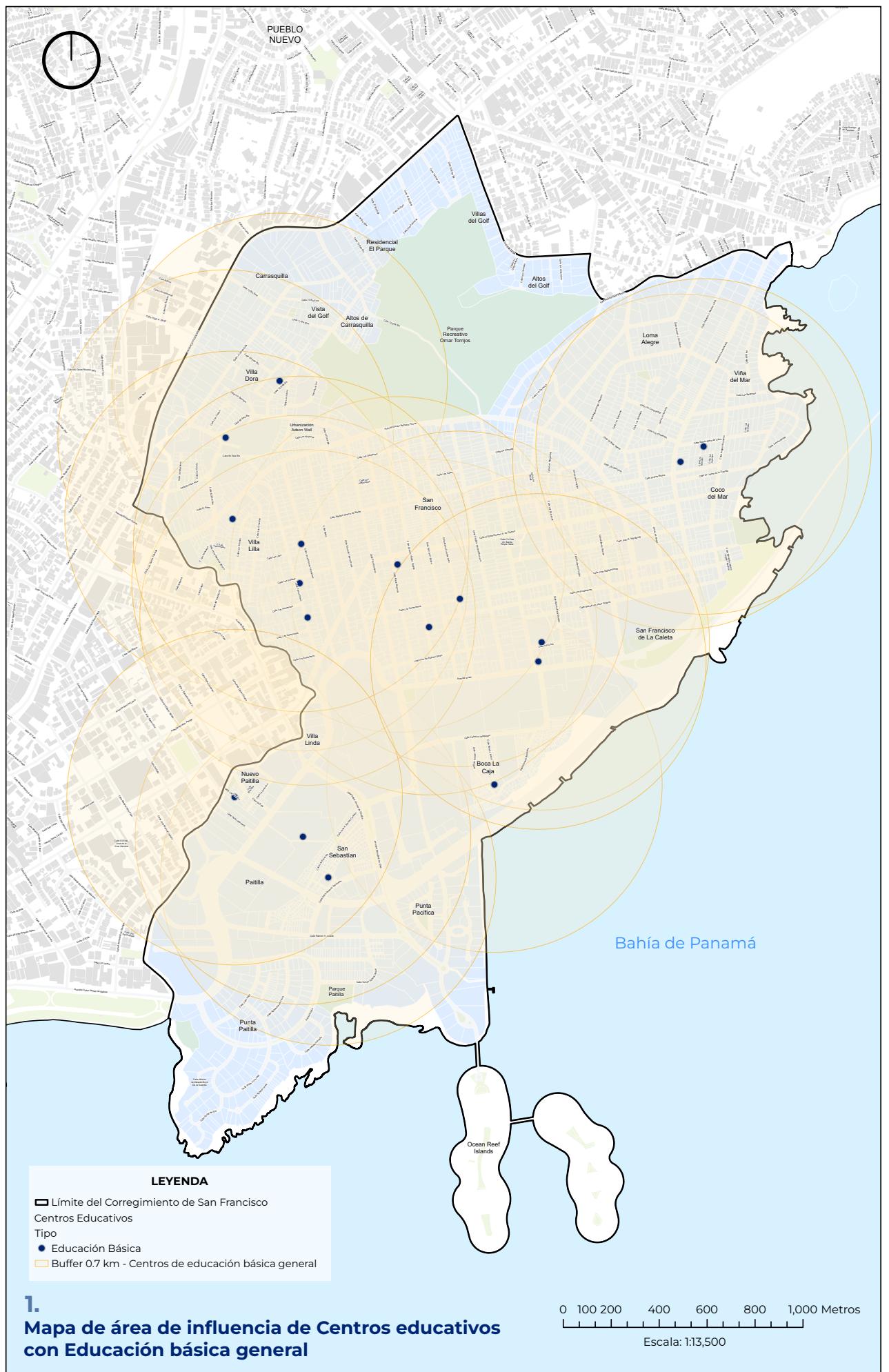
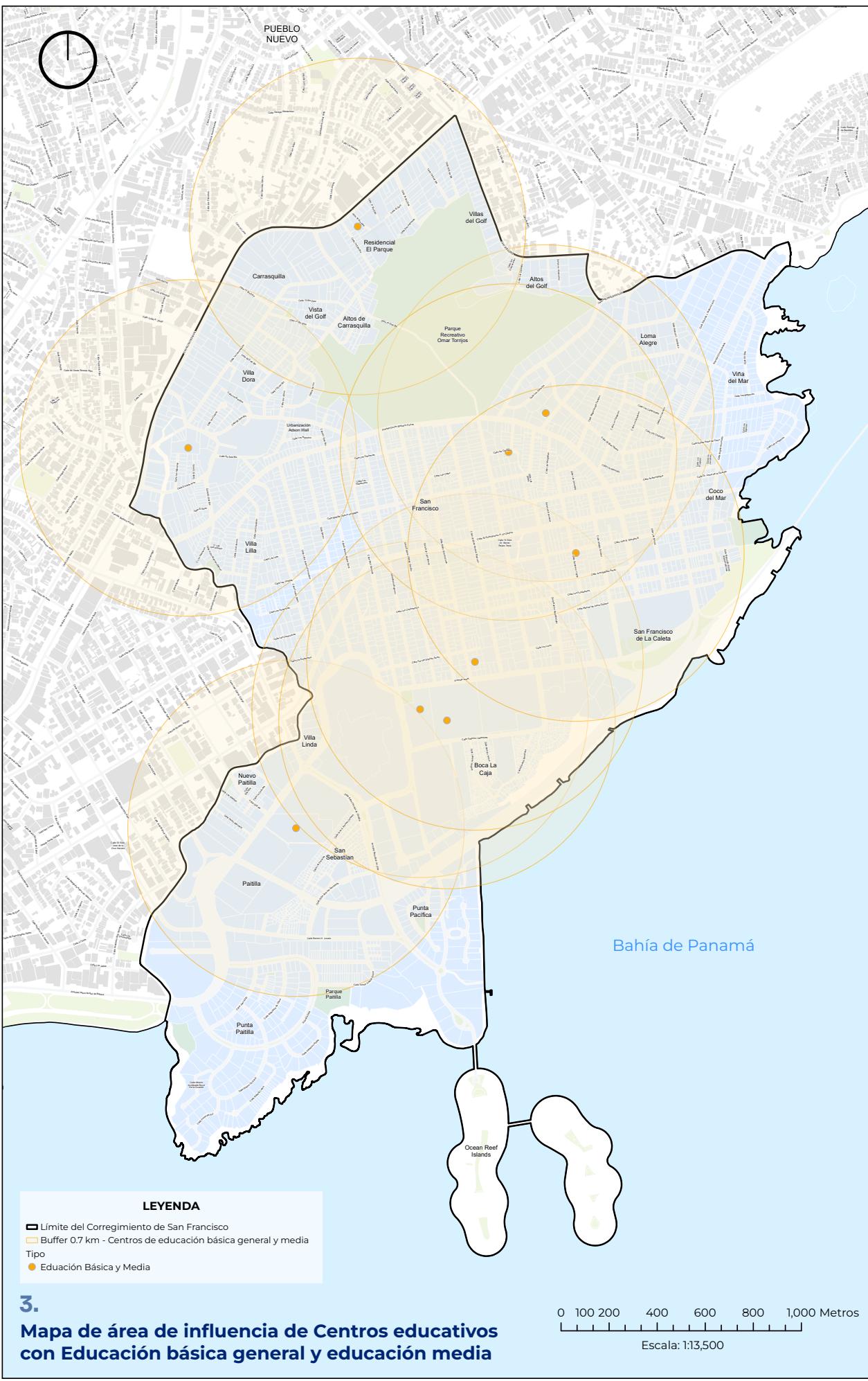


Imagen N°2. Ciudad de Panamá, Corregimiento de San Francisco, 2025. Fuente: Elaboración Propria.





# Suelo Urbanizable Programado

El suelo programado corresponde a aquellas áreas ubicadas dentro del suelo urbano en proceso de transformación, cuyo potencial de desarrollo se contempla en el horizonte del Plan Local de Ordenamiento Territorial - PLOT, pero de forma planificada, y progresiva. A este fin, se ha determinado una doble zonificación, como autoriza el PLOT, con el apartado "Suelo Programado", el cual requerirá del pago de una plusvalía urbana para su aprovechamiento. Este apartado de "Suelo Programado" se aplicará a suelos, tanto vacantes como urbanizados, que cuenten con las condiciones mínimas de capacidad de carga para su desarrollo, pero que requieren de adecuaciones para facilitar su futuro potencial.

A fin de propiciar el desarrollo del suelo urbano, es decir, aquel próximo a contar con la capacidad de carga para su transformación, este pago será usado de forma exclusiva para financiar proyectos de infraestructura establecidos en el PLOT o diseñados para mejorar la capacidad de carga existente en el sector inmediato a la construcción. Estos proyectos buscan garantizar:

- La provisión adecuada de infraestructuras y servicios públicos urbanos.
- La conectividad con el sistema vial, peatonal y de transporte público.
- La preservación de los valores ambientales, paisajísticos o productivos del entorno.

Lo anterior involucrará un mecanismo de gestión Económico-Financiero del PLOT el cual requerirá de un proceso de Participación Ciudadana y Acuerdo Municipal independiente, el cual será emitido con posterioridad al Acuerdo Municipal que adopte la presente propuesta de integración. De esta forma, el uso programado únicamente podrá ser activado a la entrada en vigencia del referido mecanismo.

Imagen N°3. Ciudad de Panamá, Corregimiento de San Francisco, 2025. Fuente: Elaboración Propia.



Ot



# Análisis del ámbito de estudio

**Contexto socioeconómico  
del corregimiento**

# El Corregimiento de San Francisco - Evolución Urbana

San Francisco es uno de los 26 corregimientos del distrito de Panamá y siendo fundada el 9 de agosto de 1926, a partir del poblado conocido para la fecha como San Francisco de la Caleta. Limita con los corregimientos de Bella Vista, Parque Lefevre, Pueblo Nuevo y la Bahía de Panamá ([ver mapa de localización general](#)).

Este corregimiento está constituido, actualmente, por 25 barrios urbanos con una población, de acuerdo con el Censo de Población de 2023, de 61,126 habitantes<sup>1</sup>, evidenciándose una tasa de crecimiento general de 40.7% entre 2010-2023 y una tasa promedio anual de 5.8%; siendo este el período de mayor crecimiento en comparación con los anteriores (INEC-CGRP-REDATAM, 2023).

Es un corregimiento con una gran diversidad socioeconómica y cultural. Sin embargo, su importancia gira en torno al conjunto de actividades económicas, entre ellas, las relacionadas con el centro bancario y financiero y las vinculadas con el turismo que incluye hoteles, restaurantes y un número importante de edificaciones de gran altura en el borde costero, con funciones residenciales y comerciales. La población económicamente activa ocupada es de 34,040 personas.

Este corregimiento tiene una participación del 6% al PIB nacional.

Como la mayoría de los barrios de la ciudad de Panamá, urbanísticamente San Francisco pasó de ser un corregimiento con barrios residenciales de baja densidad a barrios residenciales de alta densidad en algunas zonas territoriales, entre las que se resalta primeramente los barrios de Paitilla y Punta Paitilla, donde se generaron desarrollos inmobiliarios de edificaciones de gran altura para población de alto poder adquisitivo. San Francisco Centro y otros barrios adyacentes han mostrado una tendencia mucho más lenta hacia las altas densidades, particularmente en las vías de mayor flujo vehicular. Estos desarrollos también se han generado en Carrasquilla de forma progresiva. Durante los últimos 20 años aproximadamente, se generaron nuevos desarrollos para la población de niveles socioeconómicos altos en el sector de Punta Pacífica donde hoy se concentran múltiples edificaciones de gran altura y densidad.

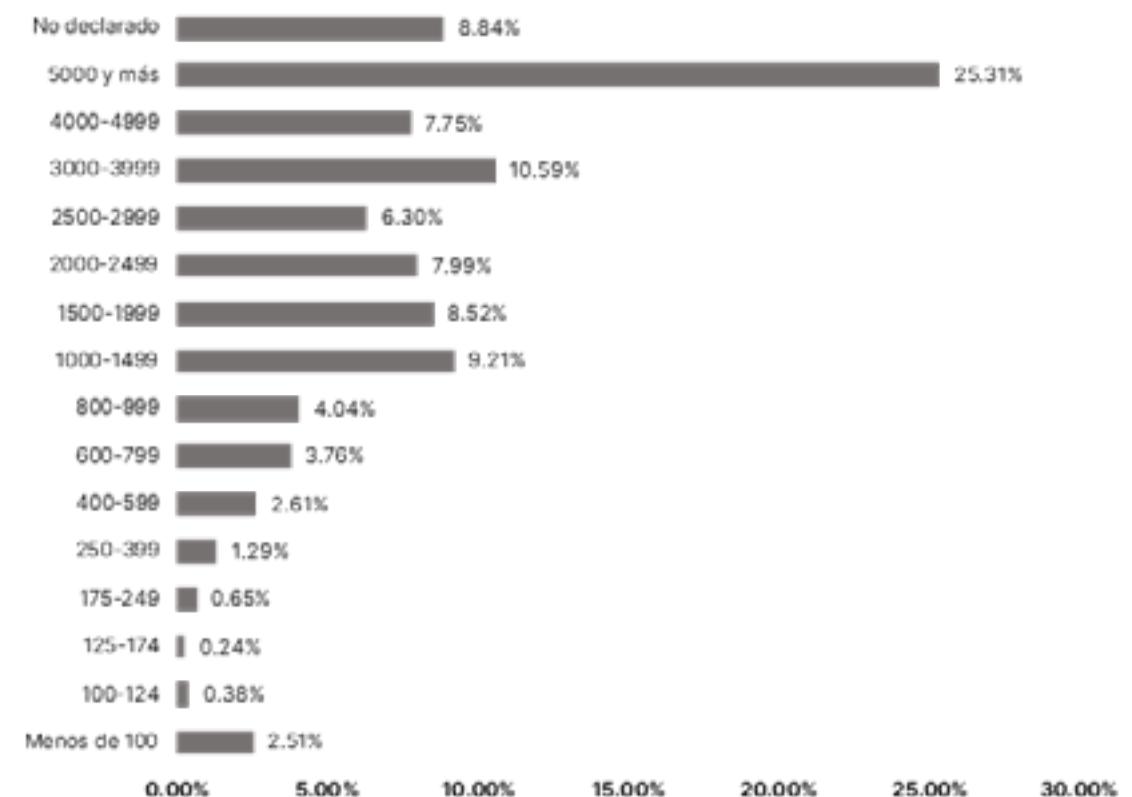
Adicionalmente, San Francisco cuenta con desarrollos comerciales importantes, no solo en torno a las vías principales, sino también en centros exclusivos para el comercio, lo cual se articula con una red vial que permite o facilita la conectividad,

lo cual se complementa con algunas zonas con trazados reticulares bastante funcionales como es el caso de San Francisco Centro.

Con relación a los espacios abiertos de uso público, San Francisco posee un importante pulmón verde como es el Parque Recreativo Omar, que funciona a su vez como parque distrital y un número limitado de pequeños parques vecinales distribuidos en los diferentes barrios.

La limitada cantidad y calidad de los espacios abiertos de uso público constituye uno de los problemas urbanísticos crónicos de San Francisco, muchos de los cuales son utilizados por los vehículos como estacionamientos, siendo las aceras, las estructuras que son más afectadas, limitando de esta manera la movilidad peatonal o la caminabilidad.

Gráfica 1. Ingreso Mensual Promedio de los Hogares del Corregimiento de San Francisco (Censo, 2023).



Fuente: Elaboración Propia, INEC-CGRP-REDATAM, Censo de Población y Vivienda de 2023.

## Tipologías de Hogares - Ingresos

San Francisco se destaca por ser un corregimiento con una población diversa en términos socioeconómicos, lo que refleja una marcada heterogeneidad en los niveles de ingresos de sus hogares. Según los datos disponibles, un 25.3% de los hogares en esta área reporta ingresos mensuales superiores a los 5,000 balboas, lo que indica la presencia de un segmento significativo de familias con altos recursos económicos. Por otro lado, un 7.7% de los hogares percibe ingresos mensuales que oscilan entre los 4,000 y 4,999 balboas, mientras que un 10.6% recibe entre 3,000 y 3,999 balboas al mes. Estos grupos representan sectores con ingresos medios-altos, que contribuyen a la dinámica económica y social del corregimiento.

Asimismo, se identifica un segmento importante que constituye el 32% de los hogares, cuyos ingresos mensuales varían entre

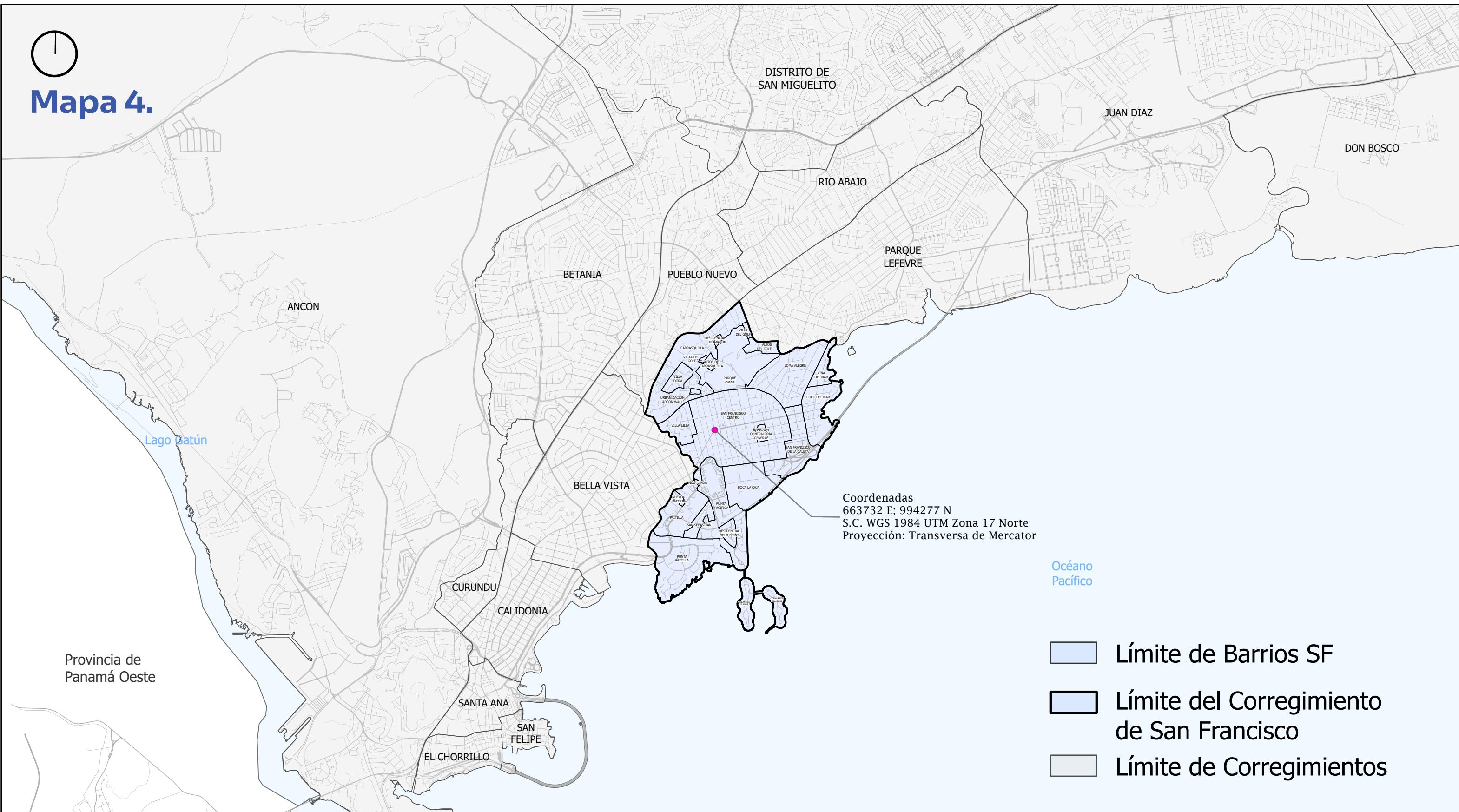
los 1,000 y 2,999 balboas. Este grupo refleja una clase media que desempeña un papel fundamental en la composición socioeconómica de la comunidad, aportando diversidad y estabilidad al tejido social.

Finalmente, el 42.7% restante de los hogares registra ingresos inferiores a los 1,000 balboas mensuales, evidenciando la existencia de una proporción considerable de familias que enfrentan mayores desafíos económicos. Este grupo subraya la necesidad de políticas públicas que promuevan la equidad y el acceso a oportunidades para mejorar sus condiciones de vida. La distribución de estos ingresos pone de manifiesto la diversidad económica de San Francisco, creando un entorno en el que convergen distintos niveles de bienestar y calidad de vida.

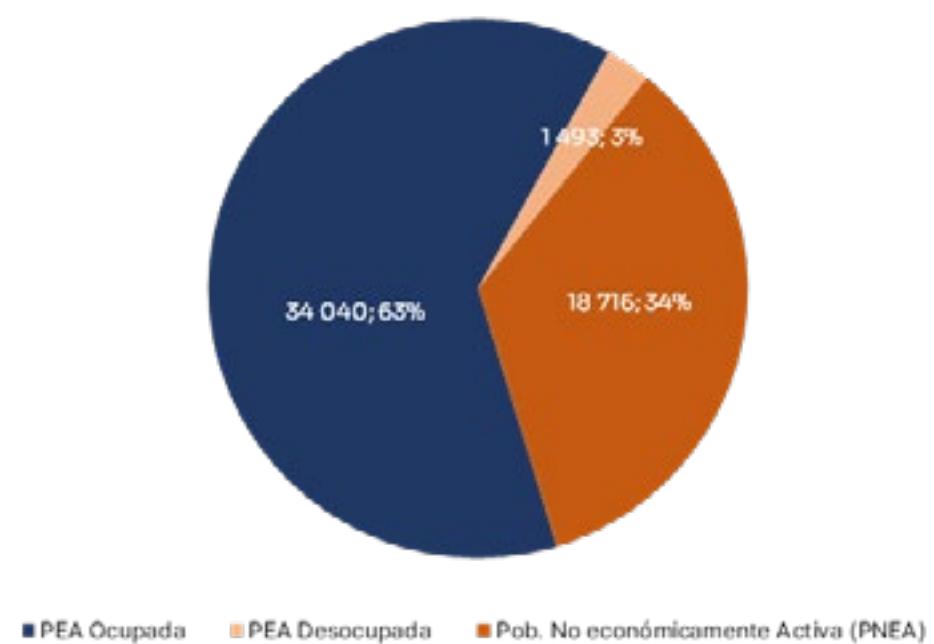
<sup>1</sup> Según el XII Censo Nacional de Población y VIII de Vivienda, INEC 2023.



## Mapa 4.



Gráfica 2. PEA Ocupada y Desocupada, y PNEA, Corregimiento de San Francisco (Censo, 2023).



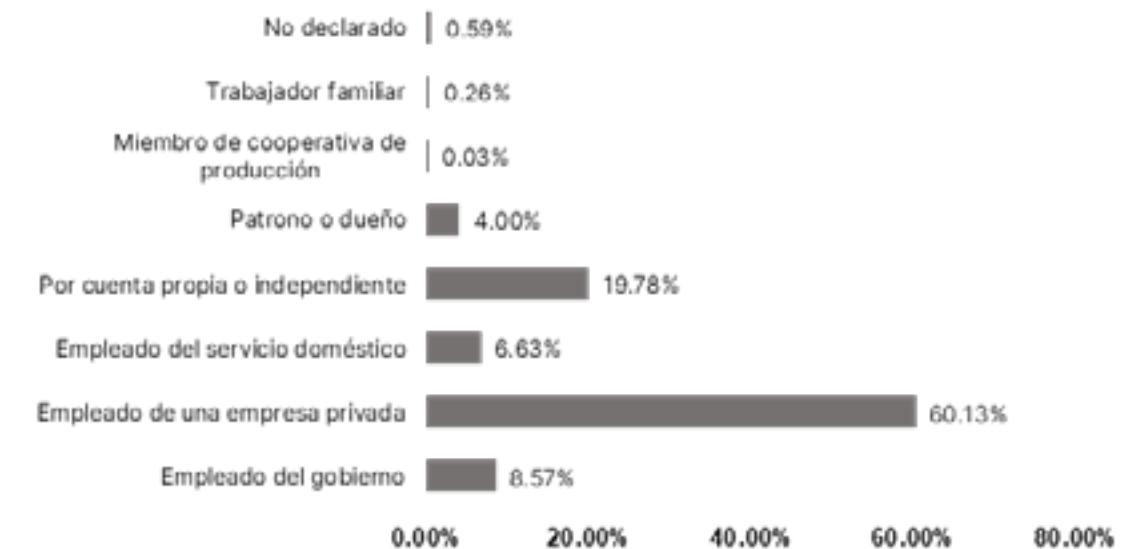
Fuente: Elaboración Propia, INEC-CGRP-REDATAM, Censo de Población y Vivienda de 2023.

## Población Ocupada por Sector y Remuneración

La población económicamente activa ocupada en San Francisco representa el 63% de la población total, lo que refleja una participación significativa de personas que desempeñan algún tipo de labor remunerada o productiva en la economía local. Por otro lado, la población no económicamente activa, que equivale al 34%, abarca a aquellos individuos que no participan directamente en el mercado laboral, como estudiantes, personas dedicadas a labores del hogar, jubilados o personas que, por diversas razones, no buscan activamente empleo. Dentro de la población ocupada, se observa que la mayoría desempeña sus actividades en el sector privado, que abarca el 60.1% de los trabajadores. Este dato revela la importancia de las empresas privadas como principales generadoras de empleo en la zona, reflejando una estructura laboral marcada por la actividad comercial, los servicios profesionales y otros rubros que dependen del dinamismo empresarial. En segundo lugar, se encuentran aquellos que trabajan por cuenta propia, representando el 19.7% de la población ocupada. Este grupo está conformado por emprendedores, profesionales independientes y personas que desarrollan actividades económicas de manera autónoma, lo que denota una presencia considerable de iniciativas personales y pequeños negocios en el corregimiento.

El sector público, por su parte, emplea al 8.5% de la población ocupada, destacándose el rol del Estado como empleador en áreas como la administración pública, la educación y la salud, entre otras. Otro sector que merece atención es el del servicio doméstico, que representa el 6.6% de la población ocupada, reflejando la existencia de una demanda significativa de personal para labores domésticas en los hogares del corregimiento. Finalmente, un 4.4% de la población ocupada se identifica como patronos o empleadores, lo que indica la presencia de un grupo que genera empleo para otros, contribuyendo al desarrollo económico local. Estos datos reflejan una estructura laboral diversa, con predominio del empleo privado y una notable participación de trabajadores independientes, mientras que el sector público, el servicio doméstico y los empleadores también tienen roles importantes dentro del mercado laboral de San Francisco. La gráfica N°3, ofrece una representación visual de esta distribución, facilitando una comprensión más clara de la dinámica económica en la zona. Para mayor detalle, ver Anexo 3.

Gráfica 3. Población Económicamente Activa por Categoría de Ocupación, Corregimiento de San Francisco (Censo, 2023).



Fuente: Elaboración Propia, INEC-CGRP-REDATAM, Censo de Población y Vivienda de 2023.

La población económicamente activa ocupada, en términos más específicos, se encuentra inserta mayoritariamente, en un 19.3% en actividades de comercio al por mayor y menor, le siguen las actividades profesionales, científicas y técnicas con una participación del 11%, en tanto que las actividades financieras y de seguros representa el 6.5% y las actividades vinculadas a los hoteles y restaurantes con una participación del 6%. Ver más detalles en la gráfica siguiente:

Gráfica 4. Participación de la PEA Ocupada por Rama de Actividad Económica, Corregimiento de San Francisco (Censo, 2023).



Fuente: Elaboración Propia, INEC-CGRP-REDATAM, Censo de Población y Vivienda de 2023.

# Tipo y Cantidad de Hogares

Es importante comprender que el concepto de vivienda no es sinónimo de hogar. Los datos del Censo de Población y Vivienda de 2023 revelan que el 97.6% de las viviendas están ocupadas por un solo hogar, lo que indica que la mayoría de las familias o grupos convivientes disponen de un espacio residencial exclusivo. Por otro lado, el 1.7% de las viviendas alberga a dos hogares, lo que puede responder a situaciones de apoyo familiar, convivencia intergeneracional o razones económicas. Un porcentaje aún menor corresponde a viviendas ocupadas por tres o más hogares, evidenciando casos de cohabitación más complejos, ver gráfica 5.

Estos datos reflejan una tendencia hacia la ocupación individual de las viviendas, predominando los espacios destinados a un solo núcleo familiar. La gráfica siguiente ilustra esta distribución de manera más clara.

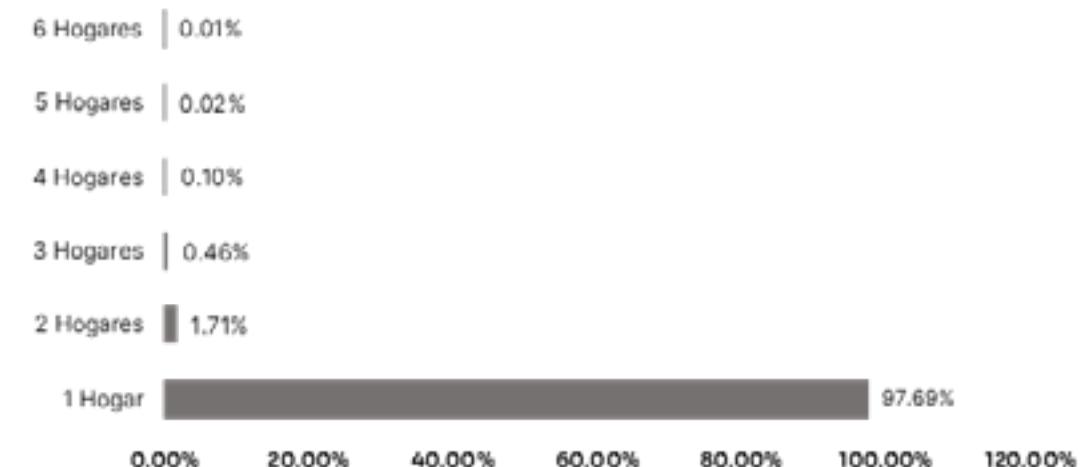
El Censo de 2023 proporciona información valiosa sobre la tipología de los hogares en San Francisco, revelando una diversidad en las formas de convivencia familiar. Según los datos, el 48.6% de los hogares son nucleares, es decir, aquellos conformados por madre, padre e hijos, lo que refleja la prevalencia de este modelo familiar tradicional en el corregimiento. Estos hogares suelen caracterizarse por una estructura compacta, donde las responsabilidades y dinámicas familiares giran en torno al núcleo primario de padres e hijos.

Por otro lado, un 12.7% de los hogares se clasifica como extendidos. Este tipo de hogar se compone no solo del núcleo familiar tradicional, sino que integra a otros parientes, como abuelos, tíos o primos, generando una convivencia intergeneracional. En algunos casos, también se presentan situaciones en las que matrimonios jóvenes con hijos conviven en la misma casa que sus padres o suegros, creando entornos familiares amplios donde el apoyo mutuo y la cooperación cotidiana adquieren un rol fundamental. Estos hogares reflejan la importancia de los lazos familiares extendidos, que pueden brindar apoyo económico, emocional y en el cuidado de los menores o adultos mayores.

Un dato que merece especial atención es el porcentaje de hogares unipersonales, que alcanza el 26.5%. Esto significa que más de una cuarta parte de los hogares en San Francisco está constituida por personas que viven solas. Este fenómeno puede estar relacionado con diversos factores, como el envejecimiento poblacional, la independencia de jóvenes adultos que optan por vivir solos, o personas que, por razones laborales o personales, eligen esta forma de vida. La presencia de una proporción significativa de hogares unipersonales pone de manifiesto la evolución de los modelos familiares y los cambios en los estilos de vida contemporáneos, donde la autonomía personal y la búsqueda de espacios individuales adquieren mayor relevancia, ver gráfica N-6.

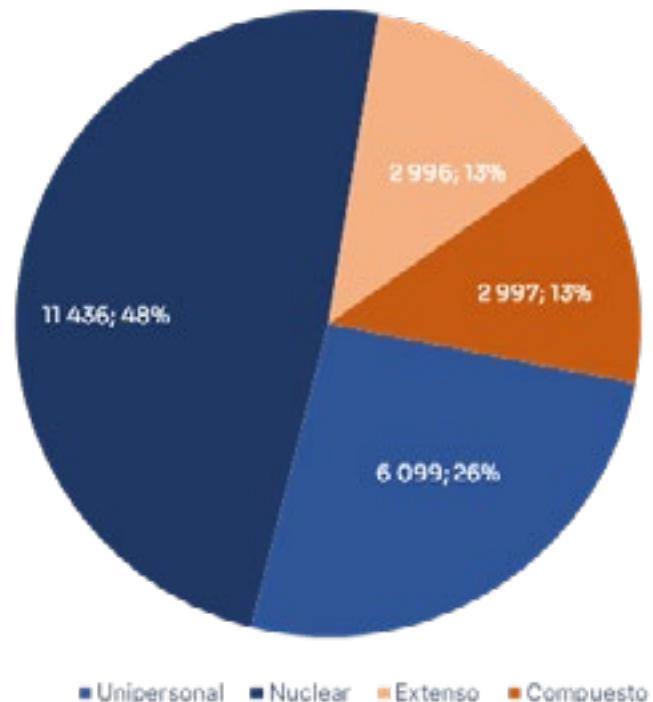
Estos datos ofrecen una visión clara de la diversidad de estructuras familiares en San Francisco, reflejando tanto la persistencia de los hogares nucleares como la presencia de modelos de convivencia más amplios y otros marcados por la individualidad. La gráfica siguiente proporciona una representación visual que facilita la comprensión de esta composición hogareña. Para mayor detalle, ver Anexo 3.

Gráfica 5. Número de Hogares por Vivienda (participación), Corregimiento de San Francisco (Censo, 2023).



Fuente: Elaboración Propia, INEC-CGRP-REDATAM, Censo de Población y Vivienda de 2023.

Gráfica 6. Tipo de Hogares del Corregimiento de San Francisco (Censo, 2023).



Fuente: Elaboración Propia, INEC-CGRP-REDATAM, Censo de Población y Vivienda de 2023.

# 02.

# Diagnóstico Urbano

Estado actual del  
ámbito de estudio



DIRECCIÓN DE  
PLANIFICACIÓN  
URBANA

# Estado Actual del Ámbito de Estudio



Imagen N°4. Ciudad de Panamá, Corregimiento de San Francisco, 2025. Fuente: Elaboración Propia.

El corregimiento de San Francisco, ubicado en el corazón de la ciudad de Panamá, y parte de la zona homogénea N°02 según lo establece el PLOT distrital, ha sido protagonista de un intenso proceso de transformación urbana en los últimos años. Consolidándose como una zona clave dentro del centro financiero y comercial de la ciudad. Este crecimiento acelerado ha traído consigo diversos retos urbanos en términos de densidad poblacional y densidad de vivienda, así como en la gestión del uso y ocupación del suelo actual. La expansión inmobiliaria y la proliferación de edificaciones de gran altura han puesto a prueba la infraestructura existente, impactando directamente la calidad de vida de sus residentes.

En este contexto, resulta imprescindible evaluar el estado actual de la densidad de población, densidad de vivienda, densidad vehicular, uso y ocupación del suelo actual, y no menos importante, que el de los equipamientos comunitarios del sector, que cumplen un rol fundamental en la cohesión social y en el acceso a servicios esenciales. Asimismo, la conectividad y la circulación vial se han visto afectadas por el aumento del tráfico y la demanda de transporte, lo que exige una revisión profunda de las dinámicas de movilidad urbana del ámbito de estudio presente.

Este diagnóstico urbano busca ofrecer una visión integral de la situación actual, abordando cada uno de estos aspectos y proponiendo lineamientos que orienten el desarrollo del corregimiento hacia un futuro más equilibrado y sostenible.

Para este diagnóstico urbano se toma en consideración lo establecido en el Acuerdo Municipal N°81, Artículo N°2, que describe lo siguiente: el presente Acuerdo establece los requisitos y regula el procedimiento para el trámite de las solicitudes de asignación, cambio, adición de uso de suelo o zonificación, excepciones a la norma o modificación a planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y rural en la jurisdicción del distrito de Panamá, con base a lo dispuesto en la Ley 6 de 2006, modificada por la Ley N°14 de 2015, sobre el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, su reglamentación y demás leyes que regulan la misma<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Acuerdo Municipal N°81 de 27 de abril de 2021, Por el cual se dicta el procedimiento para el trámite de las solicitudes de cambios, o modificaciones de los Planes de Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano en el distrito de Panamá y se dictan otras disposiciones

# Densidad Poblacional



Imagen N°5. Ciudad de Panamá, Corregimiento de San Francisco, 2025. Fuente: Elaboración Propia.

En el planeamiento urbano o urbanístico, la densidad de población nos ayuda a entender cuántas personas viven en un área específica, como un kilómetro cuadrado o una hectárea.

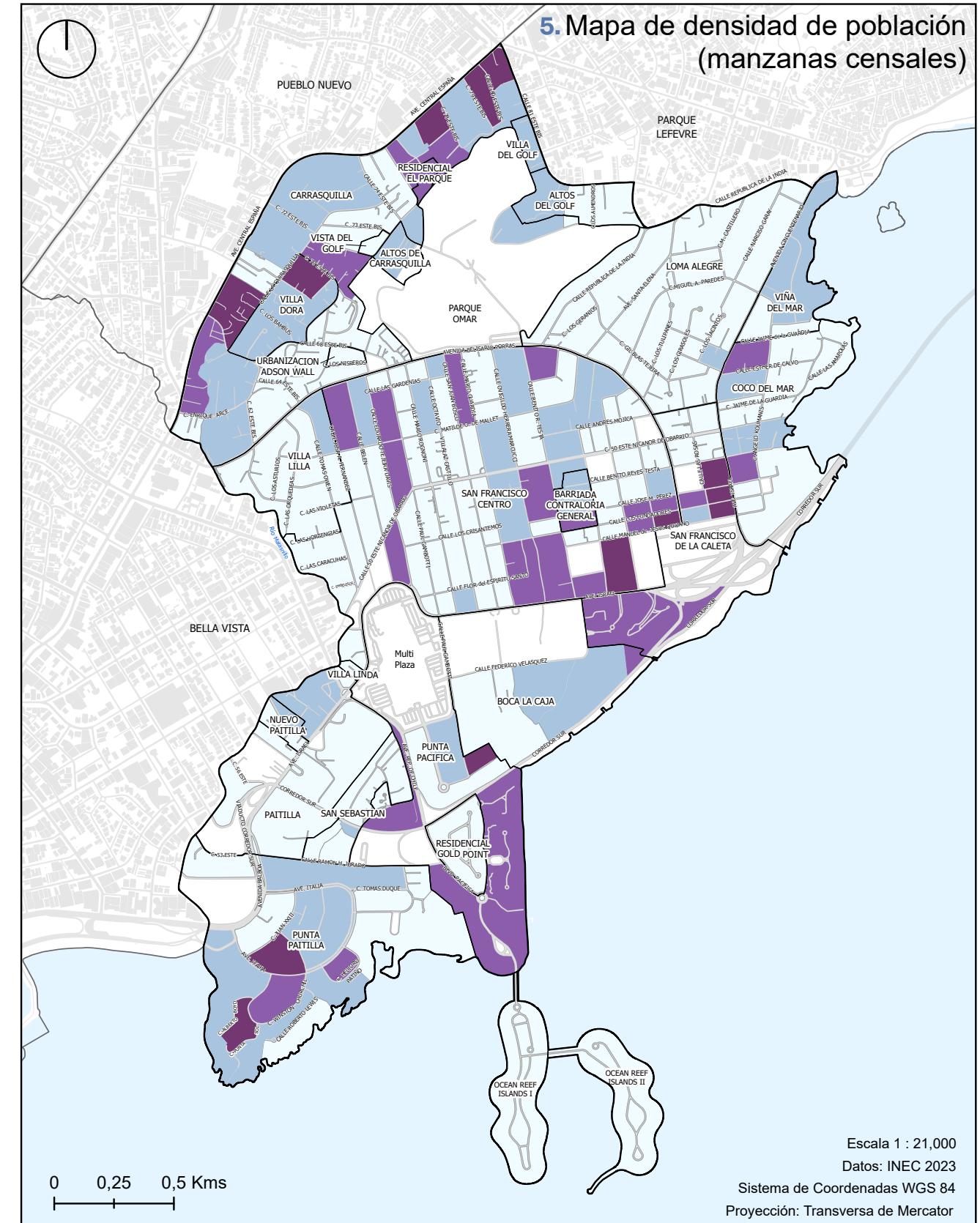
Este indicador es clave para organizar mejor las ciudades, ya que influye directamente en la forma en que se distribuyen los recursos y los servicios.

Por ejemplo, cuando muchas personas viven en un mismo lugar, es necesario contar con una infraestructura más sólida que garantice el acceso adecuado al agua, la electricidad y el transporte público. Además, la densidad de población también impacta en el diseño de los espacios urbanos: determina cuántas viviendas se necesitan, cómo se organizan las calles, e incluso cuánto espacio se debe destinar a parques y áreas recreativas.

Una densidad bien planificada puede mejorar la calidad de vida de los habitantes, haciendo las ciudades más compactas, accesibles y sostenibles. En cambio, una densidad mal gestionada puede generar problemas como el hacinamiento, la falta de servicios y el aumento del tráfico.

En definitiva, entender la densidad de población es fundamental para construir entornos urbanos más equilibrados, donde las personas puedan vivir, moverse y desarrollarse de manera armónica con su entorno. No obstante, en general el corregimiento de San Francisco es de 9,123 habitantes por kilómetro cuadrado<sup>1</sup>. En términos específicos, las zonas más densas poblacionalmente se localizan en Punta Pacifica, Paitilla, algunos puntos de San Francisco Centro, Coco del Mar, Carrasquilla y Altos de Carrasquilla, entre las principales. (Ver mapa 5. de Densidad Poblacional). Para mayor detalle, ver Anexo 3.

1 Según el XII Censo Nacional de Población y VIII de Vivienda, INEC 2023.



# Densidad de Vivienda



Imagen N°6. Ciudad de Panamá, Corregimiento de San Francisco, Sector de Boca la Caja, Año 2025. Fuente: Elaboración Propia.

Respecto a las densidades de vivienda por hectáreas en el corregimiento de San Francisco, la información cartográfica revela una diversidad notable en la distribución de las viviendas, ver mapa 6. Las mayores densidades, que oscilan entre 201 y 380 viviendas por hectárea, se localizan mayoritariamente en barrios como Punta Pacífica, Punta Paitilla, ciertas zonas al noreste de Carrasquilla y ciertas zonas de San Francisco Centro cercanas al Centro de Convenciones Atlapa. Estos sectores se caracterizan por el desarrollo de edificios residenciales de gran altura y complejos habitacionales que maximizan el uso del suelo, reflejando un crecimiento urbano vertical en respuesta a la demanda habitacional y la valorización del terreno en estas zonas.

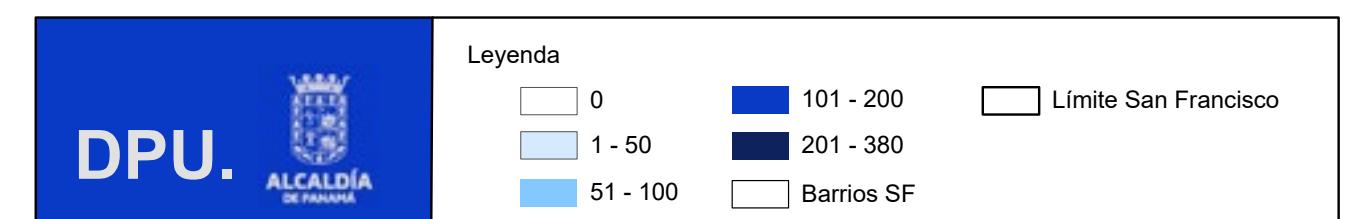
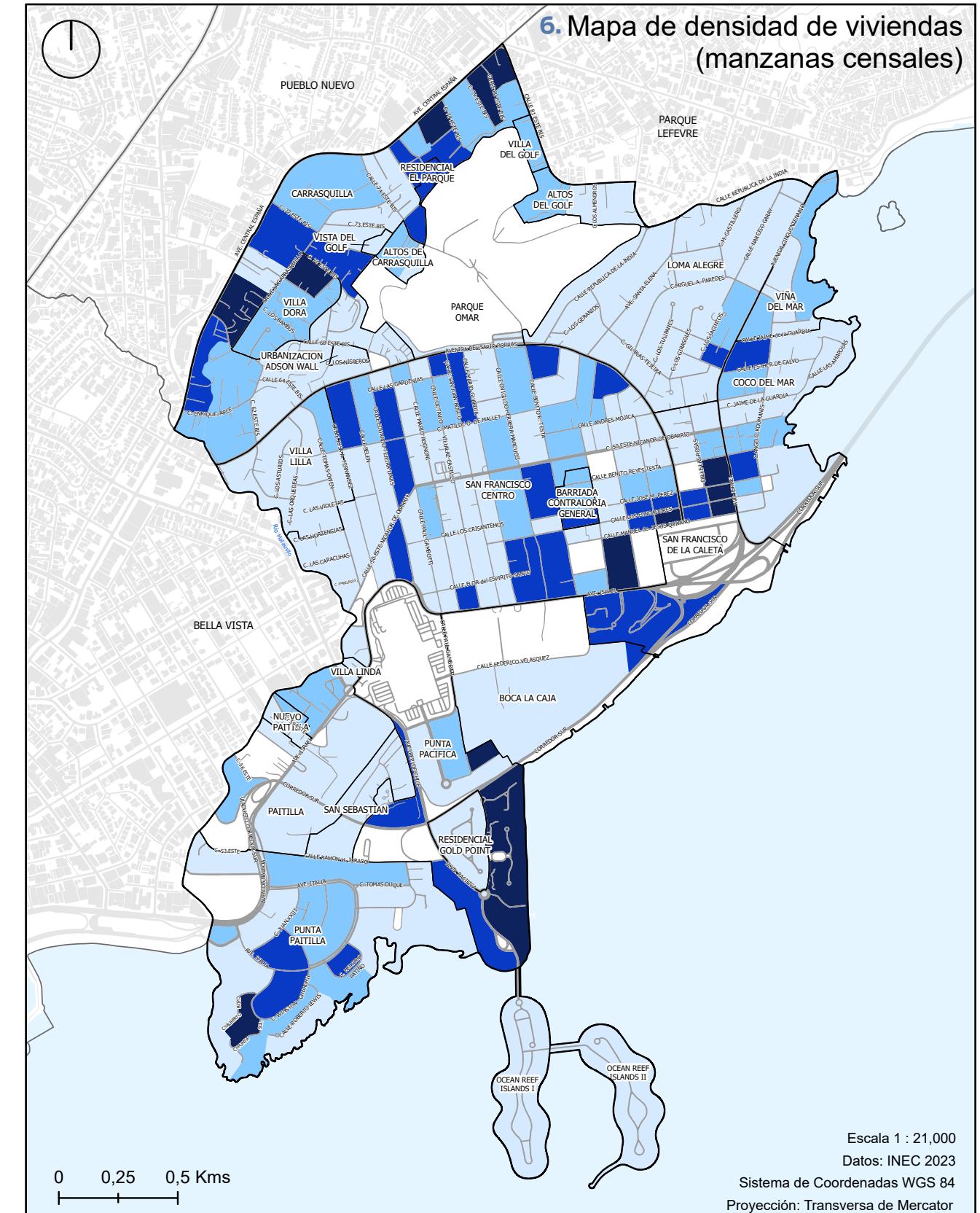
En contraste, las densidades medias, que van de 101 a 200 viviendas por hectárea, también se ubican en los mismos barrios mencionados, con la adición de Coco del Mar, destacándose una mayor concentración en el centro de San Francisco Centro. Estas áreas presentan una combinación de edificios medianos, complejos de apartamentos y casas adosadas que reflejan un equilibrio entre el crecimiento vertical y la preservación de espacios residenciales de menor escala.

Esta diversidad constructiva responde a la necesidad de ofrecer opciones de vivienda que se adapten a distintos estilos de vida y niveles socioeconómicos. Por otro lado, las menores densidades, que oscilan entre 51 y 100 viviendas por hectárea, se evidencian principalmente en el centro de San Francisco Centro y en barrios como Villa Lilia y Loma Alegre, entre otros. Estas zonas se distinguen por su apuesta por la preservación

de viviendas unifamiliares, lo que genera un entorno más tranquilo y con menor densidad poblacional. Estos barrios suelen caracterizarse por la presencia de amplias áreas verdes, calles más apacibles y una atmósfera residencial que contrasta con el dinamismo de las zonas de alta densidad.

Cabe destacar que la mayor superficie de manzanas en el corregimiento de San Francisco está representada por aquellas que tienen entre 0 y 50 viviendas por hectárea. Esto refleja la existencia de amplios sectores donde predominan las construcciones de baja densidad, como viviendas unifamiliares, casas con jardín y proyectos residenciales de menor escala. Esta configuración contribuye a mantener un equilibrio en el paisaje urbano, permitiendo la coexistencia de espacios de alta densidad con áreas de menor ocupación que ofrecen una mejor calidad de vida y una mayor privacidad para sus habitantes.

En síntesis, el corregimiento de San Francisco exhibe una notable diversidad en cuanto a la distribución de densidades de vivienda, reflejando la coexistencia de diversos tipos de desarrollo urbano que van desde rascacielos modernos hasta barrios más tradicionales con viviendas unifamiliares. Esta diversidad no solo responde a la dinámica del mercado inmobiliario y a la disponibilidad de suelo urbano, sino también a la necesidad de ofrecer alternativas habitacionales que se adapten a diferentes preferencias y estilos de vida. Así, el paisaje urbano de San Francisco se convierte en un mosaico de contrastes donde la modernidad y la tradición conviven, configurando un entorno urbano heterogéneo y en constante evolución. Para mayor detalle, ver Anexo 3.



# Uso u Ocupación del Suelo Actual

El uso u ocupación del suelo hace referencia a la manera en que se utiliza el terreno en una determinada área. Este concepto está estrechamente relacionado con la zonificación, que es el proceso de asignar diferentes usos al suelo dentro de una región o ciudad, con el fin de organizar el espacio y permitir un desarrollo ordenado. El uso del suelo puede incluir actividades residenciales, comerciales, industriales, institucionales o recreativas, entre otras, y su distribución influye directamente en la calidad de vida de los habitantes, la movilidad urbana y la sostenibilidad del entorno.

En el caso del corregimiento de San Francisco, el uso residencial predomina en la zonificación del corregimiento, sin distinguir entre los distintos grados de densidad. En segundo lugar, se encuentra el uso comercial, que se presenta en diversas intensidades, desde bajas hasta altas, concentrándose principalmente en San Francisco Centro, de mediana intensidad, a lo largo de las vías principales. En barrios como Loma Alegre, Villa Lilla, Boca La Caja, Punta Pacífica, Paitilla y Punta Paitilla, la actividad comercial es menos frecuente; no obstante, en estos últimos se encuentran los principales centros comerciales del corregimiento, lo que refleja una mayor concentración de actividades comerciales de alta intensidad.

En términos relativos, el uso residencial ocupa el 53.4% del suelo urbano, seguido del uso comercial con un 26.3%, mientras que los usos mixtos representan apenas un 7.3%. Por su parte, el uso institucional abarca el 11.4% del territorio.

Esta distribución pone en evidencia una cierta carencia de usos complementarios a nivel barrial, especialmente aquellos mixtos que integran residencias con actividades económicas, como el comercio. Esto impacta directamente en la caminabilidad del área, ya que la presencia de comercios no solo facilita el acceso a productos básicos para los residentes, sino que también fomenta la movilidad peatonal. En este sentido, resulta fundamental fortalecer la infraestructura de espacios públicos de calidad, con aceras en buen estado y arborizadas, intercaladas con fachadas vivas que aporten atractivo visual (imagen urbana) y brinden protección climática.

Los usos comerciales de mayor intensidad son diversos y, en general, satisfactorios. Abarcan desde centros comerciales, supermercados y ventas de automóviles hasta restaurantes, hoteles, entidades bancarias, aseguradoras y firmas de abogados, entre otros. (Ver mapa 7 de uso de suelo actual).

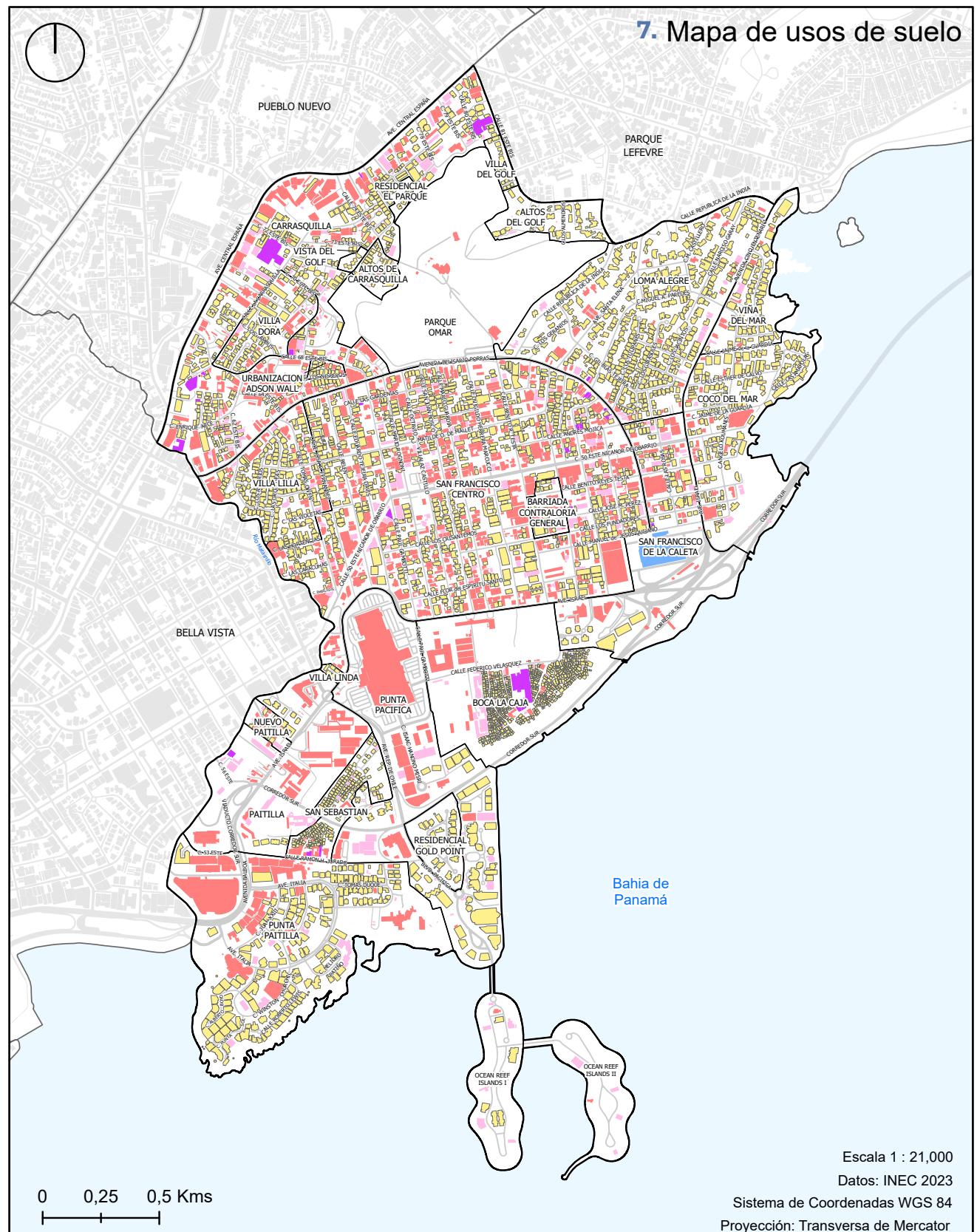
Por otra parte los usos institucionales, entre los que se incluyen los equipamientos urbanos y comunitarios, son de gran importancia en el corregimiento. Un ejemplo destacado de esto es el espacio que alberga los tres colegios oficiales que limitan parcialmente con el barrio de San Sebastián. Este tipo de equipamientos, aunque tienen una función social como escuelas, colegios, centros y hospitales privados, también son establecimientos de carácter comercial, ya que generan ingresos y contribuyen al fisco.

Por otro lado, los usos mixtos son relativamente escasos en la mayoría de los barrios del corregimiento, lo que resalta la necesidad de promover este tipo de usos en un contexto urbano donde la caminabilidad para acceder a puntos de abastecimiento inmediato es limitada, y donde, además, la cercanía de establecimientos comerciales de este tipo es escasa.

San Francisco es un corregimiento con una presencia industrial bastante reducida, ya que las actividades predominantes son de servicios, como oficinas privadas, bancos, hoteles y restaurantes. En particular, los restaurantes juegan un papel clave en el desarrollo del turismo en la zona, apoyando significativamente la economía local.



Imagen N°7. Ciudad de Panamá, Corregimiento de San Francisco, Sector de Loma Alegre, Año 2025. Fuente: Elaboración Propia.



# Equipamientos Comunitarios del Sector

El análisis del equipamiento comunitario y la conectividad territorial es un componente fundamental dentro del diagnóstico urbanístico del corregimiento de San Francisco. La identificación y evaluación de parques, áreas verdes, centros educativos, de salud e instituciones públicas permiten establecer el grado de cobertura, accesibilidad y equidad en la provisión de servicios esenciales para la población.

Este apartado presenta una caracterización detallada de los principales espacios públicos recreativos y de los equipamientos institucionales existentes en el territorio, considerando su ubicación, jerarquía, cobertura y nivel de influencia en el entorno urbano inmediato. Además, se analiza su distribución espacial en relación con la estructura barrial y las necesidades detectadas en el proceso de planificación.

La información recopilada y sistematizada tiene como objetivo facilitar la toma de decisiones para una planificación más eficiente, orientada a la mejora de la calidad de vida, la integración territorial y la promoción de un desarrollo urbano más equitativo y sostenible.

## Parques

La Organización Mundial de la Salud (OMS) recomienda un mínimo de 10 a 15 metros cuadrados de zonas verdes por habitante para mitigar los efectos de la contaminación y mejorar la calidad de vida en las ciudades. En el caso del corregimiento de San Francisco como ámbito de estudio, se presenta una deficiencia significativa en materia de espacios públicos, particularmente en la disponibilidad de parques y áreas verdes. El Parque Recreativo Omar, de escala distrital, constituye el principal espacio público del área, sirviendo tanto a la población residente como a usuarios de toda la ciudad de Panamá. Este parque dentro del corregimiento tiene su acceso principal a través de la Vía Porras, frente a la zona de San Francisco Centro. Sin embargo, aún contando con zonas verdes y el Parque Recreativo Omar, el corregimiento de San Francisco no cumple con el mínimo recomendado teniendo como mínimo 8 metros cuadrados de zonas verdes por habitante.

El resto de los espacios públicos, conformados por parques de menor escala y áreas verdes de carácter vecinal, se localizan en los barrios de Villa Lilla, Loma Alegre, Coco del Mar, en el parque infantil de Vía Israel, el parque de Boca La Caja, el parque de la Democracia y el Parque Nacho Valdés en el área de Paitilla. Como se analizó en el diagnóstico urbano propositivo, los radios de influencia de estos espacios fluctúan entre 150 y 500 metros, permitiendo estimar un total de 42,925 beneficiarios directos y 18,201 beneficiarios indirectos que acceden a estas áreas recreativas.

## Equipamiento Comunitario e Institucional

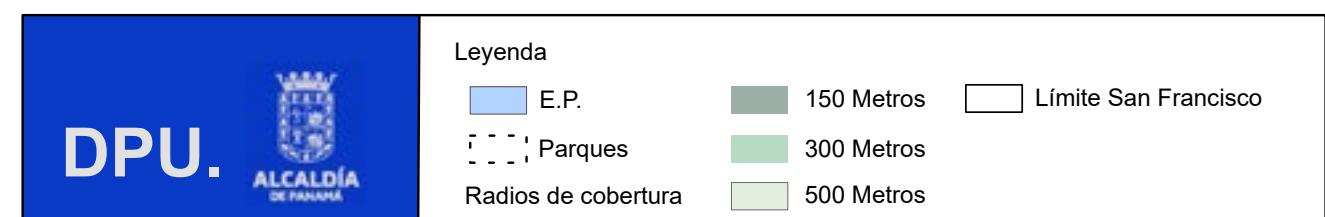
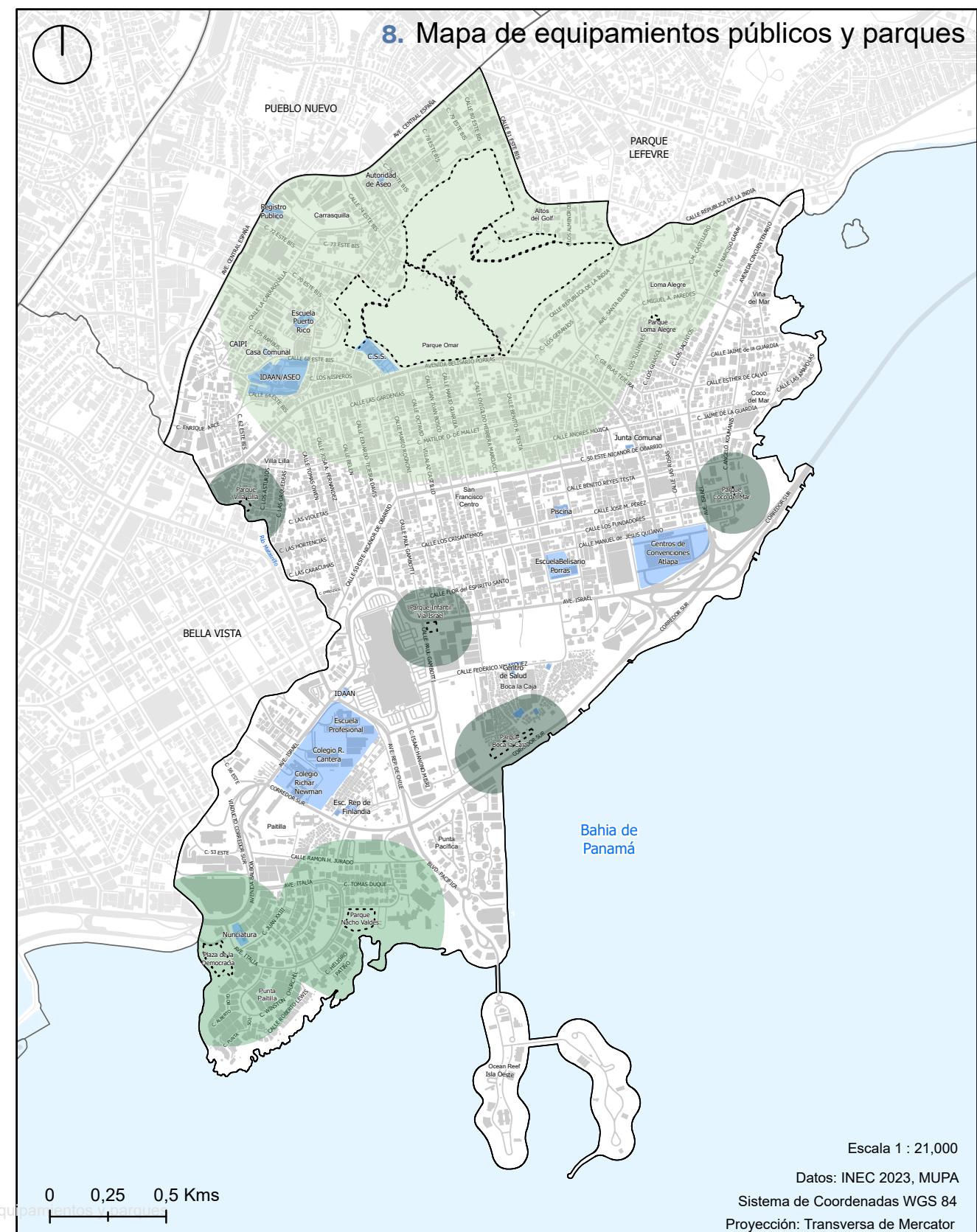
En cuanto al equipamiento comunitario e institucional, San Francisco dispone de instalaciones educativas de relevancia, entre las que destacan: la Escuela Profesional Isabel Herrera de Obaldía, el Colegio Richard Newman y el Instituto José Antonio Remón Cantera, ubicados en la zona de Paitilla, los cuales brindan servicios educativos tanto a estudiantes del corregimiento como a otros provenientes de diversos sectores del área metropolitana de Panamá. Asimismo, se encuentra la Escuela Primaria Belisario Porras, localizada en el sector de San Francisco Centro. En materia de salud, el corregimiento cuenta con la Policlínica Carlos N. Brin de la Caja de Seguro Social, orientada a la atención de la población asegurada, y con el Centro de Salud de San Francisco en Boca La Caja, que brinda atención primaria a la población no asegurada.

San Francisco también alberga importantes equipamientos institucionales, como el Registro Público de Panamá, la Autoridad de Aseo Urbano y Domiciliario (AAUD) y una subestación de distribución eléctrica operada por Naturgy. La distribución territorial de los parques y de los equipamientos comunitarios e institucionales mencionados se presenta en el siguiente mapa: (Ver Mapa 8 de Equipamientos y Parques).



Imagen N°8. Ciudad de Panamá, Corregimiento de San Francisco, Boca la Caja, Espacio Público Año 2025. Fuente: Elaboración Propia.

## 8. Mapa de equipamientos públicos y parques



# Conectividad y Circulación Vial

La red de movilidad y transporte constituye un elemento estructurante en el análisis urbanístico propositivo para el corregimiento de San Francisco, dado su impacto directo en la accesibilidad, la conectividad interna y la integración con el resto del área metropolitana del distrito de Panamá.

Este apartado examina la configuración de la infraestructura vial, caracterizada por una malla de vías principales, complementarias e intermedias que facilitan la circulación motorizada, así como la provisión de servicios de transporte público. De igual manera, se analiza el nivel de cobertura actual del transporte masivo, tanto a través del sistema de buses como en la planificación futura de la red del Metro de Panamá.

La evaluación de estas dinámicas permite identificar las fortalezas y desafíos en materia de movilidad, ofreciendo insumos fundamentales para la formulación de estrategias que impulsen un desarrollo urbano más eficiente, sostenible e inclusivo.

## Conectividad Vial

El corregimiento de San Francisco cuenta con una red vial estructurada que incluye vías principales, complementarias e intermedias (tipo 1 y tipo 2), así como una vía rápida que corresponde al inicio del Corredor Sur, conectando el corregimiento con las zonas habitacionales del sector Este de la ciudad de Panamá.

Entre las principales arterias viales se destacan la Av. España, Av. Israel, Av. Cincuentenario y Av. Nicanor de Obarrio (Calle 50). Estas vías se articulan mediante una red de arterias intermedias donde destaca la Av. Belisario Porras, la Calle Punta Darién / Calle Paul Gambotti (68) / Av 1C Sur, Calle Benito Reyes T. (74) / Calle 74 Este, Av. Ramón H. Jurado / Av. José de la Cruz Herrera (53) y Av. Santa Elena. Otras calles articuladoras son la Calle Thomas Owens (64), Calle José Fernández (65), Calle Eduardo Tejeira Davis (67), Calle Ovigildo Herrera (73), Av. 1A Sur Carrasquilla, Av. Italia y Calle Miguel Paredes / Calle Angelo Koumanis (79). Se destaca que el área de San Francisco Centro se caracteriza por tener una malla vial predominantemente reticular.

Esta configuración vial otorga al corregimiento una eficiente integración con el resto del área metropolitana, por su alto nivel de conectividad urbana que fomenta la movilidad motorizada de flujos de paso, en particular, en San Francisco Centro. (Ver mapa 9).

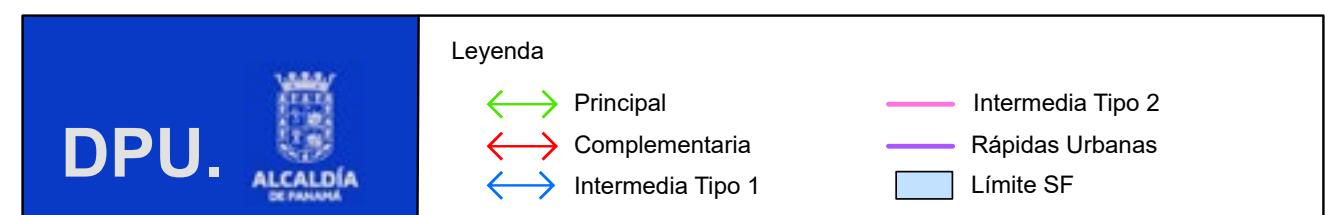
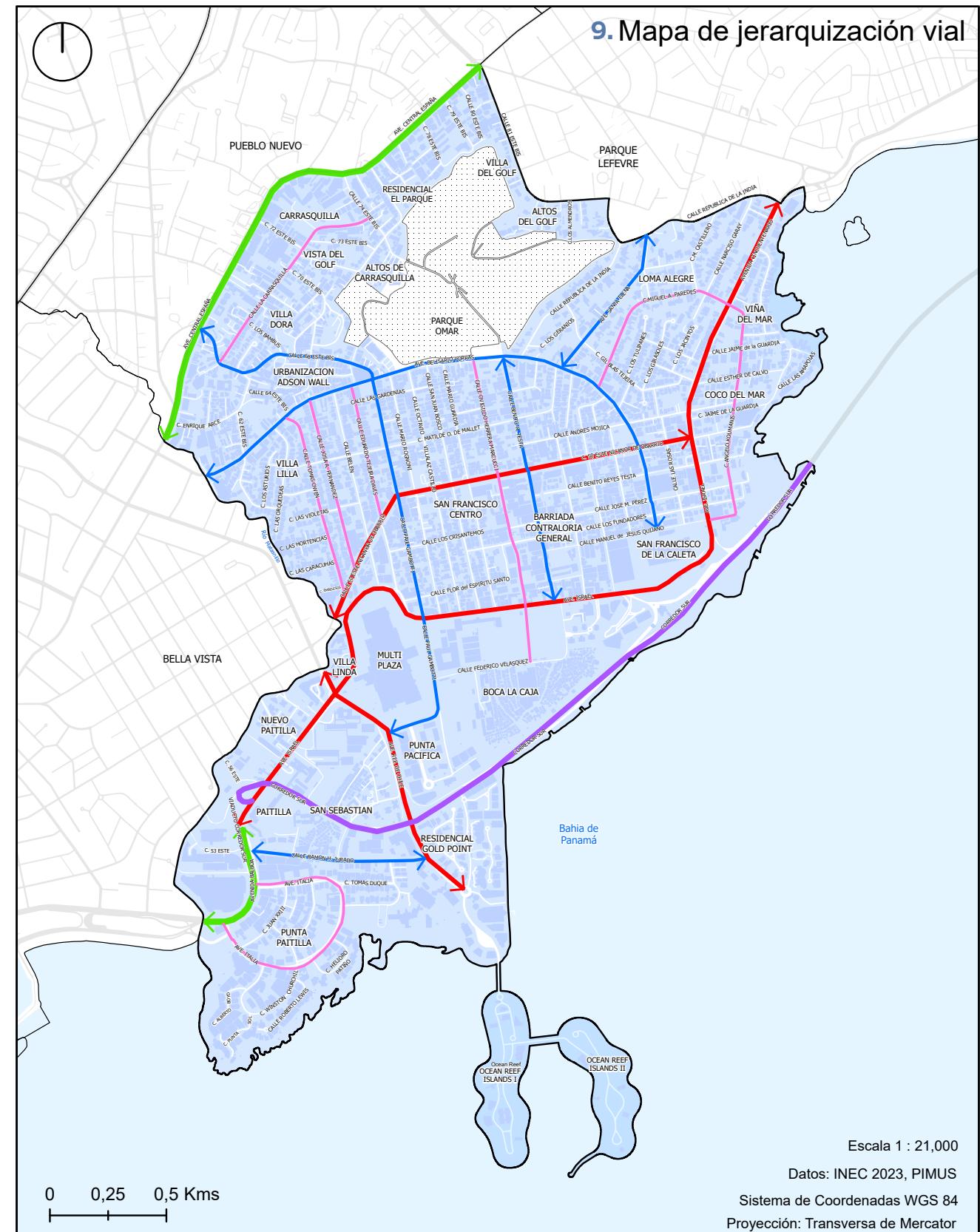




Imagen N°9. Ciudad de Panamá, Corregimiento de San Francisco, Boca la Caja, Espacio Público Año 2025. Fuente: Elaboración Propia.

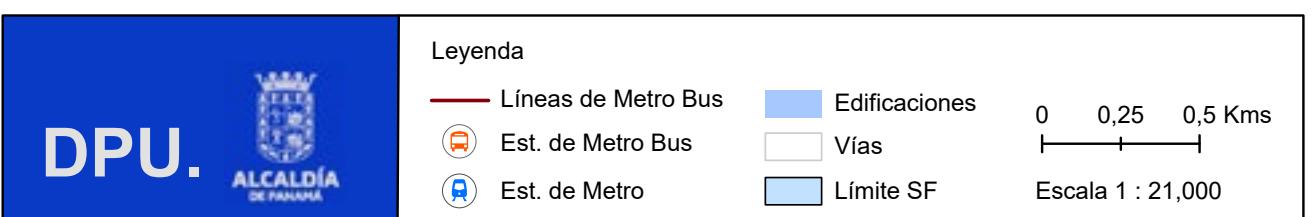
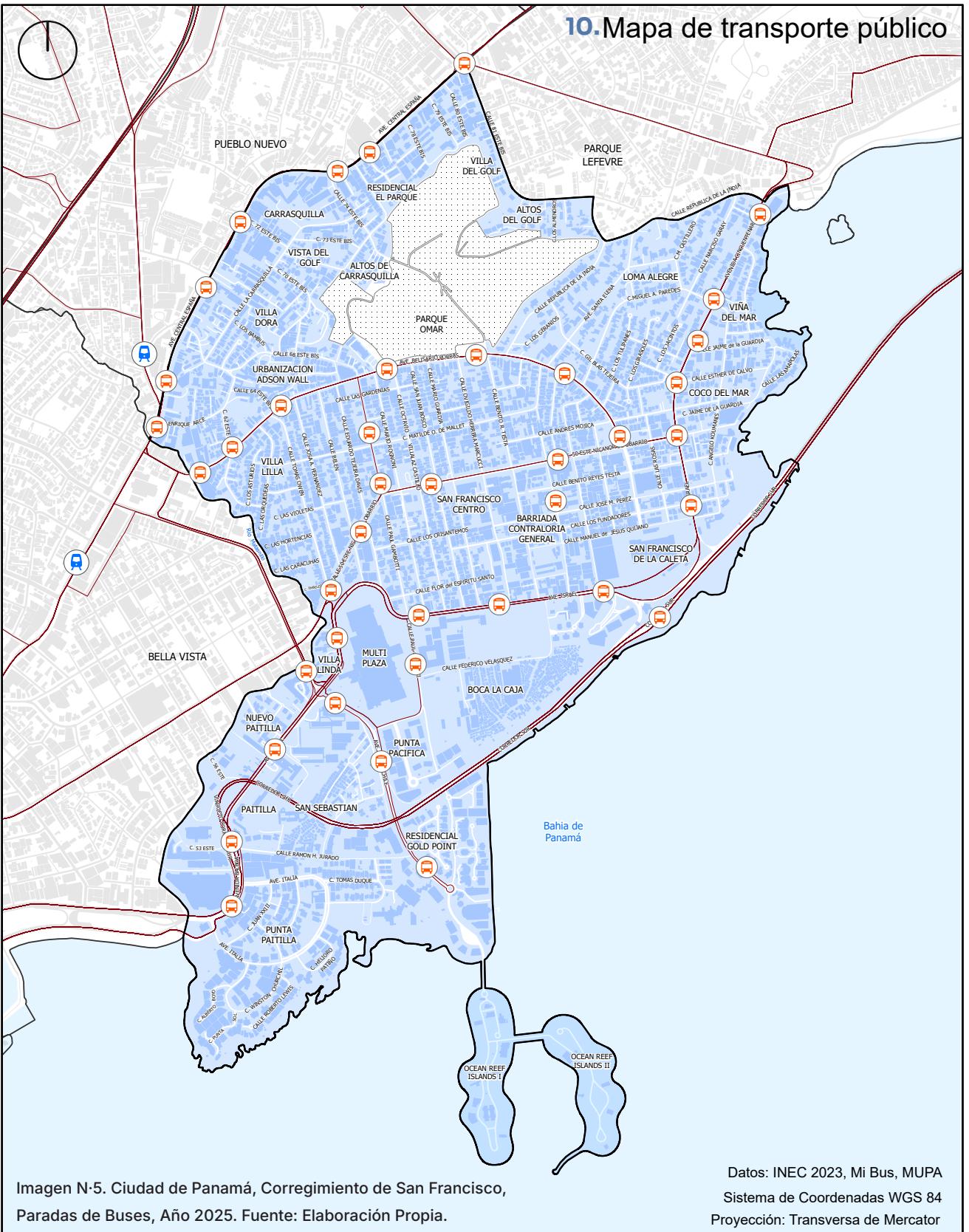
## Transporte y Movilidad Motorizada

La movilidad urbana en transporte público se sustenta en el sistema MiBus operado por Transporte Masivo de Panamá, S.A. (TMPSA), que cuenta con 8 rutas complementarias y 1 ruta troncal, que circulan por las Av. Porras, Av. Israel, Av. Cincuentenario y la Av. Nicanor de Obarrio. Además de forma tangencial, circulan 8 rutas troncales del corredor de la Av. España en sentido hacia los sectores al Este de la ciudad de Panamá.

Los servicios de conectividad transversal ofrecidos por el sistema MiBus se concentran en los extremos Oeste (Av. Brasil y República de Chile) y Este (Av. Cincuentenario), por lo que la cobertura del transporte público ofrecido por el sistema MiBus actualmente es deficitario en conectividad Norte-Sur en la parte media del corregimiento, y en sectores como Punta Paitilla, Boca La Caja, Carrasquilla y Altos del Golf.

En el caso del sistema Metro, la estación Fernández de Córdoba de la Línea 1 es la más cercana al corregimiento, y cuenta con conexión entre el corregimiento y la estación con 2 rutas complementarias del sistema MiBus, pero no existe un servicio que conecte de forma inversa.

Las próximas líneas del sistema Metro que están previstas a construirse son la línea 2A y la 5, que entre ambas tendrán 4 estaciones dentro del corregimiento, de las cuales una se encontrará frente al Hospital Paitilla (L2A) y tres atravesarán la zona central del corregimiento con las estaciones Multiplaza, San Francisco y Parque Omar (L5). Estas estaciones representan oportunidades para impulsar esquemas de desarrollo orientado al transporte ("DOT") en el corregimiento.



03. □

# Análisis Comparativo y Uso de Suelo

Estado actual vs.  
Propuesta del Ámbito  
de Estudio



DIRECCIÓN DE  
PLANIFICACIÓN  
URBANA

# Normativa Vigente vs. Normativa Propuesta



Con base en el ámbito de estudio establecido, se realiza un análisis comparativo de las normativas urbanas aplicables al distrito de Panamá, específicamente al corregimiento de San Francisco, evidenciando múltiples diferencias en sus instrumentos de ordenación urbanística.

Actualmente, la normativa vigente para el corregimiento de San Francisco corresponde a la Resolución N° 112 de 2003, "Por la cual se aprueba el plano de zonificación de los usos del suelo y las normas de desarrollo urbano para el corregimiento de San Francisco". Posteriormente, el 4 de abril de 2018, se aprobó el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del corregimiento mediante el Acuerdo Municipal N° 94; sin embargo, dicho Acuerdo fue objeto de una demanda ante la Corte Suprema de Justicia, la cual dictó un fallo declarando su nulidad.

En este contexto, el presente informe desarrolla un análisis comparativo entre la Resolución N. 112 de 2003 y la nueva propuesta de ordenación urbanística (zonificación) elaborada por la Dirección de Planificación Urbana de la Alcaldía de Panamá, a fin de identificar los principales cambios, avances y áreas de oportunidad en la planificación del corregimiento.

Es importante señalar que el ámbito de estudio ha experimentado, durante más de cinco años, un crecimiento urbano descontrolado, caracterizado por múltiples solicitudes individuales de cambio de uso de suelo (ver imagen N°10). Esta dinámica ha generado un patrón de desarrollo fragmentado que no responde a criterios de adecuada ordenación urbanística para el sector.



Imagen N°10. Extracto de Documento Gráfico de Zonificación de la Ciudad de Panamá Fuente: MIVIOT.

# Resolución 112-2003 - MIVIOT

La Resolución N.º 112 de 2003, emitida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), constituye el instrumento normativo que regula de facto la zonificación y los usos del suelo en el corregimiento de San Francisco en la actualidad. A través de esta normativa, se establecieron códigos de zona específicos que definen el tipo de desarrollo urbano permitido, considerando las particularidades territoriales y las dinámicas urbanas existentes en ese momento. El presente apartado analiza la estructura de zonificación planteada en la resolución, sus principales características y la distribución de densidades residenciales y comerciales en el corregimiento, evidenciando la diversidad de tipologías urbanas y su relación con las vías de conectividad más relevantes (ver mapa N°11).

San Francisco es reconocido como un corregimiento con gran potencial de desarrollo, una afirmación ampliamente respaldada por diversos actores urbanos. Este potencial se refleja en la definición de su zonificación y los correspondientes códigos de zona establecidos mediante la Resolución N.º 112 de 2003. La normativa identifica zonas y barrios claramente definidos, particularmente de carácter residencial, abarcando desde áreas de alta densidad hasta sectores de mediana y baja densidad.

Los barrios urbanos de alta densidad se concentran principalmente en Paitilla, Punta Paitilla y Punta Pacífica, donde predominan los códigos de zona RM3 (1,500 hab./ha), seguidos en menor proporción por RM2 (1,200 hab./ha), RM1 (900 hab./ha) y R2A (300 hab./ha).

Adicionalmente, códigos de alta densidad (RM3) se distribuyen a lo largo de las principales vías de alto flujo vehicular como la Avenida Nicanor de Obarrio (Calle 50), Vía Porras, Vía España (en el límite con el barrio de Carrasquilla) y algunos tramos de Vía Israel frente a los colegios de Paitilla.

A pesar de estos núcleos de alta densidad, en San Francisco prevalecen las zonas de baja y mediana densidad, especialmente en el área de San Francisco Centro, donde predominan códigos R3 (400 hab./ha), combinados en algunos sectores con RM2 en menor proporción. Barrios como Villa Lilla mantienen una ocupación orientada a conservar densidades residenciales bajas.

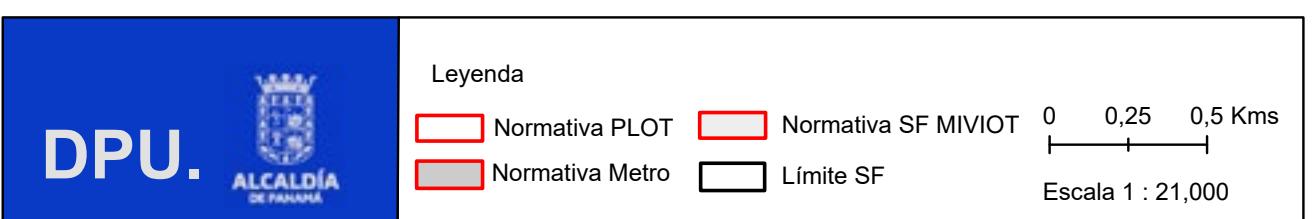
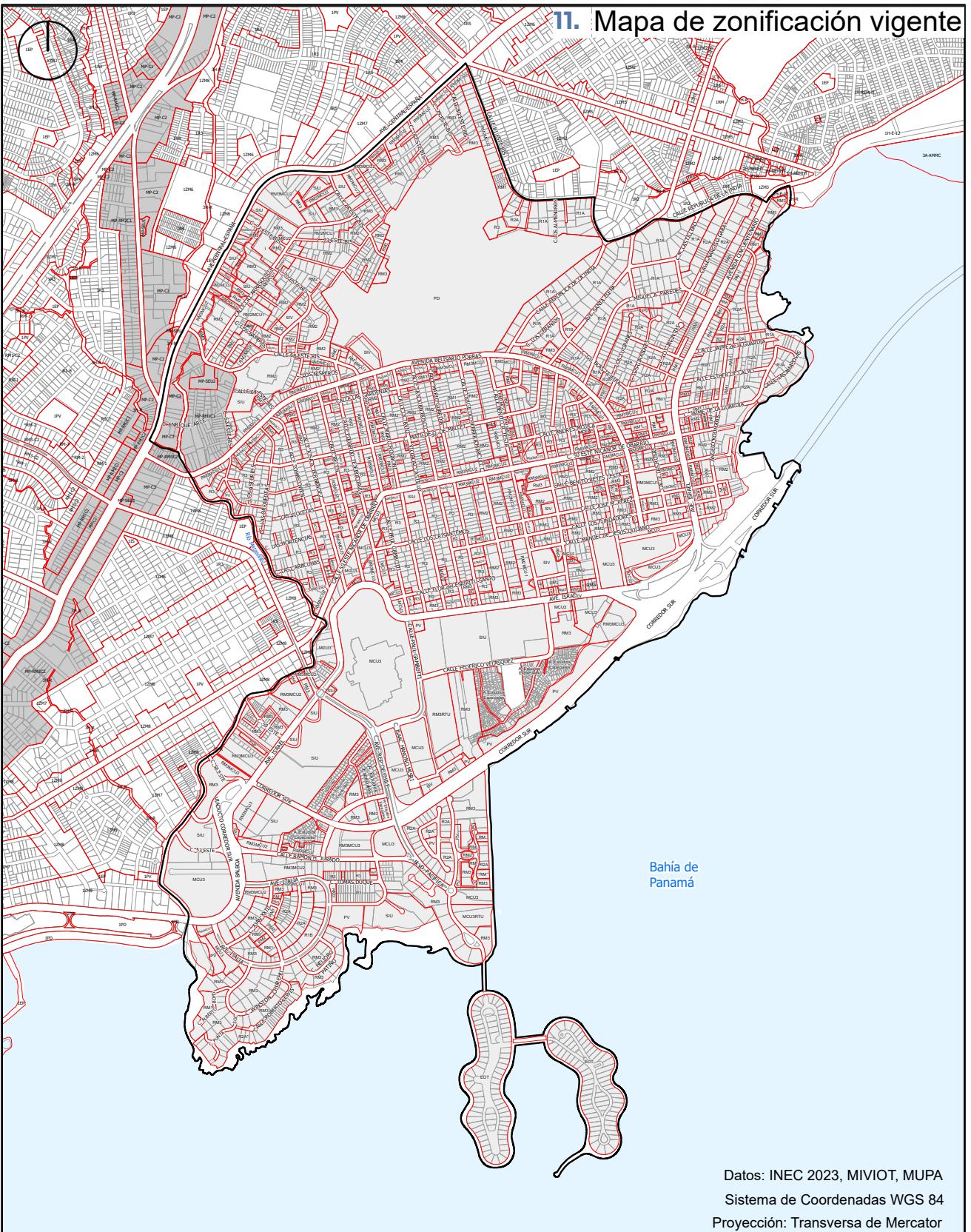
En sectores como Loma Alegre y Altos del Golf, predomina la zonificación residencial de baja densidad, caracterizada por viviendas de alto valor relativo, bajo los códigos R1A (100 hab./ha) y R2A (300 hab./ha).

En cuanto a los usos comerciales, estos suelen combinarse con códigos residenciales de alta densidad, particularmente bajo la codificación RM3MCU2 (usos mixtos), con presencia significativa en torno a las vías principales antes mencionadas.

El análisis de los códigos de zonificación en función de su superficie evidencia que los códigos RM3 y C2 representan los mayores porcentajes del territorio, con un 26.73% y 15.62% respectivamente. (Ver tabla N°1, Ocupación del Suelo Urbano). Para mayor detalle, ver Anexo 3.

CÁLCULO DE OCUPACIÓN DE USO DEL SUELO -R. MIVIOT SAN FRANCISCO		
CALIFICACIÓN URBANA	ÁREA (EN HECTÁREAS)	PORCENTAJE DE OCUPACIÓN
Vivienda Baja densidad	65.23	12.53
Vivienda Mediana densidad	42.35	8.14
Vivienda Alta densidad	139.17	26.73
Comercial	46.47	8.93
Mixto	81.33	15.62
Industrial	0.89	0.17
Equipamiento (siu, siv)	38.81	7.46
Parque o Espacio abierto	62.88	12.08
EOT (ISLAS)	19.07	3.66
AE	12.97	2.49
Metro	11.42	2.19
Totales	520.59	100

Tabla N°2. Ocupación de Usos de Suelo en la Ordenación Urbanística, Ciudad de Panamá, Corregimiento de San Francisco, Resolución 112-2003. Fuente: Elaboración Propia.



# Normativa Propuesta - DPU 2025

En base al seguimiento del ámbito de estudio (corregimiento de San Francisco), en este apartado se emite la propuesta de ordenación urbanística, realizada por la Dirección de Planificación Urbana de la Alcaldía de Panamá, un instrumento normativo que regula y actualiza la zonificación y los usos del suelo en el corregimiento de San Francisco. A través de esta normativa, se establecerán códigos de zona específicos que definen el tipo de desarrollo urbano permitido, considerando las particularidades territoriales y las dinámicas urbanas existentes en ese momento. El presente apartado analiza la estructura de zonificación planteada, sus principales características y la distribución de ocupación del suelo tanto residencial, comercial, de uso mixto, espacios abiertos, equipamientos urbanos y no menos importante las áreas de protección en el corregimiento, evidenciando la diversidad de tipologías urbanas y su relación con las vías de conectividad más relevantes.

El sector de San Francisco, como parte de los corregimientos centrales del distrito de Panamá, perteneciente a la zona homogénea N°2, según lo estipula el Acuerdo Municipal N°61, presenta una gran dinámica urbana y oportunidad de crecimiento urbano para el sector. No obstante, la normativa presentada identifica zonas y barrios claramente definidos, particularmente de carácter residencial, como Villa Lilla y Altos del Golf, el resto de las zonas están acompañadas del uso de suelo destinado a zonas mixtas, específicamente el sector de San Francisco Centro. Sin embargo, es importante destacar que la muestra presentada sienta un precedente en el aumento de alta densidades hasta sectores de mediana y baja densidad, que presentaba la Resolución N° 112 de 2003, la cual se realizará su análisis comparativo en los siguientes apartados.

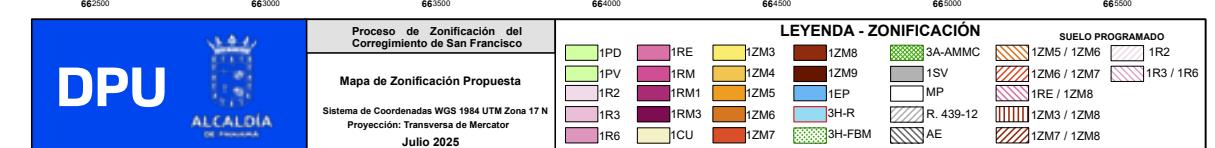
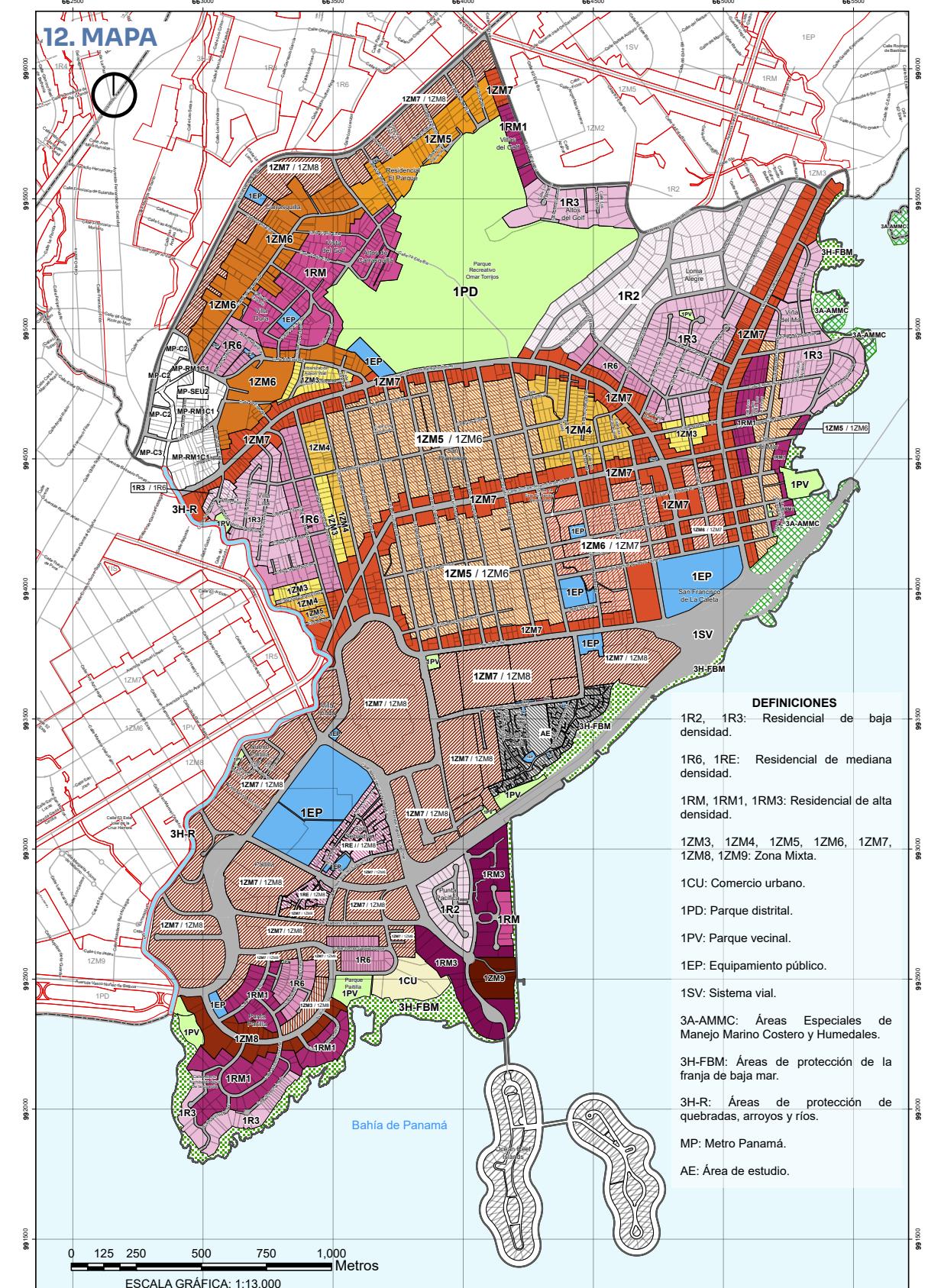
CÁLCULO DE OCUPACIÓN DE USO DE SUELO - PROPUESTA DPU - 2025		
CALIFICACIÓN URBANA	ÁREA (EN HECTÁREAS)	PORCENTAJE DE OCUPACIÓN
Vivienda Baja densidad	71.39	12.71
Vivienda Mediana densidad	14.12	3.52
Vivienda Alta densidad	44.71	7.96
Mixto	275.05	48.97
Equipamiento	21.82	3.88
Parques o espacios abiertos	60.78	10.82
EOT (ISLAS)	15.96	2.84
Suelo de protección	35.98	6.41
Metro	10.6	1.89
Comercio Urbano	3.54	0.63
AE	7.72	1.31
<b>Totales</b>	<b>561.67</b>	<b>100</b>

\*Ver página 52, correspondiente a la Comparativa de Ocupación (Modelos Urbanos) 2025, con relación al criterio técnico de las áreas destinadas a equipamiento, parques y espacios abiertos.

Tabla N°3. Ocupación de Usos de Suelo en la Ordenación Urbanística, Ciudad de Panamá, Corregimiento de San Francisco, Propuesta de Zonificación. Dirección de Planificación Urbana. Año 2025. Fuente: Elaboración Propia.

Los barrios urbanos propuestos de alta y mediana densidad en complemento con los de uso mixto se concentran principalmente en San Francisco Centro, Paitilla, Carrasquilla, Vía Cincuentenario, Punta Paitilla y Punta Pacífica, donde predominan los códigos de zona RM1, ZM5, ZM6, ZM7, ZM8 y RM3 con densidades desde (1,000 hab./ha / 2,000 hab./ha), seguidos en menor proporción por RE (500 hab./ha), R6 (600 hab./ha). Adicionalmente, se presentan zonas consolidadas donde su vocación de uso es el residencial, es el caso de los sectores como como Villa Lilla y Altos de Golf, donde se establecieron usos como el R2 (100 hab./ha) o R3 (200 hab./ha) A pesar de estos núcleos de alta densidad, en San Francisco se presenta el aumento en las áreas de protección hídrica, fortaleciendo el frente fluvial de todo el corregimiento.

No obstante, se respeta los usos establecidos por el Metro de Panamá en el área colindante a Vista Hermosa donde se encuentra la línea 1 del Metro de Panamá. Esta zona presenta unas características especiales dentro del corregimiento, para mayor comprensión de lo descrito anteriormente, (ver tabla N°2 Ocupación de Usos de Suelo, ciudad de Panamá, corregimiento de San Francisco, y mapa de Zonificación Propuesta por parte de la Dirección de Planificación Urbana. Año 2025. Fuente: Elaboración Propia).



# Normativa Propuesta de Alturas - DPU 2025

## Zonificación de San Francisco – Alturas propuestas

Tras un proceso de consultas con las comunidades y los distintos actores sociales, que aportaron sus intereses y visiones diversas, la Alcaldía de Panamá ha elaborado una propuesta de zonificación para los barrios del corregimiento de San Francisco.

Esta zonificación lleva aparejada las correspondientes regulaciones prediales, entre las que figuran el tamaño mínimo de lote y la altura de las edificaciones, en su relación con el código de zonificación; en virtud de lo cual, el presente apartado describe las alturas propuestas a nivel de los barrios y sus conectividades. De acuerdo con el mapa de zonificación propuesto, las alturas más bajas, es decir, de planta baja y 2 altos se estarán desarrollando en el borde costero de Punta Paitilla en Residencial Gold Point en Punta Pacífica, al igual que en Coco del Mar, Viña del Mar, en gran parte del barrio de Loma Alegre, Altos del Golf y la mayor parte de Villa Lilla. Con estas altimetrias se busca mantener y/o conservar el carácter residencial de baja densidad con viviendas de alto valor.

Las edificaciones de 4 plantas se han propuesto para 2 (dos) áreas centrales de Punta Paitilla, pero también para todo el barrio de San Sebastián. De allí se definen con esta altura (4 plantas) un sector importante de Villa Lilla, constituida por la zona de transición entre este barrio y San Francisco Centro, específicamente en los márgenes del eje vial secundario Tomás Owen, al igual que en la calle Las Hortensias. Otro barrio en el cual se ha propuesto altimetría de 4 altos, es el de Carrasquilla, en el área de los Bambúes y zonas aledañas, con las cuales se busca mantener zonas residenciales de baja densidad y equilibrar, con ello, la capacidad de carga de las infraestructuras básicas existentes. En la zonificación propuesta no se consideró establecer alturas de 5 plantas (excepto en una pequeña área de Carrasquilla en torno a la línea del metro), por lo que las alturas de 6 plantas, aunque en menor grado, se definieron en una franja de Punta Paitilla, específicamente, en torno a la Vía Italia en la parte central de este barrio. De igual manera en uno de los márgenes de la calle Las Caracuchas en Villa Lilla y también en uno de los márgenes de la calle José A. Fernández en el mismo barrio. Esta altimetría también se definió en Carrasquilla específicamente en torno a la calle Los Nisperos y un sector del barrio de Loma Alegre, al final de Calle 50, entre la Vía Cincuentenario y Vía Porras.

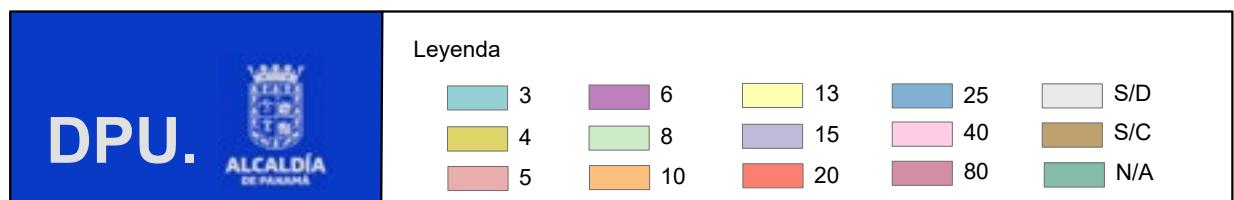
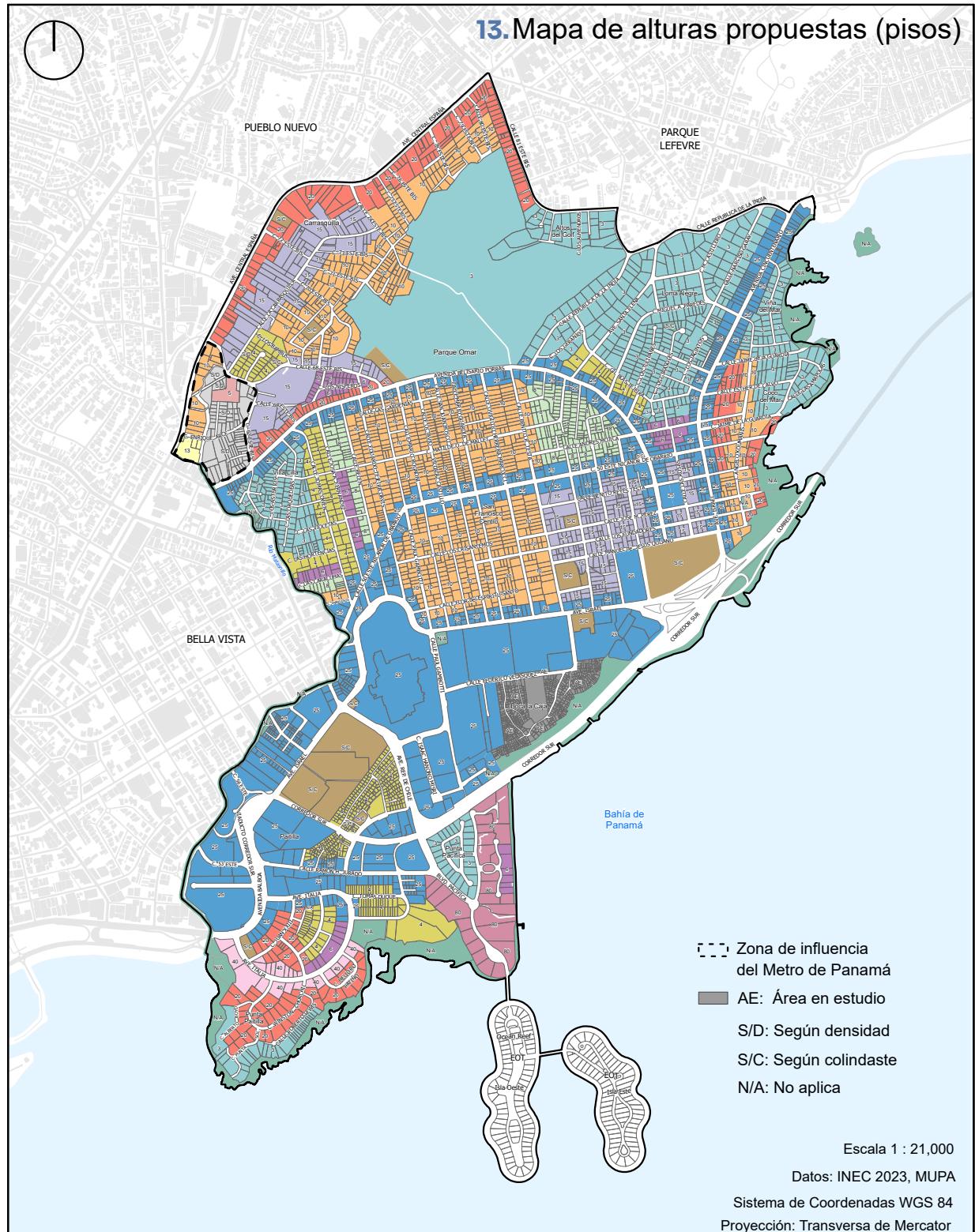
La zonificación con altimetrías de 8 plantas, se concentran principalmente en el sector Este final de San Francisco Centro entre Vía Porras y Calle 50, pero también en el extremo Oeste del mismo barrio, como también en el área contigua a la zona de transición con Villa Lilla, entre calle Belén y la José

A. Fernández, al igual que en uno de los márgenes de calle Las Caracuchas también en Villa Lilla. Las edificaciones de 10 plantas propuesta en la nueva zonificación se concentran en el sector Sur de San Francisco Centro entre Vía Israel y Ave. Nicanor de Obarrio (Calle 50), y en el sector Norte, entre esta y la Vía Porras, ambos en el área céntrica de este importante barrio en desarrollo. Sin embargo, esta altimetría se definió en una amplia zona del barrio de Carrasquilla colindante con el margen Oeste del Parque Recreativo Omar, pero también en Coco del Mar en los márgenes de la calle Ángelo Coumanis al Este del corregimiento y en un pequeño sector de Villa Lilla al Oeste, al igual que en Carrasquilla en colindancia con Vía España.

Exceptuando una pequeña área del barrio de Carrasquilla, no existen altimetrias de 13 plantas, siendo en consecuencia, las altimetrias de 15 plantas las más sobresalientes en el sector Sureste del barrio San Francisco Centro entre la Vía Israel y final de la Ave. Nicanor de Obarrio (calle 50) específicamente en torno a las calles Benito Reyes Testa, José M. Pérez, Los Fundadores y Manuel de Jesús Quijano. Estas altimetrias (15 plantas) también fueron definidas, en atención a la zonificación propuesta, a todo lo largo de la calle La Carrasquilla, en el barrio del mismo nombre, como también en un sector Suroeste del mismo barrio.

Las alturas de 20 pisos se establecieron en los sectores Sur y Centro del barrio de Punta Paitilla, como también en el Centro y borde costero de Coco del Mar, en uno de los márgenes de la Vía Cincuentenario final en el barrio de Loma Alegre, así como en los extremos Noreste y Noroeste de la Vía Porras. Esta altura (20 plantas) también fue definida para Carrasquilla en un amplio margen que bordea o colinda con la Vía España y el borde de la calle 81 Este Bis, que colinda con el corregimiento de Parque Lefevre. Es de notar que también se estableció esta altura para los macro lotes que se ubican al Este de Multiplaza entre Vía Israel y Boca La Caja.

Las alturas de 25 plantas tienen una ubicación siempre en torno a las vías principales, de tal manera que se definieron en el margen Norte de la Vía Israel final en San Francisco Centro, toda el área de Multiplaza, el tramo entre Vía Israel y el río Matasnillo y en ambos márgenes y a lo largo de la Ave. Nicanor de Obarrio (calle 50) y a todo lo largo del margen Sur de Vía Porras. Las alturas de 40 plantas se definieron para el margen Sur de la Vía Italia de Punta Paitilla y en varios sectores al Norte de Punta Pacifica. Finalmente, las mayores alturas, de 80 plantas, se establecen en amplios sectores del barrio de Punta Pacifica a lo largo de las vías principales.



# Comparativa de Ocupación (Modelos Urbanos) 2025

En la presente sección se establece una comparación de la ocupación del suelo urbano en el corregimiento de San Francisco, con base en la normativa establecida en la Resolución No.112 de 2023 del MIVIOT y la normativa propuesta en el marco del esfuerzo institucional de la Alcaldía de Panamá orientada a cubrir y actualizar una normativa que satisfaga tanto las aspiraciones de las comunidades residentes como los intereses de los propietarios y promotores que gestionan, de acuerdo con las normas de la autoridad urbanística local, y el desarrollo urbano del corregimiento.

Una primera aproximación, respecto a la calificación urbana, se observa que para la vivienda de baja densidad en el instrumento del MIVIOT, no se visualizan diferencias significativas respecto al instrumento normativo propuesto, en la medida en que en ambas los porcentajes de ocupación proyectada son inferiores al 13%.

Para el caso de la vivienda de mediana densidad, el porcentaje de ocupación de acuerdo al instrumento del MIVIOT, es superior (8.13%) respecto a la ocupación proyectada propuesta para el nuevo instrumento normativo del MUPA cuyo porcentaje se sitúa en un 3.89%, lo cual es casi 2 veces inferior.

Con respecto a la vivienda de alta densidad es posible observar una variación porcentual significativa, al pasar de 26.73% de ocupación proyectada en el instrumento de MIVIOT al 7.96% en la propuesta del MUPA, es decir, 3.35 veces inferior.

En cuanto el uso comercial, el instrumento normativo del MIVIOT estableció un 7.45% de ocupación proyectada, mientras que con la propuesta del MUPA, no solo se suprime la calificación comercial del suelo y se sustituye por el uso mixto, el cual posiciona en 48.97%, entendiendo que esta calificación es una combinación de uso comercial con residencial, cuya superficie o área territorial es 4.5 veces la superficie comercial del instrumento MIVIOT 2003.

La calificación de uso industrial existente en el instrumento del MIVIOT 2003, el cual representaría el 0.17% de la ocupación proyectada, la misma desaparece en la ocupación proyectada del nuevo instrumento propuesto por el MUPA 2025.

En materia de equipamiento urbano y uso público, el instrumento del MIVIOT 2003 mezcla los equipamientos de origen público y privados llevando un porcentaje de superficie de 7.45% y 12.08%, respectivamente. En el nuevo instrumento del MUPA, se mantiene la condición del PLOT de diferenciar los

equipamientos de origen privado de los públicos, únicamente calificando de uso público (EP) a los equipamiento en terrenos públicos. Esto lleva aun porcentaje inferior (3.88%) que no refleja una verdadera reducción en los equipamiento públicos. En cuanto a los parques se puede notar una diferencia porcentual entre MIVIOT 2003 y MUPA 2025 toda vez que el primero califica como parque un área de protección (Franja de Baja Mar de Boca La Caja).

Por otro lado, mientras que en el instrumento del MIVIOT 2003 se definió una calificación de uso como área de estudio, con un porcentaje de ocupación proyectada de 2.49%, se define una nueva calificación en el instrumento nuevo propuesto del MUPA 2025 como 3H-EFM (entendida como área de protección hídrica establecida en el PLOT distrital de 2021 vigente). Es relevante considerar que las Áreas de Estudio (AE) previamente mencionadas corresponden a un total de 7.73 HAS que se adicionan a lo cálculos de proyección de densidades para la zona que anteriormente no estaban incluidas.

Finalmente, en función de establecer una calificación de uso para la proyectada Línea 5 del Metro de Panamá; que atravesará parte del corregimiento con un número aún indeterminado de estaciones; se definió una superficie de ocupación proyectada de 2.19% de acuerdo con el instrumento del MIVIOT 2003, en tanto que con el nuevo instrumento del MUPA 2025 propuesto, ésta superficie de ocupación proyectada experimenta una ligera disminución con un 1.89%.

Considerando que el uso comercial incluye una diversidad de actividades, el instrumento del MUPA 2025, sugiere una calificación adicional definida como comercial urbano, cuya superficie de ocupación proyectada es muy mínima con solo el 0.63%.

## Síntesis:

El análisis revela una transformación significativa en la estructura de uso del suelo proyectado. Mientras que el instrumento de 2003 priorizaba categorías separadas (residencial, comercial, industrial), la propuesta de 2025 promueve una integración más flexible mediante el uso mixto, eliminando tipologías obsoletas como el uso industrial. En este contexto, la aplicación de mecanismos como el suelo programado y las compensaciones urbanísticas permitirá incrementar el porcentaje de espacio público en el corregimiento, favoreciendo una distribución más equitativa y fortaleciendo la sostenibilidad urbana.



# Densidad Vigente vs Densidad Propuesta

La presente sección expone el análisis comparativo de las densidades urbanas definidas en los instrumentos normativos vigentes y propuestos para el corregimiento de San Francisco. Por un lado, se considera la Resolución N.º 112 de 2003 del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT); y por otro, la propuesta normativa 2025 elaborada por la Alcaldía de Panamá (MUPA).

El objetivo es identificar las diferencias en los códigos de zonificación, las superficies urbanas asignadas, y las proyecciones poblacionales derivadas de la aplicación de cada marco normativo, evaluando su impacto en la estructura urbana futura.

En primer lugar, es importante destacar que el instrumento del MIVIOT 2003 contempla un número menor de códigos de zonificación en comparación con la propuesta del MUPA 2025. Una de las diferencias más relevantes es la inclusión de zonas mixtas en el nuevo instrumento, inexistentes en la normativa anterior.

Además, la propuesta del MUPA 2025 introduce códigos nuevos como R2, R3, R6 y RE, mientras que elimina códigos previamente utilizados como R1A, R1B y R2A. También mantiene códigos residenciales de mediana y alta densidad como RM, RM1 y RM3, replicados del instrumento anterior, pero omitiendo el código RM2.

En materia de densidades comparativas, definidas en el instrumento del MIVIOT 2003, se verifica una densidad total de 326,633 habitantes, número determinado de personas por hectárea en la suma por cada código de zona, en tanto que en el instrumento del MUPA 2025, se proyecta una superficie total de 624,492 habitantes, con lo cual se estaría generando una población proyectada al 100% a nivel de todo el corregimiento, a razón, igualmente, de un determinado número de personas por hectárea.

Los códigos de mayor relevancia contenidos en el instrumento del MIVIOT 2003, en términos de densidad, cantidad de área urbana y población son los siguientes:

- El R2A de 300 personas por hectárea, cuya ocupación y población proyectadas es de 31 hectáreas y un total de población de 9,276 personas, entendiendo una ocupación del 100%. Sin embargo, tomando en consideración las tendencias de crecimiento registradas durante el período

de 13 años del último censo de 2023, con un promedio de más o menos el 20% para los próximos 10 años, se proyecta una proyección de población para este código de 1,855 personas.

- El código R3 con una densidad de 400 personas por hectárea y un área urbana de 44 hectáreas, con lo cual se estaría generando una población total para este código de 17,672, para lo cual se estima que el 20% para los próximos 10 años sería de 3,534 personas. No obstante, el RM1 una densidad de población de las 900 personas por hectáreas que, sobre la base de 16 hectáreas totales, se estaría generando una población proyectada de 15,093, cuyo 20% de proyección en los próximos 10 años estaría generando una población de 3,019 personas para este código.
- Otro de los códigos importantes del instrumento MIVIOT 2003 es el RM2 con 1,200 personas por hectárea y con una superficie de ocupación proyectada de 71.76 hectáreas estaría generando una población proyectada de 86,112 personas de lo cual el 20% representa las 17,222 personas para este código.
- El último código de mayor importancia es el RM3 que contempla 1,500 personas por hectárea y un área urbana de 127 hectáreas, con lo cual se estaría generando una ocupación de población proyectada total de 191,700 personas, cuyo 20% de crecimiento en los próximos 10 años estaría generando una población de 38,340 personas para este código.

Los códigos de mayor importancia planteados en la propuesta del instrumento del MUPA 2025, son los relacionados con las zonas mixtas, principalmente los ZM6 al ZM8 que establecen 2,000 personas por hectáreas, en torno a los cuales se establecen un total de 248.17 hectáreas (59.15% del área total), en la cual se proyecta una ocupación total de 508,550 personas en total (81.43% del total de la población proyectada) y una población estimada para los próximos 10 años de 101,710 personas, lo que representa el 20% estimado de la población proyectada para los 3 códigos.

El análisis realizado entre la normativa establecida por la Resolución N.º 112 de 2003 del MIVIOT y la propuesta normativa del MUPA 2025 revela una transformación significativa en la estrategia de ocupación y organización del suelo urbano en el corregimiento de San Francisco.

La propuesta del MUPA 2025 incorpora un mayor número de códigos de zonificación, destacando especialmente la introducción de zonas mixtas (ZM6, ZM7 y ZM8) como elemento estructurante del nuevo modelo urbano. Esta apuesta por los usos mixtos refleja una visión más integrada del desarrollo urbano, orientada a promover una combinación equilibrada de actividades residenciales, comerciales y de servicios, en contraste con la segmentación tradicional del suelo establecida en la normativa anterior.

Asimismo, se observa un notable incremento en la superficie urbana proyectada y en la población estimada, prácticamente duplicando la capacidad poblacional del corregimiento en comparación con el instrumento del MIVIOT. Este crecimiento se concentra principalmente en las áreas de zonificación mixta, lo que plantea importantes retos en materia de infraestructura, servicios públicos, movilidad y calidad de vida urbana. Por otro lado, el nuevo instrumento elimina categorías obsoletas como el uso industrial y redefine las áreas residenciales de baja y mediana densidad, buscando optimizar el aprovechamiento del suelo urbano y adaptarse a las dinámicas actuales de crecimiento de la ciudad.

En conjunto, la propuesta del MUPA 2025 proyecta un San Francisco más denso, compacto y funcional, pero también impone la necesidad de fortalecer las capacidades institucionales para garantizar la sostenibilidad del crecimiento, el respeto a los parámetros urbanísticos definidos y la adecuada provisión de servicios urbanos esenciales.

La planificación del corregimiento de San Francisco debe, por tanto, acompañarse de mecanismos efectivos de gestión urbana que aseguren que el aumento de densidades se traduzca en un mejor entorno urbano, y no en un deterioro de la calidad de vida de sus habitantes.

# Densidad Vigente

Cálculo de Densidad de Personas/Hectárea (Estimación Urbana según Calificación del Suelo) Estado Actual -R MIVIOT SAN FRANCISCO				
CÓDIGO DE ZONA	DENSIDAD DE PERSONAS MÁXIMA	ÁREA (EN HECTÁREAS)	DENSIDAD TOTAL DE PERSONAS/Ha	VIVIENDAS ESTIMADAS (2.7 PERS/VIV)
R1A	100	32.72	3,272	1,212
R1B	200	1.57	314	116
R2A	300	30.92	9,276	3,436
EOT	0	38.80	0	0
R-3	400	44.18	17,672	6,545
RM	600	0.70	420	156
RM1	900	16.77	15,093	5,590
RM2	1,200	71.76	86,112	31,893
RM3	1,500	127.80	191,700	71,000
<b>Totales</b>			<b>323,859</b>	<b>119,948</b>

Tabla N°4. Cálculo de Densidad de Personas/Hectárea (Estimación Urbana según Calificación del Suelo) Estado Actual -R MIVIOT SAN FRANCISCO. Año 2025. Fuente: Elaborado con base en datos de MIVIOT

# Densidad Propuesta

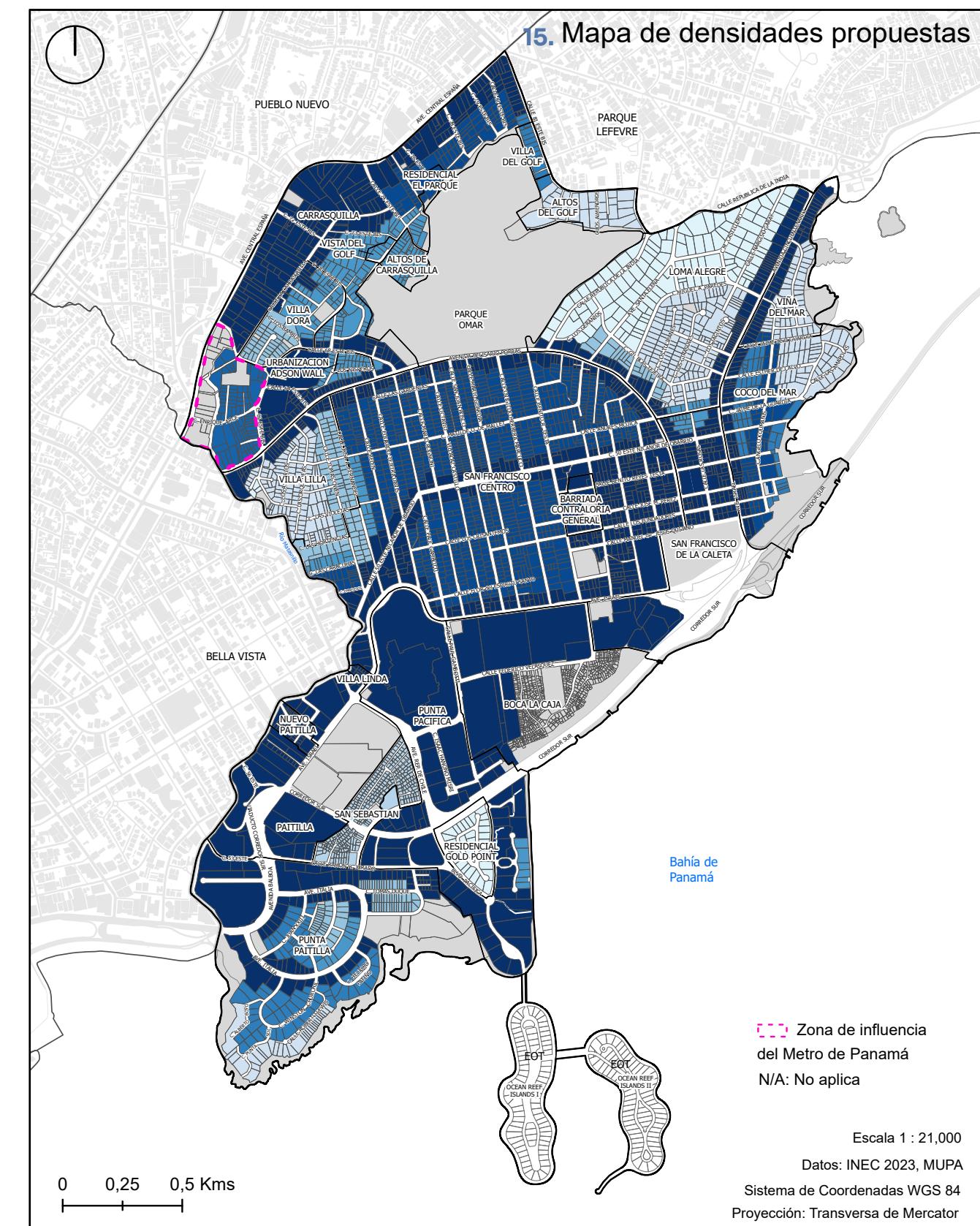
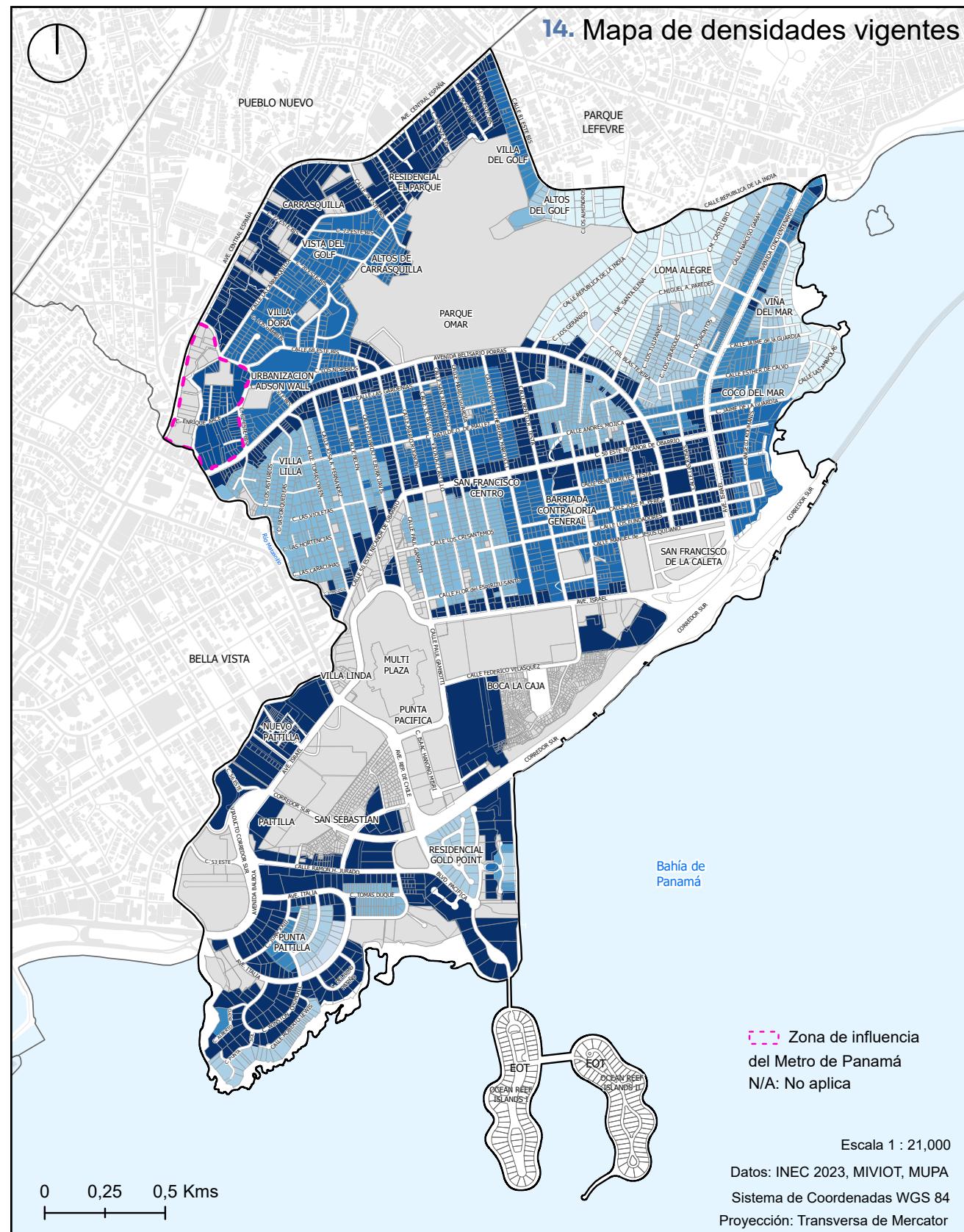
Cálculo de Densidad de Personas/Hectárea (PROPIUESTA DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICA -DPU)								
CÓDIGO DE ZONA	ALTURA (PISOS)	DENSIDAD MÁXIMA PERMITIDA (PERSONAS/HECTÁREA)	DENSIDAD MÁXIMA PERMITIDA SUELLO PROGRAMADO (PERSONAS/HECTÁREA)	ÁREA (HECTÁREAS)	CANTIDAD MAXIMA DE PERSONAS POR CÓDIGO	CANTIDAD ESTIMADA DE VIVIENDAS POR CÓDIGO (2.7 PERSONAS/VIVIENDA)	CANTIDAD MÁXIMA DE PERSONAS POR CÓDIGO DE SUELLO PROGRAMADO	CANTIDAD ESTIMADA DE VIVIENDAS POR CÓDIGO DE SUELLO PROGRAMADO (2.7 PERSONAS/VIVIENDA)
1R-2	3	100	100	3.85	385	143	385	143
*1R-2 SP	3	100	100	24.39	2,439	903	2,439	903
1R-3	3	200	200	39.97	7,994	2,961	7,994	2,961
*1R3 SP 1R6	3	200	600	0.67	134	49	401	148
1R-6	4	600	600	16.62	9,969	3,692	9,969	3,692
1RE	4	500	500	0.06	28	10	28	10
*1RE SP 1ZM-8	4	500	2000	5.46	2,731	1,011	10,923	4,046
1RM	10	1000	1000	14.51	14,510	5,374	14,510	5,374
1RM-1	20	1200	1200	17.43	20,913	7,745	20,913	7,745
1RM-3	80	2000	2000	9.50	18,992	7,034	18,992	7,034
1ZM-3	6	1000	1000	5.68	5,679	2,103	5,679	2,103
*1ZM-3 SP 1ZM-8	6	1000	2000	1.33	1,329	492	2,658	984
1ZM-4	8	1500	1500	11.63	17,445	6,461	17,445	6,461
1ZM-5	10	1500	1500	8.14	12,216	4,524	12,216	4,524
*1ZM-5 SP 1ZM-6	10	1500	2000	53.76	80,635	29,865	107,514	39,820
1ZM-6	15	2000	2000	19.88	39,763	14,727	39,763	14,727
*1ZM-6 SP 1ZM-7	15	2000	2000	13.85	27,706	10,261	27,706	10,261
1ZM-7	20/25	2000	2000	50.34	100,686	37,291	100,686	37,291
*1ZM-7 SP 1ZM-8	20/25	2000	2000	100.40	200,807	74,373	200,807	74,373
1ZM-8	40	2000	2000	4.77	9,538	3,533	9,538	3,533
1ZM-9	80	2000	2000	2.46	4,916	1,821	4,916	1,821
<b>Totales</b>				<b>578,813</b>	<b>214,375</b>	<b>615,480</b>	<b>227,955</b>	

\*SUELLO PROGRAMADO

Nota: la cantidad de 2.7 personas por vivienda es la cantidad de personas promedio que habitan por vivienda según el Censo del 2023 del INEC en el corregimiento de San Francisco

Tabla N°5.Cálculo de Densidad de Personas/Hectárea (PROPIUESTA DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICA -DPU). Año 2025. Fuente: Elaboración propia.





# Alturas Colindantes y su Calificación (uso) Vigente

En base a la presente propuesta de ordenación urbanística, que se centra en el estudio de las alturas edificatorias y las zonificaciones en las áreas colindantes al corregimiento de San Francisco; es fundamental entender la coherencia del crecimiento urbano y la transición entre los diferentes sectores de la ciudad de Panamá.

Este apartado analiza el entorno inmediato dentro de un radio de 500 metros, considerando los corregimientos vecinos de Bella Vista, Pueblo Nuevo y Parque Lefevre, así como su influencia en la configuración urbana de San Francisco.

El objetivo es evaluar las alturas permitidas, las tipologías edificatorias existentes y la correspondencia con las normativas vigentes.

El corregimiento de San Francisco limita con Bella Vista, Pueblo Nuevo y Parque Lefevre. Al revisar la zonificación y las alturas edificatorias en un área de amortiguamiento de 500 metros, se observan las siguientes características:

## Parque Lefevre (colindante con Altos del Golf y Loma Alegre):

La zonificación es predominantemente mixta, con códigos ZM-2, ZM-3 y ZM-5, además de zonas residenciales R2 y R4. Esta zona se caracteriza por unas áreas mixtas (en altura) donde se permiten edificaciones entre 4, 6 y 10 pisos. En las zonas residenciales, las construcciones están limitadas a planta baja más dos pisos.

## Pueblo Nuevo (colindante con Carrasquilla):

A lo largo de la Vía España, la zonificación presenta una distribución equilibrada entre usos mixtos (ZM-6, ZM-7, ZM-8) y usos residenciales (R3, R4, R6); además de los códigos asociados a la línea 1 del Metro (MP-C2 y MP-RM3C2). Las alturas permitidas en estas zonas varían de 15 a 40 pisos. En las zonas residenciales se limitan entre planta baja más dos o hasta cuatro pisos.

**Realidad edificatoria:** Aunque las alturas permitidas son altas en ciertos sectores, el tejido construido actual muestra una diversidad de tipologías: edificios de 1 a 3 niveles, 4 a 6 niveles, 7 a 10 niveles y algunos entre 21 y 40 niveles. En términos generales, existe coherencia entre el desarrollo físico y la normativa vigente.

**Bella Vista (colindante con Villa Lilia):** En el sector limítrofe, las alturas edificatorias se mantienen consistentes con el tejido urbano. Se observan construcciones entre 1 a 3 pisos, 4 a 6 pisos y por último 16 a 20 pisos.

La zonificación colindante corresponde mayoritariamente a usos mixtos (ZM-6 y ZM-8) y residenciales (R3 y R5), donde las zonas mixtas permiten alturas entre 15 y 40 pisos y en las zonas residenciales se autoriza planta baja más dos niveles.

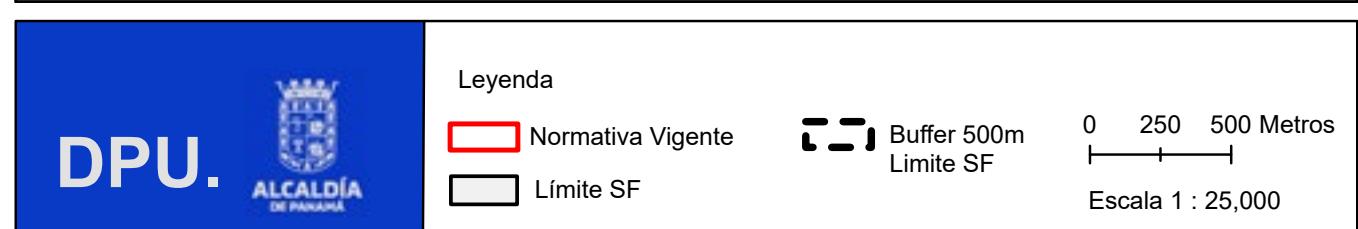
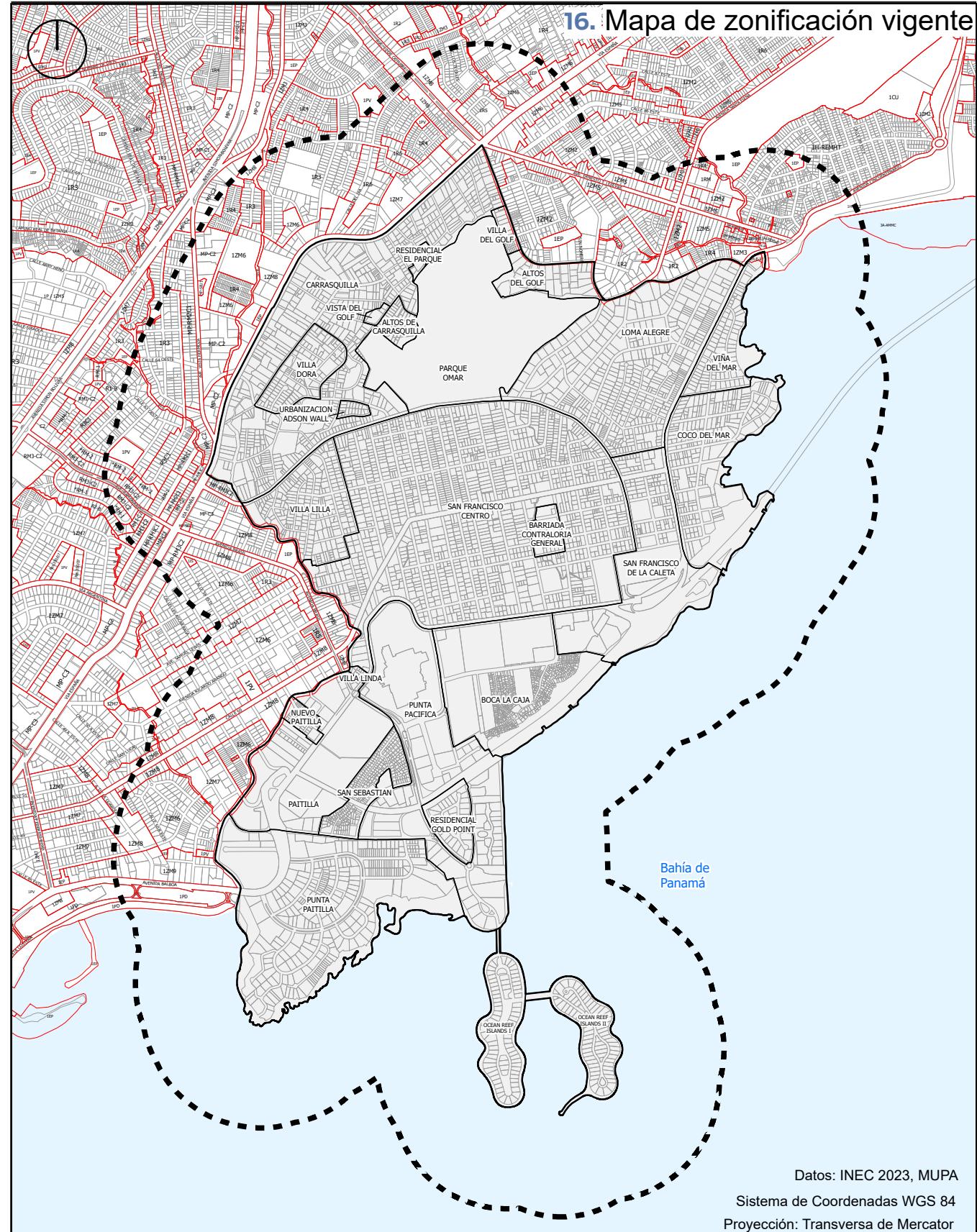
## Vía Israel (límite entre San Francisco y Bella Vista):

A lo largo de esta arteria principal predominan los códigos de uso mixto (ZM-6, ZM-7, ZM-8, ZM-9), sin presencia de zonificación exclusivamente residencial. Las alturas predominantes varían entre 15, 20, 40 y hasta 80 pisos.

**Realidad edificatoria:** La tipología construida refleja altos niveles de verticalidad: edificios de 4 a 6 niveles, 7 a 10 niveles, 11 a 15 niveles, y rascacielos entre 41 y 65 pisos, mostrando correspondencia con la normativa vigente.

## Bahía de Panamá (límite Este de San Francisco):

Las áreas colindantes con la bahía de Panamá y el sector de Panamá Viejo no presentan zonificación asignada ni desarrollos que puedan generar impacto urbano negativo en el corregimiento.



# Servidumbres Viales y Líneas de Construcción

El análisis de las dimensiones de las servidumbres de acceso y de las líneas de construcción constituye un aspecto fundamental para comprender la morfología urbana y la estructura espacial del corregimiento de San Francisco. Estos elementos reflejan no solo las características físicas del territorio, sino también los procesos históricos de urbanización, los niveles de planificación aplicados y las condiciones actuales de accesibilidad, funcionalidad y valor del suelo. A continuación, se presenta una caracterización detallada de las dimensiones predominantes en los principales barrios del corregimiento, así como su relación con el patrón urbano, los tipos de edificaciones y las dinámicas de desarrollo observadas.

En Punta Paitilla, se registra una combinación de tamaños de servidumbres que varían entre 10, 11, 12 y 15 metros, en una zona caracterizada por edificaciones de gran altura. No obstante, destaca la presencia de una servidumbre mayor en la vía colectora Vía Italia, con una amplitud de 25 metros, aunque al interior de este sector las calles mantienen servidumbres de 15 metros.

En Punta Pacífica, las servidumbres son predominantemente de 15 metros, con excepción de la vía de acceso principal que cuenta con una servidumbre de 30 metros, similar a la Vía Israel que también presenta 30 metros de ancho. Entre la Vía Israel y la principal de Punta Pacífica se encuentra el antiguo barrio de San Sebastián, donde las servidumbres son considerablemente más estrechas, oscilando entre 6, 8 y 12 metros, reflejando características de urbanizaciones espontáneas y baja planificación.

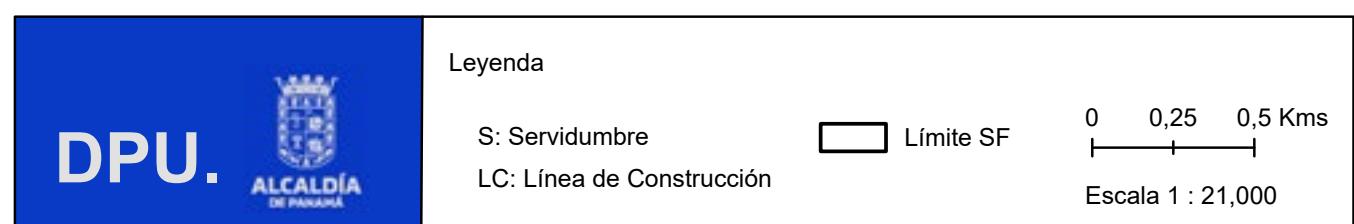
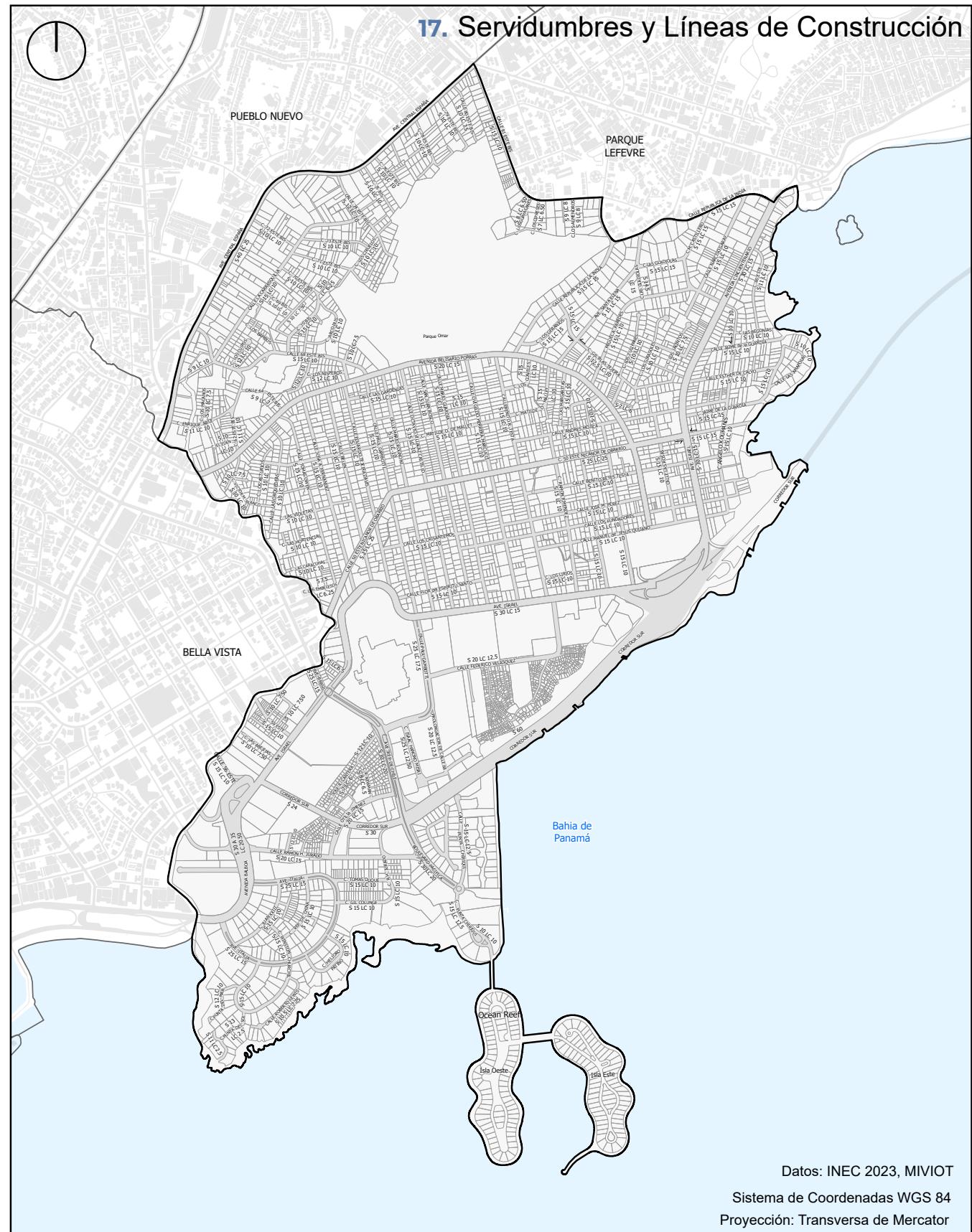
Una situación aún más crítica se evidencia en Boca La Caja, donde las servidumbres de acceso son menores, limitando la calidad de la movilidad y del espacio público.

En San Francisco Centro, siendo el área de mayor extensión territorial predomina un trazado reticular de calles con servidumbres de 15 metros, lo cual resulta favorable para promover desarrollos urbanos equilibrados, calles más amplias y una imagen urbana más sostenible. En el barrio de Villa Lilla, predominan servidumbres de hasta 10 metros, coherentes con su carácter residencial de baja densidad, donde existe resistencia al incremento de alturas y densidades. Carrasquilla y Altos de Carrasquilla registran servidumbres entre 9 y 10 metros, mientras que en Loma Alegre se observan tanto servidumbres de 10 metros como de 15 metros, estas últimas al aproximarse a los límites con Altos del Golf.

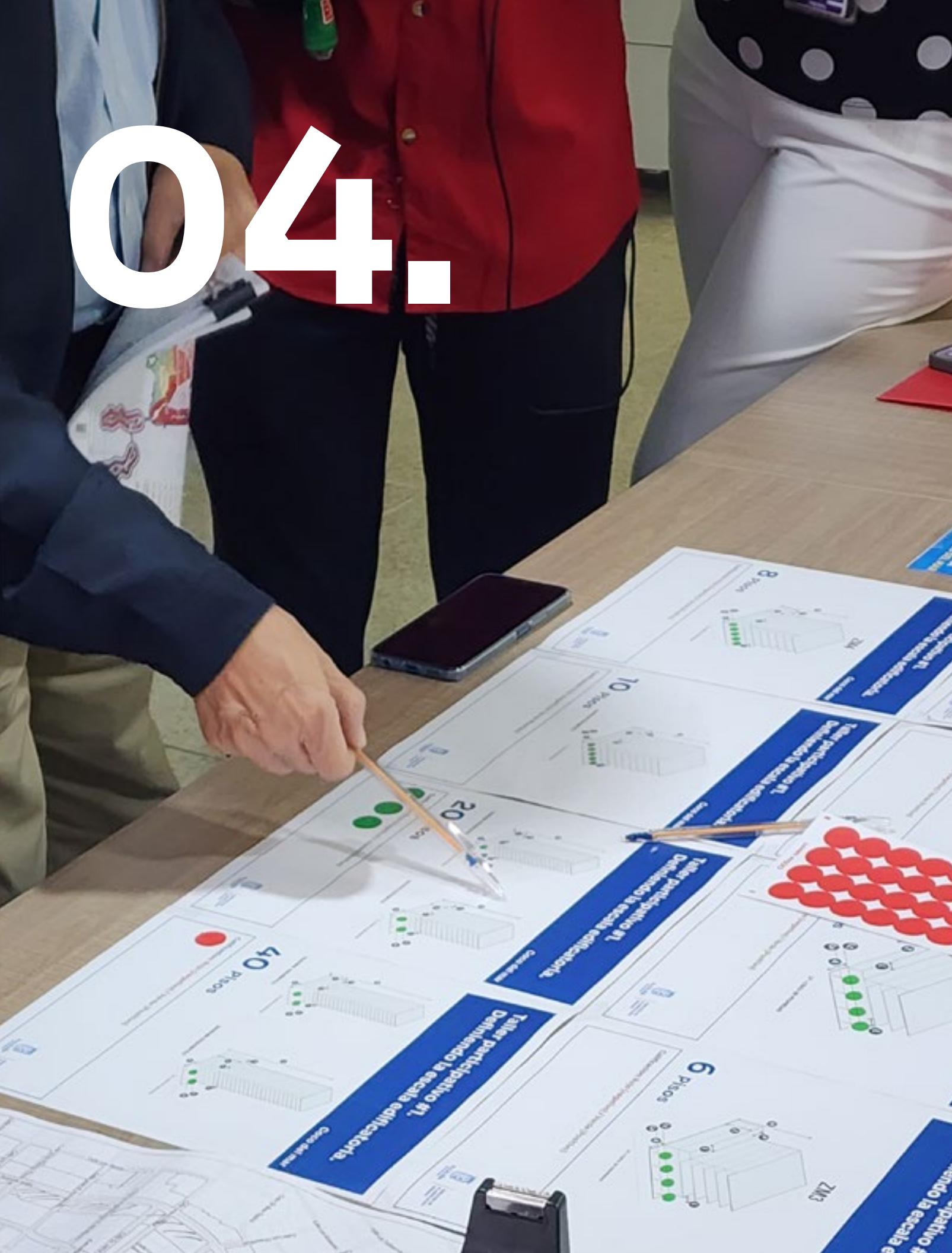
En Coco del Mar, se presenta una distribución equilibrada entre servidumbres de 10 y 15 metros, localizándose las de mayor

ancho al inicio del barrio y las menores hacia las conexiones con la Vía Cincuentenario y Panamá La Vieja.

Respecto a las líneas de construcción, su análisis permite evidenciar las diferencias en la organización del espacio urbano y el valor de los predios. En Punta Paitilla, las líneas de construcción varían entre 7.5, 10 y 15 metros; en contraste, en Punta Pacífica se ubican entre 12.5 y 20 metros. En San Sebastián, las líneas de construcción son más reducidas, entre 6 y 15 metros, reflejando la existencia de predios más pequeños y un tejido urbano más compacto y tradicional. San Francisco Centro muestra líneas de construcción más uniformes de 10 metros lineales, favoreciendo la consolidación de un tejido urbano de media densidad. En barrios como Villa Lilla, las líneas de construcción fluctúan entre 6.25, 7.5 y 10 metros, denotando un patrón de calles estrechas y trazados irregulares propios de desarrollos más antiguos. En zonas como Altos del Golf y Loma Alegre, las líneas de construcción son más amplias, entre 10 y 15 metros, mientras que en Carrasquilla predominan rangos de entre 7.5 y 10 metros. En las principales avenidas, como la Vía Porras, Vía Cincuentenario y Vía Israel, las líneas de construcción alcanzan 15 metros, incrementándose a 20.5 y 25 metros en arterias de mayor jerarquía como la Vía España y Calle 50. La distribución de las servidumbres y las líneas de construcción en los distintos barrios se puede observar en el mapa siguiente.



# 04.



# Procesos de Participación Ciudadana

## Talleres Participativos

- **Taller Participativo #1:**  
Definición del Instrumento  
Urbano
- **Taller Participativo #2:**  
Deliberación del Instrumento

# El Proceso de Participación Ciudadana

El proceso de participación ciudadana constituye un eje fundamental en la elaboración de la Zonificación para el corregimiento de San Francisco, garantizando la transparencia, la colaboración y el consenso en la definición de las propuestas urbanísticas.

Este proceso fue desarrollado en dos fases principales, estructuradas a través de talleres participativos con la comunidad y con los actores locales, siguiendo buenas prácticas de participación ciudadana. Como primer paso, los lineamientos metodológicos fueron presentados y validados ante los presidentes de las Juntas de Desarrollo Local, como enlace directo con los residentes de cada sector o barrio. Posteriormente, la metodología y los resultados fueron expuestos ante la Junta de Planificación Municipal como parte integral del presente informe.

A continuación, se describen las dos fases de participación ciudadana desarrolladas:

## Taller Participativo N.º 1: Sesión Informativa y Definición del Instrumento Urbano

En aras de la transparencia, el primer taller participativo tuvo como eje central el interés por parte de la Dirección de Planificación Urbana de llevar a cabo un taller participativo y proveer de una explicación detallada de los instrumentos urbanísticos vigentes, incluyendo las fichas técnicas



Imagen N°9. Identificando la Escala de Nuestros Barrios, Corregimiento de San Francisco, Taller Participativo N·1,Año 2025. Fuente: Elaboración Propia.

# Metodología de Participación Ciudadana

Para el proceso de participación ciudadana se estandarizó el modelo **metodológico ICDP desarrollado**, procesos cuya estructura se basa en cuatro canales de trabajo que generan sensibilización, pedagogía, transparencia y empoderamiento ciudadano. Esta metodología pone en marcha una ruta para los proyectos de planeamiento urbano, consiguiendo la implicación y apropiación comunitaria.

(I) **El canal de Informa:** aborda cuáles son los instrumentos de planificación urbana vigentes en la administración pública. A través de este canal de trabajo se consigue ampliar la sensibilidad y conocimiento colectivo local, compartiendo la información actualizada en el ámbito de planeamiento urbano del sector. La transparencia en la información se traduce en una herramienta que permite la supervisión del cumplimiento de lo pactado.

(C) **La estrategia de Comunica:** trabaja el ámbito cognitivo respecto a temas urbanos, como la participación ciudadana, las políticas urbanas, el espacio público o la ecología urbana entre la población, la administración pública y los

agentes privados. Está metodología pone en marcha una comunicación estratégica del planeamiento urbano. Además, fortalece la identidad comunitaria a través de la pedagogía y la transferencia de información. Este canal crea comunidades más informadas para la participación ciudadana.

(D) **El canal de Define:** se centra en proponer instrumentos urbanos consensuados por la población. No obstante, se estructura en dos fases: el diagnóstico propositivo y participativo y las propuestas piloto. Ambas de cara a construir una propuesta final integral optimizada y diversa.

(P) **El canal de Proyecta:** se centra en proyectar los modelos de planificación (proyectos derivados), gestión y de diseño urbano transdisciplinarios y participativos, donde en el canal de definición, se obtiene el proyecto consensuado con miras a su aprobación final.



Imagen N°10. Devolución del Instrumento Urbano. Corregimiento de San Francisco, Taller Participativo N·2.Año 2025. Fuente: Elaboración Propia.

# Canales de Comunicación

Para el proceso de participación ciudadana se establecieron distintos mecanismos de difusión para la convocatoria y la transparencia de la información. Uno de los principales medios fue la metodología de volanteo la cual se dividió en dos etapas, la primera se realizó el día 04 de abril del año 2025, donde se repartieron 300 volantes por barrio dando un total de 2,700 volantes. Los barrios recorridos fueron los siguientes: Boca la caja, San Sebastián, Punta Pacífica, Punta Paitilla, Coco del Mar, Loma Alegre, Altos del Golf, Carrasquilla, Villa Lilla, y San Francisco Centro, entre otros.

**Duración de la actividad:** 9 horas por día, por tres semanas (incluyendo jornadas durante el fin de semana).

Personal participante: 8 personas, organizadas en equipos de 2 para cubrir los distintos barrios según su cercanía.

**Desarrollo de la actividad:** el volanteo se realizó estratégicamente en los principales sectores del corregimiento de San Francisco con el objetivo de invitar a los residentes a participar en los talleres participativos para la elaboración de la Zonificación del corregimiento de San Francisco. La distribución fue organizada de manera equitativa entre los barrios seleccionados.

**Observaciones de campo:** durante la actividad, los sectores de Paitilla y Punta Pacífica presentaron un nivel de interacción personal muy limitado, dado el predominio de edificios residenciales. En estos casos, la entrega de volantes se efectuó a través de los guardias de seguridad, a quienes se les solicitó remitir el material informativo a las administraciones de los edificios para su difusión mediante los canales internos de comunicación entre residentes (chats de edificios, correos electrónicos, etc.).

electrónicos, etc.). Esta estrategia permitió ampliar el alcance de la convocatoria y fortalecer la participación ciudadana en el segundo taller.



Imagen N°11. Volanteo y Comunicación con el Corregimiento de San Francisco, Taller Participativo N°1, Año 2025.

Fuente: Elaboración Propia.

# Conclusiones del Proceso de Participación Ciudadana, Taller 1 y 2

El proceso de participación ciudadana desarrollado en el corregimiento de San Francisco ha representado un ejercicio valioso y de buenas prácticas en el planeamiento urbano del distrito de Panamá, donde la escucha activa, la colaboración y la construcción colectiva de propuestas urbanísticas dieron resultados positivos para el proceso participativo. A través de los distintos talleres realizados en los barrios, la Dirección de Planificación Urbana (DPU) propició espacios de diálogo abiertos y respetuosos, donde los residentes pudieron manifestar sus inquietudes, expectativas y visiones sobre el futuro de sus comunidades. Cada taller ha permitido no solo ajustar las propuestas de zonificación y ordenación urbana a las realidades locales, sino también fortalecer el sentido de pertenencia de los ciudadanos en el proceso de planificación, fomentando un urbanismo más justo, sostenible y humano.

Las conclusiones que se presentan a continuación sintetizan los principales acuerdos, observaciones y propuestas surgidas en cada barrio, reflejando el compromiso compartido de construir un San Francisco más organizado, equilibrado y respetuoso de sus diversas identidades territoriales.

Se describe a continuación las conclusiones del taller participativo N°2 por barrio o sectores como se explica anteriormente:

A. San Sebastián

De acuerdo con los resultados del taller anterior, se propuso para San Sebastián el código de zona ZM8, entendiendo que este es un barrio en transición y/o transformación. Sin embargo, para la implementación y/o desarrollo de este código estará condicionado a: a) la dotación de proyectos de las infraestructuras públicas requeridas (agua potable, saneamiento y otros), y b) la implementación de planes de movilidad (motorizada y no motorizada). Se espera con esta reunión generar el consenso necesario que permita adoptar la propuesta como parte de la zonificación de San Francisco.

**Las aportaciones de los participantes, sobre lo planteado por la DPU, se resumen en lo siguiente:**

1. El bajo nivel de asistencia al taller, al igual que en el anterior, dado que 12 y 9 personas no representan la mayoría de los residentes para tomar decisiones y estos eventos deben realizarse los sábados o en otros horarios. Al respecto la DPU explicó el esfuerzo realizado en la convocatoria mediante volantes casa por casa y que resulta difícil realizar estas actividades fuera de los días hábiles, una situación que no desmerita los resultados de los talleres, designado el código de RMS. Sin embargo, algunas actividades deberán pasar por la opinión técnica de la Junta de Planificación Municipal (JPM).
  4. La zona 4 (localizada detrás de Multiplaza) donde existe un 80% de oficinas comerciales, se establece una zona mixta, mediante el código ZM8. A consulta de los participantes se les aclaró que, si bien se trata de una zona mixta, el mayor uso será residencial, con comercios en menor grado, con un mínimo de 200 personas por hectárea.

en la medida en que asisten los interesados.

2. Los problemas de movilidad y el estacionamiento de los carros en calles pequeñas cuando la tendencia es la construcción de grandes torres. En este sentido la DPU sostiene que los promotores y/o desarrolladores deberán mejorar los accesos y salidas mediante la implementación de un plan de movilidad y frente a los autos estacionados en la calle el Municipio de Panamá no tiene la competencia de imponer multas, solo la ATTT.
  3. Respecto a la zonificación y sus condicionantes existe preocupación de que estas no sean respetadas con los cambios futuros de gobierno. En este sentido, la DPU concluyó que la zonificación, finalmente, será objeto de aprobación por el Concejo Municipal de Panamá y publicada en Gaceta Oficial.

## B. Punta Pacífica

El proceso participativo se mantuvo en la explicación sobre el objetivo del taller, orientado a generar consensos sobre los resultados en el taller anterior a nivel de cada una de las zonas internas del barrio que se definieron para facilitar el trabajo técnico con los residentes. Para el análisis de las siguientes aportaciones se debe cotejar con los anexos del presente informe.

Las aportaciones de los participantes, sobre lo planteado por la DPU, se resumen en lo siguiente:

1. En la zona 1 se mantienen las mismas características urbanísticas y arquitectónicas de R2 definidas originalmente mediante un EOT.
  2. En la zona 2 los residentes no quieren torres altas, por lo que se mantendrán las mismas características arquitectónicas, de 20 pisos, con lo que se busca no afectar el derecho a vista. R2.
  3. Para la zona 3, un área que conecta con las islas se ha designado el código de RM3. Sin embargo, algunas actividades deberán pasar por la opinión técnica de la Junta de Planificación Municipal (JPM).
  4. La zona 4 (localizada detrás de Multiplaza) donde existe un 80% de oficinas comerciales, se establece una zona mixta, mediante el código ZM8. A consulta de los participantes se les aclaró que, si bien se trata de una zona mixta, el mayor uso será residencial, con comercios en menor grado, con un mínimo de 200 personas por hectárea.

# Conclusiones del Proceso de Participación Ciudadana, Taller 1 y 2

5. La zona 5, incluyendo el área de multiplaza y el hotel, se busca mantener una escala edificatoria de 20 pisos, con uso principal de viviendas multifamiliares. A los participantes les interesa que los hoteles y lugares de alojamiento formen parte de los usos vocacionales.
6. En la zona 6 (donde se localiza Panamá Clinic y la calle Ramón H. Jurado) es una zona en desarrollo de grandes alturas, por lo que se ha estandarizado una zona mixta con asignación de código ZM8, para viviendas y usos comerciales permitidos que tendrán que contar con el criterio técnico de la JPM, entre los que figuran las actividades educativas y las guarderías. Se prohíben de plano las gasolineras y los usos industriales con lo cual se busca evitar el tráfico de camiones pesados.
7. El sector del Club Unión establece como zona mixta de

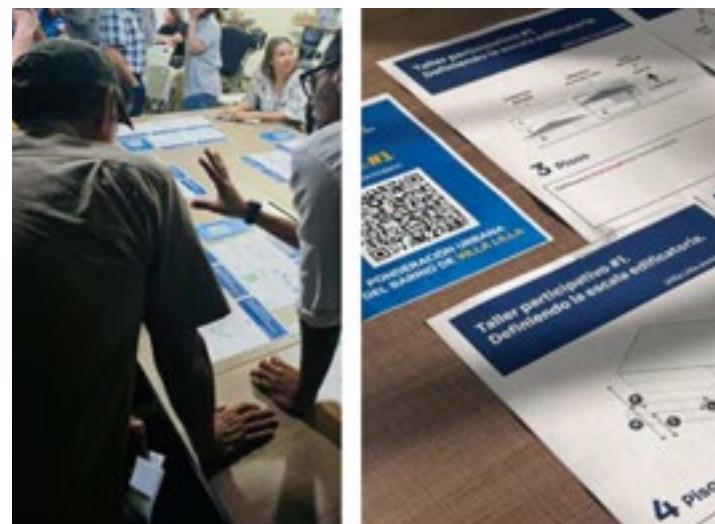


Imagen N°12. Devolución del Instrumento Urbano. Corregimiento de San Francisco, Taller Participativo N°2.Año 2025.  
Fuente: Elaboración Propia.

baja densidad e intensidad, con código ZM2 con una escala edificatoria de 4 pisos.

## C.Sector de Coco del Mar

Para el sector de Coco del Mar se definieron zonas , delimitaciones urbanas y escalas edificatorias que presentan comportamientos distintos y condiciones especiales, a las que se propusieron tales como zonificación, medidas urbanísticas y prohibiciones, entre los elementos principales.

A partir de las aportaciones derivadas del primer taller se presentan las definiciones establecidas para cada zona:

1. En la zona 1, localizada sobre la Avenida Cincuentenario, se reconocieron las características particulares del barrio, para la cual se estableció el código de zona ZM7, es decir, de usos mixtos, que permite casi todas las actividades o con muy pocas restricciones o prohibiciones entre las que figuran: el control de abastos y mayoristas, centros de acopio y otros. No obstante, actividades como las guarderías se mantienen.
2. En las zonas 2 y 3 se contempla una codificación de RM (solo uso residencial) y ZM6 (mixto y 15 pisos), respectivamente. Los usos permitidos definidos en la ficha de la normativa deberán ser sometidos al criterio técnico de la Junta de Planificación Municipal. Entre lo que la norma permite y las restricciones de usos, se agrega lo siguiente:
3. En la zona 4, que incluye el área de Viña del Mar, se establece el código de RM1, con una normativa que no permite oficinas.
4. La zona 5, se define un código de zona R3, no apartamentos, solo residencial con una propuesta de planta baja más dos altos, aceptando asilos más no comercio vecinal.

## D. Loma Alegre y Altos de Golf

En base al proceso participativo la DPU explicó que Loma Alegre y Altos del Golf, al igual que el resto del corregimiento carecen de zonificación debido a que el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de San Francisco que regulaba el ordenamiento territorial fue declarado nulo por ilegal por la Corte Suprema de Justicia. No obstante, se dispone del Plan Local de Ordenamiento Territorial de distrito de Panamá, que

# Conclusiones del Proceso de Participación Ciudadana, Taller 1 y 2



Imagen N°13. Devolución del Instrumento Urbano. Corregimiento de San Francisco, Taller Participativo N°2.Año 2025.  
Fuente: Elaboración Propia.

antes que fuera declarado nulo el PPOT era el instrumento de planificación que regía como Zona de Ordenamiento Territorial Especial (ZOT), por lo que este proceso tiene como objetivo cubrir este vacío normativo que actualmente existe para el corregimiento.

El presente texto recoge los principales aspectos que, a manera de conclusiones generales, se describen:

1. Los participantes lograron entender que el objetivo de la reunión taller era unificar criterios para todas las zonas, bajo la premisa de que todos los barrios tienen características propias o particulares.
2. Los participantes expresaron que una cosa es la escala edificatoria (lo que se construye conforme al código de zona o normativa) y otra es el uso que se le da a esa edificación (en referencia a los usos permitidos o prohibidos).
3. Los participantes reflexionaron sobre los límites de los barrios que colindan con otro corregimiento (caso de Altos del Golf con Parque Lefevre), la DPU aclaró que los límites de los barrios según el INEC corresponden a la información que aportan los residentes en el momento del Censo de Población y Vivienda. Sin embargo, los límites de los corregimientos son definidos por Ley, de forma tal que ningún barrio de un corregimiento se localiza en otro corregimiento.

4. Estos barrios se oponen a muchos usos complementarios como los comercios de barrio, y otras como guarderías o centros infantiles y escuelas, al igual que asilos, las que son asumidas como actividades molestas que, además, generan problemas de tráfico y congestión vehicular.

## E. Boca la Caja

En base al proceso lineal de los talleres se presentaron los resultados generales del taller previo y se explicó que la reunión taller actual sería, precisamente, la continuación del proceso de consulta por barrios, iniciada con el Taller N°1, el cual tiene como objetivo generar los consensos necesarios a nivel de los barrios de corregimiento de San Francisco.

En el marco del proceso explicativo y participativo, se derivan las siguientes conclusiones:

1. Los participantes consideran que la zonificación propuesta mediante código RE (Residencial Especial), con los diversos usos y actividades permitidos, generará seguridad para los residentes, debido a que no se disponía de una zonificación clara que les permitiera tomar decisiones sobre sus propiedades, en especial en el tema de compraventa, pese a que la gran mayoría dispone de título de propiedad.

# Conclusiones del Proceso de Participación Ciudadana, Taller 1 y 2

2. La zonificación propuesta estará generando una mayor valorización del suelo urbano, debido a que anteriormente se les consideraba como área de estudio; un instrumento que también sirve a los propietarios que desean continuar viviendo en el lugar, en la medida en que podrán construir de manera vertical hasta 3 plantas altas.
3. La objeción a los usos complementarios como comercios de barrios y otros, es casi inexistente. La comunidad valora la importancia de los comercios vecinales o de barrio y otros usos. Sin embargo, los problemas de movilidad a través de una ruta del sistema de transporte de la ciudad de Panamá (Mi Bus) es una de las necesidades más sentidas.
4. De igual manera, la movilidad peatonal y en especial para las personas con movilidad reducida también se presenta como una necesidad, lo cual se agrava con la inexistencia de aceras adecuadas para personas con discapacidad (sillas de ruedas y otras), algo que se agrava con la invasión de estos espacios públicos con los carros estacionados.
5. Al margen de las diversas inquietudes que existen en la mayoría de los residentes del barrio, existe un deseo de continuar viviendo en el lugar. Sin embargo, existe un grupo no determinado de residentes que estarían dispuestos a vender sus propiedades, siempre que las ofertas de compra satisfagan sus expectativas, en particular de aquellos residentes y propietarios que tienen más de 60 años de vivir en el barrio de Boca La Caja.

## F. Carrasquilla

En base al proceso participativo se expusieron los resultados generales del primer taller y se indicó que la reunión-taller sería la continuación del proceso de consulta por barrios, iniciados en el Taller No. 1. Este proceso tiene como finalidad alcanzar los consensos necesarios entre los distintos barrios del corregimiento de San Francisco. Para el análisis detallado de las siguientes aportaciones se debe cotejar con los anexos del presente informe.

1. Una de las preocupaciones expresadas en el marco de la reunión taller, se relaciona con el hecho de que el mínimo de lote no sea concordante a lo definido en las normas propuestas, una situación que debería ser revisada.
2. Respecto a la zonificación en la calle de los bambúes, que al parecer figura dentro de un RM, debería cambiar o pasar de ZM-9 a ZM-5, para reducir altura y densidad de un área urbana con problemas de capacidad de carga en materia de vialidad.

3. En la zona 6, específicamente en las calles 75 a la 80 Este, sería conveniente cambiar o pasar de ZM-4 a ZM-5, para incrementar ligeramente las alturas edificatorias.
4. En la zona 4, particularmente en calle 81 Este, también sería conveniente cambiar el RM-1 a otro código para que se ajuste más a una ZM (zona mixta), consona con lo existente, lo que a su vez requerirá de un análisis de los usos comerciales y las tipologías edificatorias existentes.
5. Resulta conveniente, de igual manera, salvaguardar el carácter residencial de las casas existentes de San Francisco, restringiendo su transformación para actividades comerciales como restaurantes y otras similares.
6. De conformidad con lo dispuesto en los estudios del PPOT de San Francisco (declarado nulo), se recomienda verificar las estructuras edificatorias o arquitectónicas o bienes inmuebles con carácter patrimonial que ameritan ser conservados y restringir su demolición. Es decir, que se sugiere mantener las casas sin el requerimiento de uso mixto para que no la derriben (colocar comercio en planta baja y vivienda en planta alta). Ver el inventario y regularlo como un Acuerdo Municipal adicional.

## G. Punta Paitilla

En el marco del proceso explicativo y participativo, se generaron importantes aportes comunitarios, a partir de los cuales se derivan las siguientes conclusiones. Para el análisis detallado de las siguientes aportaciones se debe cotejar con los anexos del presente informe.

1. En la zona 1 se verificaron los usos complementarios como: centro cultural, centro cívico o biblioteca como parte de usos permitidos en el código o normativa R6, específicamente frente al parque, en torno a lo cual hubo consenso.
2. En el análisis participativo sobre la zona 2, se registró consenso en torno al código de zonificación R3.
3. En la revisión de la propuesta sobre la zona 3, se propuso el código de zonificación RM-1, a lo cual se sugirió la incorporación de usos permitidos, tales como comercio vecinal, panadería y frutería, entre los principales.
4. Respecto a la zona 4, se sugiere mantener la zonificación RM-1, mientras que para la zona 5, se propone un ZM-8 con un comercio que no sobre pase un área de 250m<sup>2</sup>; para

# Conclusiones del Proceso de Participación Ciudadana, Taller 1 y 2

- tal efecto se sugieren modificaciones a la ficha técnica para garantizar en los desarrollos urbanísticos, accesos únicamente a través de las vías principales, incluyendo un piso adicional para estacionamientos comerciales en la zona y liberar así las servidumbres viales.
2. Respecto al caso particular de Las Hortensias se considera inapropiado el establecimiento de un código R6 en la medida en que permite usos como oficinas, restaurantes y otras actividades comerciales, los cuales deberían prohibirse.
  3. En la Calle Caracuchas se debe establecer un ZM3 y en la calle Caracuchas Sur se debe establecer un código ZM4, en forma escalonada, en tanto que el código R6 debe definir los retiros laterales.
  4. En las calles 65 y 66 donde se propone el código ZM3 se deben establecer restricciones como PB adosada (establecer en sótano).

## I. San Francisco Centro

En el marco del proceso explicativo y participativo, se generaron importantes aportes comunitarios, a partir de los cuales se derivan las siguientes conclusiones. Para el análisis detallado de las siguientes aportaciones se debe cotejar con los anexos del presente informe.

1. En el marco del análisis de San Francisco Centro, se propuso el código de ZM6 para la zona 1 y bajar de código ZM6 a ZM4 en la zona 2, incorporando para ambas zonas la restricción de que los usos permitidos sean sometidos a la opinión técnica de la Junta de Planificación Municipal (los usos residenciales de dúplex y los equipamientos deportivos como canchas y piscinas con estacionamientos).
2. El análisis colectivo también concluyó en mantener la propuesta de codificación de zona mixta ZM7, con un máximo de 30 pisos, para las zonas 3, 6 y 7.
3. Mientras que para la zona 4 se propone el código ZM6, igual que para la zona 1 (con las mismas restricciones), para la zona 5 se decidió mantener la propuesta original de ZM6.

## H. Villa Lilla

Entre los resultados más sobresalientes del ejercicio participativo, que a manera de conclusiones, se generaron con el ejercicio colectivo previo, figuran los siguientes:

1. La comunidad ha definido un criterio colectivo sobre sus aspiraciones, entre los que figuran el establecimiento de código de zona R2 en lugar de R3 y la oposición a que se construyan torres en una zona residencial de baja densidad.

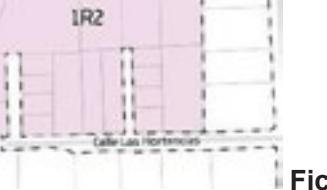
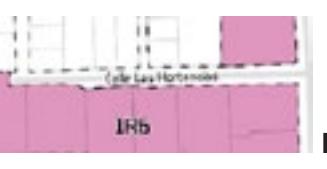
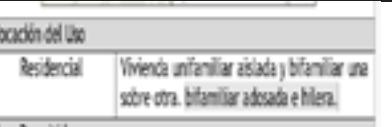
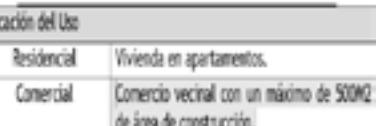


Imagen N°14. Devolución del Instrumento Urbano. Corregimiento de San Francisco, Taller Participativo N°2. Año 2025.  
Fuente: Elaboración Propia.

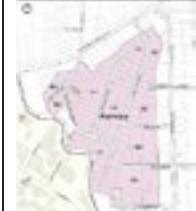
# Jornadas de Puertas Abiertas

## OBSERVACIONES POR RESIDENTES

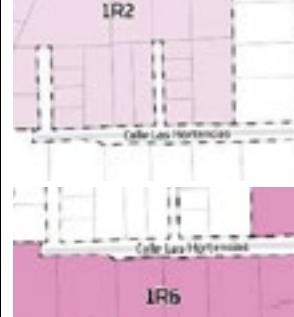
### 1. Villa Lilla

Datos de notas	Ubicación de sugerencia	Propuesta	Como está actualmente
Nota: 9 de mayo de 2025	Fincas 25154 y 23481 en calle 64	Poner ambas fincas con zonificación ZM3, dice que dos fincas en esa cuadra tienen ZM3 y las otras R6 (Dice que no queda en Villa Lilla pero sus fincas están dentro de Villa Lilla)	
Nota: 12 de mayo de 2025	Calle Las Hortensias	Poner Calle Las Hortensias en una sola zona homogénea con un solo tipo de zonificación.  Revisión y corrección de datos en el documento gráfico de Servidumbres y Líneas de Construcción para escoger su zonificación.	  
Nota: 14 de mayo de 2025	Calle 64, Calle Las Hortensias	Eliminar negocios y mantener zonificación actual. Razones: Calles angostas y sin salida, y no suficientes estacionamientos	MISMA IMAGEN QUE LA SEGUNDA FILA
Correo: 14 de mayo de 2025	Calle Las Hortensias, propiedad #21	Según ellos las medidas de <b>ancho</b> de las calles son: Thomas Owens (Calle 64): <b>250(6.35m)</b> Las Violetas: <b>200(5.08m)</b> Las Hortensias: <b>164(4.16m)</b> Las Caracuchas: <b>246(6.24m)</b>  Quieren hacer más estacionamientos por metro, restringir actividad comercial, definir áreas verdes	  
Correo: 14 de mayo de 2025	Calle Las Hortensias, casa #7	Mantener <b>toda</b> calle Las Hortensias con código R2 y no R6, esto por lo estrechas que son las calles	MISMA IMAGEN QUE LA SEGUNDA FILA
Correo: 14 de mayo de 2025	Calle Las Hortensias	Mantener <b>toda</b> calle Las Hortensias con <b>código R2</b> por las calles estrechas y dejar	MISMA IMAGEN QUE LA SEGUNDA FILA

# Jornadas de Puertas Abiertas

Correo: 9 de mayo de 2025		únicamente como uso permitido como vocacional el <b>uso residencial</b>  Dicen que se debe colocar <b>norma que diga cuando dos tipos de zonificaciones distintas colindan, prevalece los retiros y los demás parámetros prediales de la zonificación de menor densidad</b> , ellos hacen referencia las siguientes unidades: 1.1 Unidad territorial 1/R2 1.2 Unidad territorial 2/R6 1.6. Unidad territorial 6/ZM7 1.9. Unidad territorial 9/ZM7  Hace énfasis nuevamente en las unidades territoriales 1.1 y 1.2 que hacen referencia a calle Las Hortensias.	  
Nota: 15 de mayo de 2025	Calle Las Hortensias	Corrección del documento gráfico de servidumbre de calle Las Hortensias, dicen que se basan en un documento gráfico de MIVIOT que no ha sido corregido en sus registros oficiales Mantener calle Las Hortensias con R2 conforme a: <ul style="list-style-type: none"><li>- Es una vía angosta, sin salida, con rodadura de 4.6 metros y servidumbre inferior a 10 metros de ancho</li><li>- No hay estacionamientos suficientes</li><li>- Zona propensa a inundaciones por cercanía a Matasnillo</li></ul>	MISMA IMAGEN QUE LA PRIMERA FILA

# Jornadas de Puertas Abiertas

<b>Nota:</b> 30 de mayo de 2025	Calle Las Hortensias y Calle 65	<p>Reenvió nota enviada el 26 de mayo de 2025 a el Alcalde donde pide que se hagan los siguientes cambios antes de próxima audiencia pública:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>En colindancias de códigos R2 Y ZM7</b>(caso de fichas 1.1 y 1.9), tener retiros laterales 3.0 mts. y posteriores 5.0 mts. para el código R2</li> <li>- <b>En colindancias de códigos R6 y ZM7</b> (caso de fichas 1.2, 1.6 y 1.9), prevalezcan retiros laterales y posteriores de 5.0 mts. para el código R6.</li> <li>- <b>Calle Las Hortensias:</b> Ambos lados de la calle con código R2, dicen que poner ZM3 es un error porque no pertenece a calle Las Caracuchas.</li> <li>- <b>Calle 65:</b> aceptan el código ZM3, pero deben incluir las condicionantes mencionadas en el taller #2 que son: adosamiento únicamente en planta baja, retiro frontal de 5 mts., retiro posterior arriba de planta baja 5 mts. Y retiro lateral en paredes con apertura 2.5 mts.</li> <li>- <b>Servidumbres viales:</b> dicen que se debe corregir las servidumbres viales de las calles 64, 65 y 66, porque estas no superan los 10.5 mts.</li> <li>- <b>Votación:</b> sugieren que se haga individualmente con representantes de las zonas que componen San Francisco para luego llevar a la Audiencia Pública con solo residentes de San Francisco, porque consideran que de la forma en la que se está haciendo es traumática.</li> </ul>	 <p><b>Ficha 1.1: R2</b></p>  <p><b>Ficha 1.2: R6</b></p>  <p><b>Ficha 1.9: ZM7</b></p>  <p><b>Ficha 1.6: ZM7</b></p>
<b>Nota de:</b> 30 de mayo de 2025		<p>Reenvió la nota enviada el 5 de mayo de 2025, de la Junta de Desarrollo Local Zona Homogénea Villa Lilla, por parte de los representantes Jose Isturain y Juan Yinh.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proponen utilizar el concepto calle-edificio, donde se vincula el ancho de las calles con la dimensión de los edificios que se permiten a sus costados.</li> <li>- No ven el criterio usado en torno a servidumbres viales, códigos asignados, las aturas y densidades</li> <li>- Solicitan que se implante el concepto calle-edificio a todo San Francisco, en especial a Villa Lilla.</li> </ul>	
<b>Nota recibida:</b> 5 de junio de 2025		<p>Reenvió nota enviada el 26 de mayo de 2025 a el Alcalde donde pide que se hagan cambios antes de próxima audiencia pública</p>	

# Jornadas de Puertas Abiertas

<b>Nota recibida:</b> 12 de mayo de 2025	Calle 64	<p>Esta carta ya se discutió, pero se volvió a reenviar</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Red sanitaria colapsada: dicen que la red sanitaria actual no tiene capacidad.</li> <li>- Vialidad: calle de dos carriles es demasiado estrechas, de 2.8m cada carril.</li> <li>- Control de altura y densidad de ocupación: no quieren torres altas porque les oscurece el barrio, ni torres con gran densidad de ocupación.</li> </ul> <p>Solicitan una moratoria de nuevas aprobaciones de edificios hasta que se mejore la infraestructura de saneamiento, agua y calles de nuestros barrios.</p>	
<b>Nota recibida:</b> 12 de mayo de 2025	Calle 64	<p><b>Poner ambas fincas con zonificación ZM3,</b> dice que dos fincas en esa cuadra tienen ZM3 y las otras R6 (Dice que no queda en Villa Lilla pero sus fincas están dentro de Villa Lilla)</p> <p>Dice que una cuenta con un laboratorio clínico de alta referencia y una cafetería diurna en dichas fincas, además alega que el cambio le causaría:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitante ante oportunidades de arrendamiento</li> <li>- Reducción al valor de la propiedad</li> <li>- Alteración a las expectativas legales y legítimas bajo las que adquirió y desarrolló los inmuebles</li> </ul> <p>Menciona que están ubicadas entre dos vías principales, Calle 50 y Vía Porras.</p>	

# Jornadas de Puertas Abiertas

## 2. Coco Del Mar y Viña Del Mar

Datos de notas	Propuesta	Como está actualmente
<b>Informe:</b> 12 de mayo de 2025	<p>Información: Agregar en la zona con el círculo rojo el código 3H-FBM o 3A-AMMC</p> <p><b>Modificaciones en fichas (están en los comentarios del anexo 2)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ficha 2.1: No doble altura (actualmente está en 25 pisos). REVISAR</li> <li>- Ficha 2.2: Revisar Pers/Ha de anexo 4, dicen que sale 1,200. Altura máxima: 20 pisos (no doble altura).</li> <li>- Ficha 2.3: Eliminar de usos permitidos los comercios nocturnos (bar, cervecería y salones de baile). Altura máxima. 15 pisos (no doble altura).</li> <li>- Densidad máxima: 1500 Pers/Ha</li> <li>- Ficha 2.4: igual a la ficha 2.2</li> <li>- Ficha 2.5: Altura máxima: 3 pisos Densidad máxima: 200 Pers/Ha</li> <li>- Ficha 2.6: igual a la ficha 2.5</li> </ul> <p><b>Condiciones actuales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tubería con diámetro de 8" en lugar de 24"</li> <li>- Baja capacidad eléctrica Usan como fuente el POT (2018)</li> </ul> <p><b>Exigen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terrenos frente calle 79 y a partir de calle Las Amapolas: edificios de uso mixto restringido y máx. 15 pisos; densidad máxima 1,500 pers/Ha</li> <li>- usos permitidos solo vecinales no quieren bares, discotecas, restaurantes, ni Roof Tops con expendio de licor o generadores de ruidos</li> <li>- Terrenos en Vía Cincuentenario y calle 79: edificios residenciales, no de uso mixto, altura máxima de 15 pisos</li> </ul>	
<b>Informe:</b> 14 de mayo de 2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recalcan el diámetro de las tuberías.</li> <li>- No densificar más el barrio.</li> <li>- Densidad se limite a 1,500 pers/Ha.</li> <li>- Moratoria de nuevas aprobaciones de edificios</li> <li>- Remarcaron que quieren como prohibido los comercios nocturnos.</li> </ul> <p>Dicen que se tiene que seguir el ejemplo del edificio COCO MARE que usaron como densidad:</p>	

# Jornadas de Puertas Abiertas

(23 apart x 5 pers/apart) /0.0743 Ha= 1,547 pers/Ha		
<b>Nota:</b> Recibida el 3 de junio de 2025	<p><b>Prohibir:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bares</li> <li>- Cervecerías</li> <li>- Roof tops</li> <li>- Salones de baile</li> </ul> <p>Quieren un límite de densidad máxima de 1,500 pers/ha</p> <p>Altura límite de 15 pisos en calle 79, incluyendo áreas sociales, y sin doble altura</p> <p>Dicen que estos puntos son importantes para que ellos aprueben el nuevo plan</p>	

## 3. PAITILLA

Datos de notas	Ubicación de sugerencia	Propuesta	Como está actualmente
<b>Nota:</b> Recibida el 20 de mayo de 2025	Calles Tomás Gabriel Duque y Gil Colunge	<p>Rechazan el uso comercial de cualquier tipo: incluyendo el vecinal</p> <p>Vocación de uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial: apartamentos de hasta 4 pisos. Deben cumplir como mínimo 600m<sup>2</sup> incluyendo estacionamientos y hasta un máximo de 200m<sup>2</sup> de uso de oficinas/cultural en uso mixto.</li> <li>- Oficinas: oficinas de profesionales con estacionamientos</li> <li>- Cultural: solo bibliotecas y centros comunitarios</li> </ul> <p>Prohibidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terciario o de servicios</li> <li>- Logística industrial</li> <li>- Institucional</li> <li>- Comercio vecinal</li> <li>- Hotel</li> <li>- Educativo</li> <li>- Asistencial</li> <li>- Deportivo</li> <li>- Infraestructura urbana</li> <li>- Infraestructura transporte.</li> </ul> <p>En especial quieren prohibir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Panaderías</li> <li>- Cafeterías</li> <li>- Fruterías</li> <li>- Abarroterías</li> <li>- Minimercados</li> <li>- Lavanderías</li> <li>- Restaurantes</li> <li>- Bares</li> <li>- Uso de espectáculo y ocio</li> </ul>	

# Jornadas de Puertas Abiertas

		<ul style="list-style-type: none"><li>- Apartoteles</li><li>- Albergues</li><li>- Salones de belleza</li><li>- Centro cívico</li><li>- Entidades bancarias</li><li>- Estaciones de policías</li><li>- Estaciones de bomberos y otras dotaciones</li><li>- Guardería</li><li>- Educación primaria, media y superior</li><li>- Centros y unidades de salud</li><li>- Servicios funerarios</li><li>- Asistencia social</li><li>- Museos</li><li>- Instituciones religiosas</li><li>- Canchas</li><li>- Polideportivos</li><li>- piscinas</li></ul>	
--	--	---	--

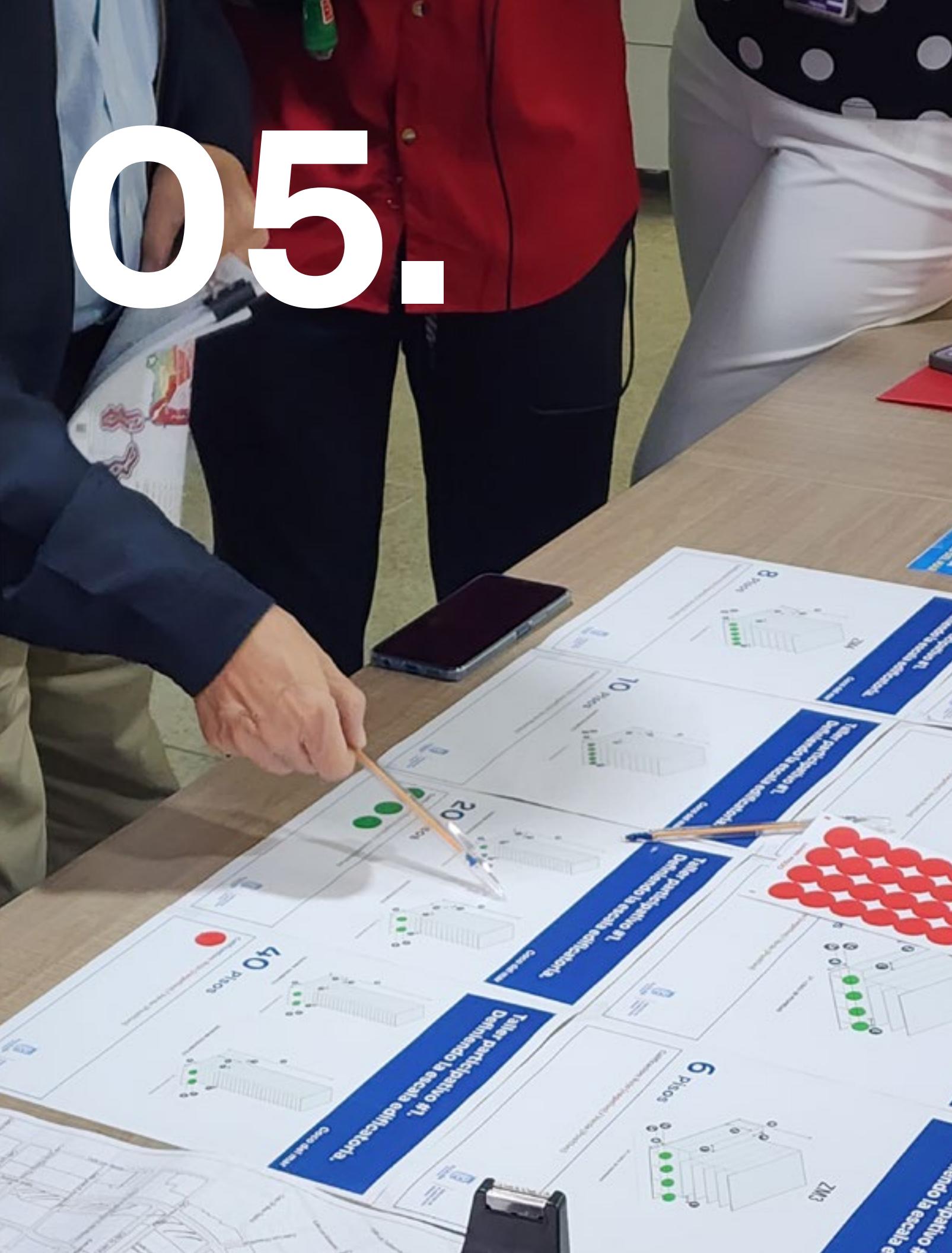
## 4. San Sebastián

Datos de notas	Ubicación de sugerencia	Propuesta
<b>Nota:</b> Recibida el 4 de junio de 2025	<b>Entre:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ph Pacific Wind</li><li>- Colegio José Antonio Remón Cantera</li><li>- Avenida República De Chile/Boulevard Punta Pacífica</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Solicitan la incorporación de las fincas de la sociedad que suman 3 hectáreas a la zonificación ZM8 (zona mixta de alta intensidad)</li><li>- Esto porque quieren realizar un desarrollo comercial y residencial mixto.</li><li>- Las fincas colindan con Boulevard Punta Pacífica</li></ul>

# Imágenes del Proceso Participativo



05.



# Propuesta de Ordenación Urbanística - Zonificación

Propuesta Consensuada



DIRECCIÓN DE  
PLANIFICACIÓN  
URBANA

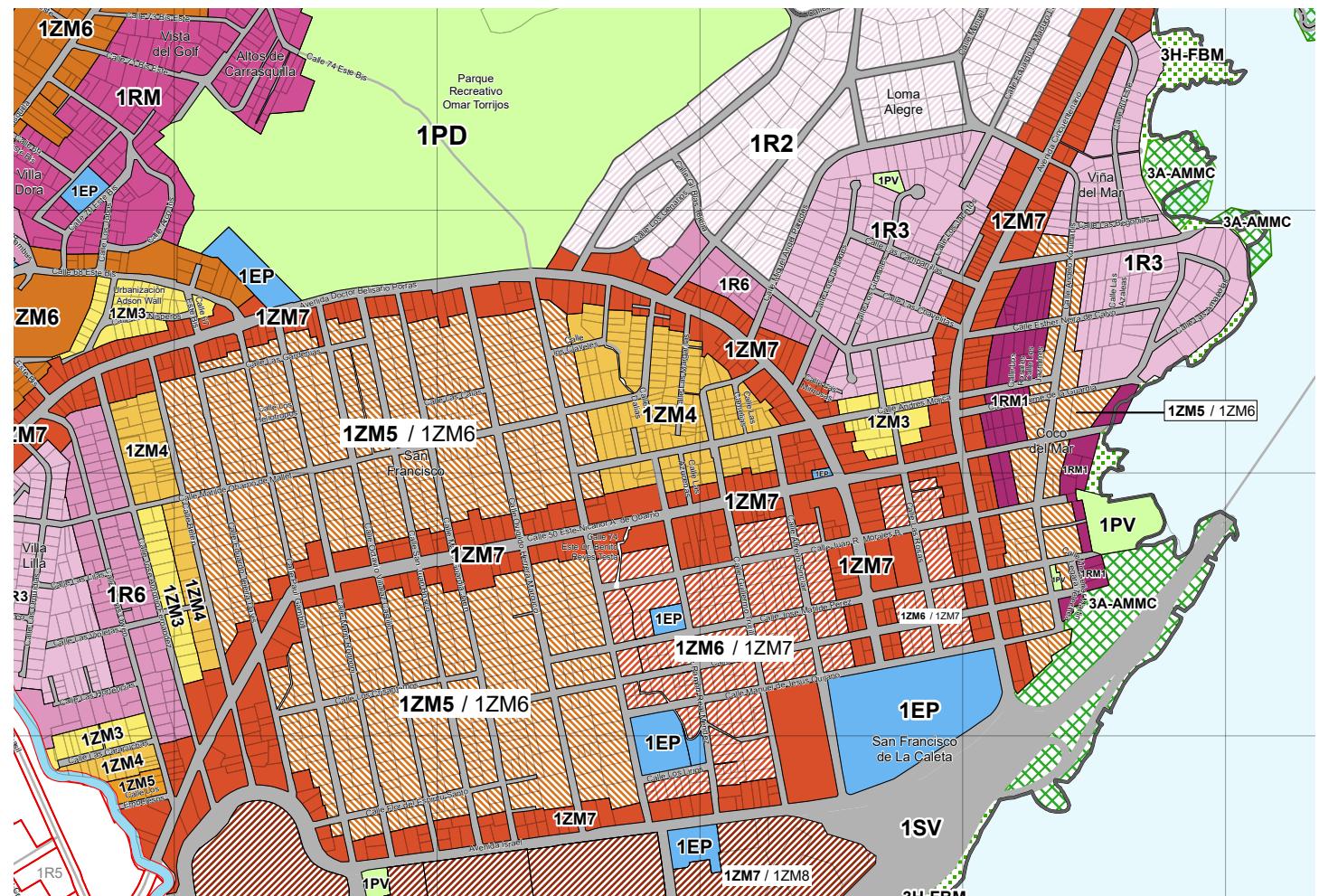
# Clasificación y Calificación del Suelo

Para el presente apartado es importante referenciar el Artículo N°16 del Plan del Ordenamiento Territorial del distrito de Panamá, donde se describe lo siguiente:

*"Los instrumentos más importantes del ordenamiento territorial son la zonificación primaria o clasificación y la secundaria o calificación del suelo."*

La propuesta de zonificación se basa en una estructura en cascada, desde una zonificación primaria, que clasifica el suelo por su función, en urbano, urbanizable, de protección ambiental y rural, y una secundaria, que califica el suelo en categorías y subcategorías, por el uso y la intensidad, respectivamente.

De tal manera que el distrito se divide en grandes zonas, determinadas por la zonificación primaria, y estas se subdividen en otras más pequeñas definidas en la secundaria. Así, para cada zona existe un código único que se organiza de la



# Imagen Urbana para el Corregimiento



Imagen N°17. Panamá, Corregimiento de San Francisco, Estado Actual del Ámbito de Estudio, Año 2025 Fuente: Elaboración Propia.



Imagen N°18. Panamá, Corregimiento de San Francisco, Propuesta de Imagen Urbana, Año 2025 Fuente: Elaboración Propia.

# Comentarios Finales

El instrumento de zonificación del corregimiento de San Francisco, entendido como uno de los componentes del proceso de planificación urbana, viene a llenar un vacío que dejó la declaratoria de nulidad del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de San Francisco, y es el resultado de un esfuerzo institucional del Municipio de Panamá que incluyó la participación activa del conjunto de actores institucionales, gremiales, del sector privado y comunitarios o residenciales, a los cuales se les consultó en diversos momentos y a través de distintas modalidades entre las que figuran reuniones, talleres y consultas públicas.

Los resultados de este esfuerzo, al que también se define como de ordenación urbanística, fue construido a través de varias etapas, incluyendo un prediagnóstico, un diagnóstico y la construcción de la propuesta de zonificación en un mapa en el que se consignan los diversos códigos de zona por barrios. Esta contempla fundamentalmente una combinación de usos mixtos, eminentemente residenciales tanto de alta como de baja densidad, con usos comerciales, lo cual constituye un aporte novedoso del proceso de zonificación.

Este proceso que, en términos técnicos, concluye con una propuesta consensuada, ha generado importantes aprendizajes a un equipo técnico que por primera vez asumió la responsabilidad directa o no tercerizada, como parte de las competencias que hace poco tiempo asumió por mandato legal, tanto de la ley 6 de 2006 sobre ordenamiento territorial y de la descentralización de la gestión pública; con lo cual se espera que se pueda seguir trabajando en beneficio de la ciudad de Panamá.

La aprobación de este instrumento de ordenación urbanística (zonificación) por parte del Concejo Municipal del distrito de Panamá, previa consulta pública, constituirá el reconocimiento de un trabajo que cumplió con todos los procesos, no solo técnicos, sino también jurídicos orientados a garantizar su viabilidad de una gestión urbana para el corregimiento de San Francisco con una temporalidad duradera.

# Análisis de Capacidad de Carga del Corregimiento de San Francisco

Este análisis evalúa la viabilidad y sostenibilidad de la propuesta de densificación para el corregimiento de San Francisco, desde la perspectiva de la capacidad de los servicios de agua potable y saneamiento.

Esta viabilidad no se fundamenta en proyecciones especulativas, sino en una confluencia de proyectos de infraestructura de gran envergadura, recientemente completados o en fase de ejecución, liderados por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN) y el Programa Saneamiento de Panamá.

## Condición y Capacidad de la Infraestructura Actual

El acueducto del corregimiento de San Francisco, según datos oficiales de la Dirección de Operaciones del IDAAN, cuenta con una infraestructura que, aunque presenta tramos antiguos, aún se mantiene en condiciones operativas. El sistema original fue construido con tuberías de hierro fundido, un material altamente duradero, cuya vida útil se estima entre 50 y 100 años.

Aunque el diseño original del acueducto fue concebido

para una ciudad de menor escala, con un perfil urbano predominantemente residencial y de viviendas unifamiliares, la transformación progresiva del corregimiento hacia una zona de alta densidad habitacional y actividad comercial ha generado presiones que podrían exceder su capacidad inicial. Sin embargo, esta situación ha motivado inversiones estratégicas orientadas a modernizar y reforzar la red, con el fin de responder a las demandas actuales y futuras.

El PLOT 2021, en su Modelo Territorial Consensuado, presenta estimaciones de población por escenario. En particular, la población proyectada para la Zona Homogénea ZH-02 —que abarca los corregimientos de San Francisco, Betania y Bella Vista— se calcula en base a 10,264 viviendas requeridas y un promedio de 2.79 habitantes por vivienda (pág. 65, Anexo 2, Tomo 3). A partir de esta información, se estima que el MTC proyecta la incorporación de 21,591 personas al corregimiento de San Francisco para el año 2030. (Ver Tabla N°6).

Es importante señalar que el mismo documento indica que la densidad efectiva utilizada actualmente se encuentra entre el 30 % y el 40 %, lo que justifica la necesidad de proyectar una densidad mayor para asegurar el aprovechamiento eficiente del suelo urbano. (Ver Tabla N°7).

Vivienda y población escenarios proyectados por zona Homogénea - PLOT						
Zona Homogénea	Viviendas proyectadas al 2030			Población proyectada al 2030		
	Escenario Tendencial	Escenario Deseado	Escenario Inteligente	Escenario Tendencial	Escenario Deseado	Escenario Inteligente
ZH-01	30,079	30,185	30,107	83,920	84,216	83,999
ZH-02	62,923	66,037	62,118	175,558	184,423	173,309
ZH-03	37,270	40,535	38,607	103,983	113,093	107,714
ZH-04	23,807	37,369	28,838	66,422	104,260	79,203
ZH-05	79,147	81,406	74,928	220,820	227,123	209,049
ZH-06	22,606	33,507	27,222	63,071	93,845	75,499
ZH-07	55,760	45,405	52,607	155,570	126,792	145,267
ZH-08	38,855	37,345	49,679	108,405	104,193	121,031
ZH-09	46,296	21,562	44,045	129,163	60,058	122,868
ZH-10	36,910	26,865	43,600	102,979	74,953	93,353
ZH-11	9,635	7,016	9,657	26,882	19,700	26,934
ZH-12	18,938	18,017	17,833	16,922	50,267	49,754
<b>Totales</b>	<b>462,176</b>	<b>445,298</b>	<b>465,411</b>	<b>1,289,471</b>	<b>1,242,381</b>	<b>1,298,497</b>

Tabla N°6. Vivienda y población escenarios proyectados por zona Homogénea. Año 2025. Fuente: Elaborado con base en datos de Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Panamá (PLOT)

Tabla N°7. PPOT 2017 - Densidades del corregimiento de San Francisco. Año 2025. Fuente: Elaborado con base en datos de Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Panamá (PLOT).

PPOT 2017 - DENSIDADES DE CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO				
PPOT 2017	Equiparación de normas PLOT	Densidad máxima permitida (personas/hectárea)	AREA HA	Cantidad Máxima de Personas por código
AE1	AE1	-	7.84	-
EP	EP	-	15.35	-
AE3	AE3	-	10.55	-
AE2	PU	-	3.04	-
MGA	ZM8	2,000.00	88.95	177,893.45
MAM	ZM6	2,000.00	140.08	280,163.04
PU	PU	-	7.98	-
PV	PV	-	1.17	-
PD	PD	-	55.32	-
RGA	RM2	1,500.00	29.70	44,548.82
RAB	R2	100.00	72.49	7,248.91
RAM	RM	1,000.00	4.80	4,797.65
MAB	ZM4	1,500.00	61.41	92,113.47
MP-RM1C1	MP-RM1C1	1,250.00	6.51	8,139.57
MP-C3	MP-C3	-	0.93	-
MP-C2	MP-C2	-	0.83	-
MP-C2	MP-C2	-	0.23	-
MP-C2	MP-C2	-	1.19	-
MP-SEU2	MP-SEU2	-	0.85	-
<b>TOTAL</b>				<b>614,904.92</b>

inyecta un caudal significativo al sistema y, a través de sus múltiples interconexiones, mejora la distribución en toda la red del corregimiento. Este proyecto no es una simple reparación, sino una ampliación fundamental de la capacidad del sistema.

Inversión Directa en Capacidad y Eficiencia: Se encuentra en marcha una cartera de proyectos valorada en aproximadamente B/.16 millones, destinada al refuerzo de tuberías de mayor capacidad y al reemplazo sistemático de válvulas de control. Esta inversión tiene un doble propósito: por un lado, aumentar el volumen de agua que puede ser transportado y, por otro, optimizar la eficiencia operativa, permitiendo una mejor gestión de la presión y una reducción de pérdidas en el sistema.

## Saneamiento: Un Sistema Robusto y Preparado para el Futuro

El sistema sanitario principal del corregimiento se encuentra en una posición sólida y bien preparada para el futuro. Las infraestructuras existentes, construidas y gestionadas por el Programa Saneamiento de Panamá (PSP), están plenamente operativas y conectadas estratégicamente al Sistema Interceptor Oeste (Túnel). Este colector principal garantiza una capacidad de conducción suficiente para manejar no solo la demanda actual, sino también el crecimiento proyectado por la densificación urbana en su área de influencia.

## Proyectos Estratégicos de Refuerzo y Optimización

Línea de Refuerzo de Gran Diámetro: Destaca la construcción de una línea de refuerzo que viene desde la planta potabilizadora de Chilibre, con un diámetro de 42 pulgadas de diámetro en hierro dúctil, un material de máxima resistencia y durabilidad. Esta arteria principal, con un trazado estratégico que sale del Parque Omar, baja por calle 74 hasta llegar a Punta Pacífica,

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Panamá, 24 de febrero de 2025  
Nota: No.14.1000.186.2025

Un pilar fundamental de esta estrategia es el proyecto del Colector Principal del Río Matasnillo, actualmente en ejecución con una inversión de B/. 71,385,883.67. Esta obra es de máxima importancia, pues su objetivo es interceptar las aguas residuales que contaminan la cuenca del río para dirigirlas a la planta de tratamiento. Esto no solo ampliará la capacidad del sistema sanitario, sino que es un paso decisivo para la recuperación ambiental de esta vital cuenca hidrográfica.

### Proyectos Futuros y Mejoras Continuas

Para asegurar que las redes secundarias evolucionen en paralelo con el desarrollo urbano, la actualización del Plan Maestro del PSP contempla una serie de proyectos adicionales, con una inversión total estimada de aproximadamente B/. 15.61 millones.

#### Proyectos Planificados:

- Sistema de drenaje en Boca La Caja: Se extenderá la cobertura del alcantarillado y se conectarán las nuevas redes sanitarias al túnel (Costo estimado: B/. 5.0 millones).
- Renovación y extensión de redes: Se modernizarán las redes entre la Ave. 31 y 5 Sur, y entre Calle 77 y Ave. Cincuentenario (Costo estimado: B/. 2.03 millones).
- Reubicación de tuberías: Se realizarán trabajos estratégicos desde la Calle 64 Este hasta el Río Matasnillo y en el cruce de Vía Israel entre las calles 65 Este y 67 Este (Costo estimado: B/. 1.98 millones).

#### Obras de Mantenimiento y Mejora:

- Mejoras en Coco del Mar: Optimización del sistema de drenaje (Costo estimado: B/. 2.9 millones).
- Reparación en Paitilla: Mantenimiento de la red sanitaria en la Calle Ramón H. Jurado (Costo estimado: B/. 0.5 millones).
- Construcción de subcolectora en el Parque Omar, entre CI-001871 y el pozo República de la India (Costo estimado: B/. 1.7 millones)
- Además, el Plan Maestro del PSP contempla otros proyectos adicionales que seguirán fortaleciendo el sistema, como la renovación de redes y la construcción de nuevas subcolectoras en áreas aledañas, asegurando que la infraestructura de saneamiento evolucione en paralelo con el desarrollo urbano y la recuperación de nuestros ríos.

### Capacidad de Carga

Para el respaldo técnico de la propuesta presentada, se hace referencia al Artículo 10 del Acuerdo Municipal N.º 81, el cual establece lo siguiente:

*"El presente Acuerdo define los requisitos y regula el procedimiento para el trámite de solicitudes de asignación, cambio, adición de uso de suelo o zonificación, así como excepciones a la norma o modificaciones a los planes de ordenamiento territorial, aplicables al desarrollo urbano y rural en la jurisdicción del distrito de Panamá, conforme a lo dispuesto en la Ley 6 de 2006, modificada por la Ley N.º 14 de 2015, sobre el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, su reglamentación y demás normativas vigentes."*

En cumplimiento de lo dispuesto en dicho artículo, este informe incorpora de manera formal las certificaciones institucionales recibidas como sustento de capacidad de carga para la propuesta de ordenación urbanística. Las certificaciones provienen de las siguientes entidades: Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), Ministerio de Obras Públicas (MOP), Metro de Panamá, S.A., MiBus, Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), Programa de Saneamiento de la Bahía de Panamá, Naturgy Panamá.

Estas certificaciones como requisito indispensable, avalan la viabilidad técnica de la propuesta en materia de infraestructura, movilidad, servicios públicos y sostenibilidad urbana (ver documentos adjuntos).

#### Arquitecto

**David Tapia**

Director De Planificación Urbana  
Alcaldía De Panamá  
E.S.D

Estimado Arq. Tapia,

En respuesta a la **Nota DPU-025-2025** (comentarios en base a documento gráfico recibido el pasado martes 18 de febrero de 2025), mediante la cual la Dirección de Planificación Urbana de la Alcaldía de Panamá solicita asesoría y aportes técnicos al *Borrador de Zonificación del Corregimiento de San Francisco*, producto del proceso de modificación del *Acuerdo Municipal No. 61*, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), en virtud de las atribuciones conferidas por la **Ley No. 9 de 25 de enero de 1973** y la **Ley No. 61 de 23 de octubre de 2009**, que reorganizó el Ministerio de Vivienda bajo su actual denominación, cuenta con el Viceministerio de Ordenamiento Territorial como la unidad técnica encargada de la elaboración y coordinación de los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y de vivienda a nivel nacional y regional.

Adicionalmente, en el marco de la **Ley No. 6 de 1 de febrero de 2006**, que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, y la **Ley No. 14 de 24 de abril de 2015**, el MIVIOT, en ejercicio de sus competencias, a través de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DOT) ha elaborado los comentarios y aportes técnicos correspondientes al *Borrador de Zonificación del Corregimiento de San Francisco*, los cuales ponemos a su disposición para su debida consideración en el proceso de modificación normativa. a continuación:

1. Coincidimos en el proceso de homogeneización de las nomenclaturas de los códigos de zona del Plan Local del Distrito de Panamá y la nueva propuesta de zonificación del Corregimiento de San Francisco.
2. Se recomienda realizar el ejercicio de superposición de las densidades establecidas en la actualización del Plan Metropolitano, con un horizonte al año 2035, las cuales sirven como orientación técnica. Asimismo, se sugiere acoger lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo No. 39 de 11 de mayo de 2018, que aprueba la revisión y actualización del Plan de Desarrollo Urbano de las Áreas Metropolitanas del Pacífico y del Atlántico, adscrito al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, junto con su reglamento general.

3. Reconocemos que la actualización de dicho plan incorpora mejoras y lecciones aprendidas a partir del proceso histórico de planificación territorial del corregimiento. En este contexto, San Francisco presenta áreas claramente identificadas con vocaciones monofuncionales, tanto de carácter comercial como residencial. No obstante, dado su alto potencial en términos de conectividad, accesibilidad y dotación de servicios, se recomienda continuar promoviendo la mixtura de usos a lo largo de los principales corredores y pares viales del sector. Para ello, se sugiere una asignación de códigos de manera escalonada y progresiva, que permita garantizar una transición armónica y el adecuado amortiguamiento de intensidades.

Lo anterior es aplicable a los sectores de Villa Lilla y Loma Alegre, donde se observa una marcada vocación y tendencia monofuncional. Sin embargo, se sugiere explorar la transición de estos barrios hacia el sector de mayor intensidad y mixtura de usos de San Francisco Centro y la franja de Vía Israel, mediante una asignación progresiva y escalonada de códigos de uso de suelo que facilite una integración armónica con su entorno. Tal y como ocurre en el polígono flanqueado por la calle Nicanor de Obarrio, avenida Belisario Porras y la calle Benito Reyes Testa.

4. En línea con el punto anterior, reconocemos la aplicación de una zonificación por transecto la cual organiza el territorio en una serie de zonas graduales con el objetivo de estructurar la ciudad en función de su intensidad de uso y su morfología. En consecuencia, sugerimos:

- Identificar espacios de inclusión de gradualidad en densidades y usos asegurando una transición progresiva entre zonas de diferentes niveles de intensidad, evitando cambios abruptos en el paisaje urbano.
- Potenciar el Desarrollo Orientado al Transporte en áreas cercanas a sistemas de transporte público masivo (como estaciones de metro o corredores de buses), aplicadas en zonas de alta intensidad para aprovechar al máximo la infraestructura.
- Considerar la mixtura de usos y sostenibilidad fomentando la diversidad funcional (vivienda, comercio, equipamientos) en áreas centrales, reduciendo la dependencia del automóvil y promoviendo un corregimiento más compacto y caminable.
- Asegurarse de implementar una relación coherente entre altura de edificaciones, densidad de población y capacidad de carga de los servicios urbanos, ajustándose a cada nivel de transecto.

5. Apoyamos la implementación de usos mixtos como una estrategia para fomentar un desarrollo urbano más armónico, mejorando la accesibilidad a los servicios y equipamientos vecinales, y reduciendo la dependencia del transporte motorizado dentro del corregimiento. Esto, a su vez, contribuye a la disminución de la congestión vehicular y promueve el uso de medios de transporte alternativos.

6. Asimismo, hemos identificado la aplicación del código de clasificación correspondiente a Áreas de Protección de los Recursos Hídricos, específicamente el código Áreas de Protección de la Franja de Baja Mar (3H-FBM) y Corredores Fluviales (3D-CF), a lo largo de una extensa sección de la costa y bordes fluviales del corregimiento. Entendemos que, con el propósito de optimizar la lectura y comprensión de los mapas, se han unificado tanto los códigos de clasificación como los de calificación del suelo pormenorizado en un mismo plano. En este sentido, recomendamos asegurar el cumplimiento y validación de todas las regulaciones aplicables a las áreas protegidas,

conforme a la normativa vigente y en coordinación con las instituciones competentes en la materia.

7. Identificamos algunas zonas denominadas "Área de Estudio" demarcadas mediante achurado a lo largo del documento gráfico las cuales, a su vez, coinciden con zonas delimitadas en su momento como "Áreas Especiales" por el antiguo Plan Parcial de San Francisco (2018). Dicho documento detalla las Zonas Especiales como "aquellas con una operación urbanística especial, fundamentada en estudios más detallados que se llevarán a cabo bajo iniciativa de las autoridades locales".

En ese sentido, recomendamos aclarar el alcance y parámetros establecidos para la denominación de los códigos de suelo bajo "Área de Estudio". Desde el MIVIOT, reconocemos que estos sectores constituyen una oportunidad de desarrollar la zona con usos que aporten espacios y equipamiento público, así como vivienda asequible.

8. Apoyamos la proyección y desarrollo del transporte público masivo propuesto por el Metro de Panamá a través de la Línea 5. En ese sentido, recomendamos realizar un ejercicio prospectivo sobre el documento gráfico identificando el polígono de influencia del metro, con el fin de visualizar el sector afectado por un futuro Plan Parcial del Metro de Panamá. Promover una densificación ordenada y coherente con la capacidad de carga de los sistemas existentes es fundamental para garantizar un desarrollo urbano sostenible, alineado con los principios del Desarrollo Orientado al Transporte. Esto permite optimizar el uso del suelo, fomentar la integración social y mejorar el acceso a equipamientos y servicios urbanos, maximizando la eficiencia y sostenibilidad del crecimiento urbano.

En virtud de lo expuesto, reiteramos nuestro compromiso con el fortalecimiento de la planificación urbana sostenible y el ordenamiento territorial en beneficio del desarrollo del corregimiento de San Francisco. Consideramos que la aplicación de criterios técnicos basados en el desarrollo orientado al transporte, la mixtura de usos y la integración progresiva de densidades contribuirá a la consolidación de un entorno urbano equilibrado y funcional. Agradecemos la consideración de nuestras recomendaciones y quedamos a disposición para continuar colaborando en este proceso.

Atentamente,



ARQ. GARY AMBERTHS  
Director Nacional de Ordenamiento Territorial  
REPUBLICA DE PANAMA  
GOBIERNO NACIONAL  
MINISTERIO DE VIVIENDA  
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DIRECCION NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Panamá, 30 de abril de 2025  
Nota No. 513-DE-2025

Honorable Señor  
**MAYER MIZRACHI MATALÓN**  
Alcalde del Distrito de Panamá  
E. S. D.

Señor Alcalde:

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención a la Nota No. DPU-236-2025, por la cual solicita ampliar la información actualizada sobre el PLAN DE INVERSIÓN en infraestructura pública en agua potable y sistema de recolección de aguas residuales en el corregimiento de San Francisco, Distrito de Panamá, le informamos lo siguiente:

#### Sistema de Agua Potable - Condiciones de las Redes de Distribución:

Según datos proporcionados por la Dirección de Operaciones del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), el acueducto del corregimiento cuenta con infraestructura que mantiene condiciones operativas. El sistema fue construido con tuberías de hierro fundido, cuya vida útil oscila entre 50 y 100 años.

#### Capacidad, Consumo, Suministro y Distribución:

El sistema fue originalmente diseñado para zonas residenciales o viviendas unifamiliares. Sin embargo, debido a la transformación urbana del corregimiento hacia áreas comerciales y de alta densidad habitacional (apartamentos), la demanda podría superar su capacidad de diseño.

Para atender esta situación, se han ejecutado proyectos de mejora, destacándose una línea de refuerzo de 42" de diámetro en hierro dúctil, con trazado desde el Parque Omar hasta Punta Pacifica, la cual incluye interconexiones a las redes de distribución del acueducto existente. Adicional, está en marcha un proyecto de reemplazo de válvulas de control, para optimizar la eficiencia operativa del sistema y el refuerzo de tuberías de mayor capacidad, por un monto aproximado de B/.16 millones.

MUNICIPIO DE PANAMÁ  
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**RECIBIDO**

Hora: 10:32

Fecha: 30-04-25

Firma: Cantini

#### Sistema de Alcantarillado Sanitario:

Las infraestructuras sanitarias existentes, construidas por el Programa Saneamiento de Panamá (PSP), se mantienen operativas y conectadas al Sistema Interceptor Oeste (Túnel), que cuenta con capacidad de conducción suficiente para atender la demanda proyectada en su área de influencia.

#### Proyectos Planificados según la actualización del Plan Maestro del PSP

Adicional a esto, se tienen planificados los siguientes proyectos:

- Sistema de drenaje sanitario de Boca La Caja.
- Redes sanitarias de Boca La Caja e interconexión al túnel (Costo estimado: B/. 5.0 millones).
- Extensión de cobertura del alcantarillado sanitario en Boca La Caja.
- Renovación y extensión de redes entre la Ave. 31 y 5 Sur y entre Calle 77 y Ave. Cincuentenario (Costo estimado: B/. 2.03 millones).
- Reubicación de tubería desde Calle 64 Este hasta el Río Matasnillo.
- Reubicación de tubería entre Calle 65 Este y Calle 67 Este, cruzando Vía Israel (Costo estimado: B/. 1.98 millones).

#### Obras de Mantenimiento y Mejoras del sistema sanitario del IDAAN bajo gestión del PSP

- Mejoras al sistema de drenaje en Coco del Mar (Costo estimado: B/. 2.9 millones).
- Reparación de la red sanitaria en Calle Ramón H. Jurado, Paitilla (Costo estimado: B/. 0.5 millones).
- Construcción de subcolectora en el Parque Omar, entre CI-001871 y el pozo República de la India (Costo estimado: B/. 1.7 millones).

El Monto total estimado para estas obras es de B/.15.61 millones aproximadamente. Además, se encuentra en ejecución el proyecto del **Colector Principal de Matasnillo**, que incluye la subcolectora de Vía España e interconexiones al sistema existente, con el objetivo de ampliar la capacidad del sistema sanitario en la cuenca del río Matasnillo. Este proyecto tiene un costo total de B/. 71,385,883.67.

Adjuntamos un dispositivo de memoria USB, con la información georreferenciada proporcionada por el Departamento de Sistemas de Información Geográfica (SIG), relativa a los sistemas de distribución y suministro de agua potable del corregimiento de San Francisco.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para reiterarle las seguridades de mi más distinguida consideración.

Atentamente,



**ING. RUTILIO VILLARREAL LEGUÍZAMO**

Director Ejecutivo

Adjunto lo indicado

RVL/AAT/RR/fp

## PROYECCIÓN DEL SERVICIO, CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO

### Antecedentes:

Transporte Masivo de Panamá, S.A. (TMPSA), nombre comercial MiBus, empresa pública del Estado, es concesionaria del Contrato de No.21-10 para el Diseño, Suministro y Operación del Nuevo Sistema de Movilización Masivo de Pasajeros en el Área Metropolitana de Panamá (METRO BUS), específicamente para el sistema integrado de transporte en los Distritos de Panamá y San Miguelito. Y como concesionaria del transporte público masivo de pasajeros en ambos distritos nuestro contrato establece que TMPSA brinda el servicio de suministrar los buses y operadores, previa autorización de rutas y asignación de paradas por la Autoridad del Tránsito y Transporte Terrestre.

Para el 2017, mediante la Adenda 10 al Contrato de Concesión 21-10, refrendada el 4 de enero de 2017, se incorpora dentro de las obligaciones de TMPSA la administración, limpieza y seguridad de las Zonas Pagas del Sistema de Movilización Masivo de Pasajeros en el Área Metropolitana de Panamá (METRO BUS), así como de 75 paradas típicas, específicamente para el sistema integrado de transporte en los distritos de Panamá y San Miguelito.

Por solicitud de la Dirección de Planificación Urbana de la Alcaldía de Panamá, se hace una revisión de la red de transporte público que brinda TMPSA en el corregimiento de San Francisco, al mes de febrero de 2025 (ruta, paradas y demanda estimada) y se trabaja una proyección de servicios en respuesta a las necesidades del sector, con base en la información accesible al momento del cierre de este informe.

### Estado actual de la red:

Actualmente, la red de servicios de TMPSA dentro de su área de concesión comprende 127 rutas (184 trayectos) durante días hábiles; 122 rutas (178 trayectos) para sábado y 109 rutas (165 trayectos) para domingo. Este esquema contempla: rutas con operación las 24 horas, refuerzo en los períodos y sentido de mayor demanda, rutas diseñadas como alimentadoras de las líneas de metro que responden a su horario de operación y rutas que operan exclusivamente en periodo nocturno con alguna variación en el recorrido que aporte mayor cobertura.

De esas, 9 rutas tienen influencia directa y/o recorren internamente el Corregimiento de San Francisco. En este listado no se consideran las rutas troncales que circulan por Vía España ni las de Corredor Sur, de las cuales el porcentaje de participación del corregimiento es de menor impacto que las presentadas.

A continuación, incorporamos el Mapa No. 1 que grafica las rutas operativas en el corregimiento de San Francisco, para mejor comprensión, así como la Tabla No.1 que lista las rutas operativas en el corregimiento de San Francisco.

Mapa No. 1  
Rutas operativas en el corregimiento de San Francisco.



Fuente: elaboración propia. TMPSA

Tabla No.1  
Rutas operativas en el corregimiento de San Francisco.

Ruta	Descripción	Horario
C640	Albrook-Cinta Costera-Panamá Viejo-El Balboa	24 horas
C641	Albrook-Directo Cincuentenario-Panamá Viejo-El Balboa	03:40 AM - 11:00 PM
C642	ZP 5 de Mayo-Cinta Costera-Panamá Viejo-El Balboa	03:30 AM - 11:00 PM
C938	ZP 5 de Mayo-Vía España-Ernesto T Lefevre-Av Balboa	04:15 AM - 11:59 PM
C941	Albrook-Calle 50-Vía Porras-Vía España	04:30 AM - 11:30 PM
C944	Metro San Miguelito-Monte Oscuro-Vía Porras	04:00 AM - 11:20 PM
I672	ZP 5 de Mayo-Vía Israel-Panamá Viejo-M Cincuentenario	24 horas
C952	ZP 5 de Mayo-Vía Israel-Multiplaza-Punta Pacífica	04:45 AM - 08:00 PM
C968	Metro Vía Argentina-Vía Brasil-Punta Pacífica	05:00 AM - 11:30 PM

Fuente: elaboración propia. TMPSA

## Demandas actual del servicio:

Dentro del Corregimiento de San Francisco, se atienden 51 paradas, de las cuales se tienen 18,000 ascensos aproximados en día hábil típico<sup>1</sup>.

En ese sentido, las paradas que presentan mayor cantidad de ascensos son:

Tabla No. 2  
Ascensos promedio por día hábil.  
Datos de octubre 2024.

Nombre de Parada	Ascensos	Referencia
Paitilla-R	3403	Frente a Multicentro, hacia el este
Paitilla-I	2553	Multicentro
Multiplaza-I	1580	Frente a Multiplaza, en sentido al centro
Carrasquilla-R	922	Conexión con la Estación de Metro de Fernández de Córdoba
Escuela Profesional	717	Hacia el centro
Escuela Franco Panameña-I	677	Vía Israel en sentido al centro, entre Calle 74 y 73
Multiplaza-R	575	Centro Comercial
Kyocera-I	485	Vía Israel hacia el centro, junto a Calle 69
Atlapa-I	441	Hacia el centro
Cruce Vista Hermosa	422	Conexión con la Estación de Metro de Fernández de Córdoba

Fuente: elaboración propia. TMPSA

Está en los planes de TMPSA dotar a su flota con contadores de pasajeros para confirmar estos datos de ascenso y definir los descensos con la intención de generar una matriz de origen-destino, sin embargo, este proyecto no está en fase de ejecución actualmente.

El detalle de las paradas de toda la red ha sido compartido previamente con la Alcaldía de Panamá a través de una base de datos de información georreferenciada con los atributos de cada parada (ubicación, capacidad de atención, tipo de mobiliario, condición, señalización, pavimento de la bahía, etc); esta base se mantiene actualizada con la intención de servir como referencia para los gestores de algún tipo de servicio.

## Proyección de servicio:

Como parte de la atención al corregimiento de San Francisco y promoviendo el esquema de conectividad, se han desarrollado algunos nuevos recorridos adicionales con la intención que ingresen en producción el primer semestre de 2025, como se visualizan en el Mapa No.2 Rutas operativas y proyectadas, primer semestre de 2025

<sup>1</sup> Los valores de demanda por ascenso en parada responden al porcentaje de conciliación de las transacciones diarias recibidas de parte del Administrador Financiero del servicio con la ubicación de la unidad de bus al momento de la transacción, por lo que se consideran una aproximación de los valores y no un valor absoluto.

Mapa No. 2

Rutas operativas y proyectadas, primer semestre de 2025



4

Fuente: elaboración propia. TMPSA

Estos dos nuevos servicios, buscan generar conexiones directas con los principales puntos de conectividad de nuestra red (Zona Paga Metro 5 de Mayo, Zona Paga Metro Pedregal y Zona Paga Los Andes), minimizando la necesidad de trasbordos para la atención de los deseos de viaje. En ese sentido, la ruta I182 promoverá la conexión de Vía Israel, Vía Cincuentenario y Ave. Ernesto T. Lefevre con la Estación de Metro 12 de Octubre, la cual no está siendo atendida con la red actual.

Con miras al futuro, se han diseñado algunas propuestas para rutas transversales colectoras que permitan la conexión de los usuarios con la red de servicios de TMPSA, permitiendo completar los viajes con origen/destino dentro de los puntos con mayor demanda dentro del corregimiento que no estuvieran siendo atendidos con la red actual.

Mapa No.3  
Rutas propuestas



5

Fuente: elaboración propia. TMPSA

Atendiendo las condiciones de la red vial actual, se considera que de estas rutas no pueden ser atendidas -al menos en su recorrido completo- por vehículos tipo padrón (12 y 13 metros) de la flota permanente propiedad de TMPSA sino que se requiere una tipología de buses de menor tamaño cuyas dimensiones y capacidad sean acordes a la infraestructura y demanda del corregimiento.

En ese sentido, estas rutas han sido diseñadas para ser circulares y/o semi circulares, por lo que se tiene la posibilidad para definir el punto de inicio/fin de las mismas en cualquiera de sus paradas comerciales; por lo que es importante trabajar con los gestores de la infraestructura para precisar y ajustar -al menos- una parada con bahía con capacidad para -al menos- dos buses. De igual forma, es necesario definir y señalizar las paradas por las vías en las que no se tiene cobertura con la red actual.

Es importante considerar que estas propuestas no contemplan la instalación de estaciones de la Línea 5 de Metro que estarán ubicadas dentro del corregimiento. Sin embargo, se estima que en el momento que se tenga mayor claridad sobre su ubicación, la infraestructura para integración modal y la estimación de la demanda generada/atraída por cada una de las estaciones, TMPSA está atento

29 de abril de 2025  
UCP-SP-1068-2025

Arquitecto  
**David Tapia**  
Dirección de Planificación Urbana  
Municipio de Panamá  
E. S. D.

**Ref.:** Mesa de trabajo técnico, entre Municipio de Panamá (Dirección de Planificación Urbana), MOP, IDAAN y UCPSP – Corregimiento San Francisco – Distrito de Panamá.

**Asunto:** Análisis de capacidad de carga del sistema sanitario existente del corregimiento de San Francisco – Distrito de Panamá.

Estimado Arquitecto:

En atención a su solicitud y en seguimiento a la mesa de trabajo llevada a cabo, entre su dirección, el IDAAN, MOP y la Unidad Coordinadora del Programa Saneamiento de Panamá (UCPSP), celebrada el 29 de abril de 2025, en la oficina del MOP, tenemos a bien indicar lo siguiente:

- Las obras realizadas por el Programa Saneamiento de Panamá (PSP), dentro del corregimiento de San Francisco - Distrito de Panamá, se mantienen en condiciones operativas (en funcionamiento) y la cual posee infraestructura de conexión directa, al sistema sanitario denominado "Sistema Interceptador Oeste (Túnel)", el cual cuenta con una capacidad de conducción proyectada para atender su área de influencia.
- Con relación a proyecciones de nuevas obras a realizar dentro del corregimiento de San Francisco, basado en los resultados de la actualización del plan maestro del PSP, se registran las siguientes obras:
  - Sistema de drenaje sanitario de Boca La Caja
    - Redes sanitarias Boca La Caja, e interconexión al Túnel, con un costo aproximado de 5.0 millones.
    - Extensión de cobertura de alcantarillado sanitario Boca La Caja, con un costo estimado de 1.08 millones.

29 de abril de 2025  
UCP-SP-1068-2025  
Página 2 de 2

- Renovación de Redes de alcantarillado sanitario y extensión de redes entre la Ave. 31 y 5 Sur y Calle 77 y Ave. Cincuentenario, con un costo aproximado de 2.03 millones.
- Reubicación de tubería por la calle 64 este hasta el Río Matasnillo, costo aproximado de 0.42 millones.
- Reubicación de tubería entre la Calle 65 Este y la Calle 67 Este a través de la Vía Israel, costo aproximado de 1.98 millones.
- Bajo las acciones de mantenimiento y mejoras de infraestructuras existentes, planteadas a través de la Operación y Mantenimiento del PSP, se han identificado, algunas obras de mejoras al sistema sanitario existente del IDAAN en:
  - Sistema de drenaje Coco del Mar, con un costo estimado de 2.9 millones.
  - Reparación de red sanitaria en calle Ramón h. Jurado, Paitilla, con un costo aproximado de 0.5 millones
  - Construcción de Sub Colectora de Parque Omar entre Ci-001871 al Pozo República de la India, costo aproximado de 1.7 millones.

El monto total presupuestado para las obras descritas en los párrafos anteriores es de 15.61 millones aproximadamente.

- Actualmente se encuentra en construcción el proyecto del colector principal de Matasnillo, que incluye la subcolectora Vía España e interconexiones del sistema existente al nuevo colector, con el fin de ampliar la capacidad del sistema sanitario en la cuenca del Río Matasnillo. Dicho proyecto tiene un costo de B/. 71,385,883.67.

Atentamente:

**Maria Fernanda De Mendoza**  
Coordinadora General



Panamá, 04 de agosto de 2025  
Nota MPSA-PLA-151-2025

Arq. David Tapia  
Director de Planificación Urbana  
Alcaldía de Panamá

Ref: Respuesta a nota DPU-OT-577-2025

MUNICIPIO DE PANAMÁ  
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RECIBIDO

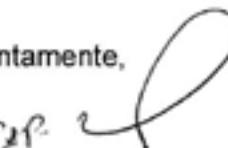
Hora: 12:04  
Fecha: 07/08/2025  
Firma: Cesar A. Pinzón M.  
Control 845-2025

Nota MPSA-PLA-151-2025  
Página 2 de 3



zonificación del corregimiento de San Francisco para ser incorporada al Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Panamá.

Atentamente,

  
Ing. César A. Pinzón M.

Director General



Documento adjunto: Acuse de nota, MPSA-PLA-50-2025.

Estimado Director Tapia:

En respuesta a la nota DPU-OT-577-2025, en la que se solicita evaluar la No Objección de la propuesta de actualización a la zonificación del corregimiento de San Francisco para Plan Local de Ordenamiento Territorial, se presenta a continuación las consideraciones y respuestas correspondientes:

Nuestro equipo técnico ha verificado el requerimiento, explicando en el informe N° 169-2025-L2A, que:

- Se presenta por parte de la Dirección de Planificación Urbana del Municipio de Panamá, una actualización a la propuesta de zonificación para el corregimiento de San Francisco que busca ser incorporada al Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Panamá.
- Parte de la zona de zonificación propuesta, se encuentra dentro del Polígono de Influencia de la Línea 2A del Metro definida por los decretos ejecutivos N°30 de miércoles 20 de marzo de 2019 y el N°138 de 21 de mayo de 2021.
- Es importante señalar que esta nota da continuidad a la NOTA MPSA-PLA-50-2025 en la cual se obtiene previamente la "No Objección" de MPSA para integrar la propuesta de zonificación del corregimiento de San Francisco al Plan Local de Ordenamiento Territorial.

De conformidad con las consideraciones antes expuestas y con fundamento en el Decreto Ejecutivo 30 del 20 de marzo de 2019 y el Decreto ejecutivo 138 del 21 de mayo de 2021, se procede a dar "No Objección" a la propuesta actualizada de





Figura 1. Polígono de influencia de la línea 2A del Metro



METRO  
DE PANAMA



\*\*\*\*\* ALCALDÍA DE PANAMÁ \*\*\*\*\*  
Código: MUPA-ES-2025-36071  
Contraseña: AEA3CA05  
Registrada el: 12-mar-2025 11:39:14  
Registrado por: Nelida, Nahomi  
Para consulta de nuestros trámites, visite la Web:  
<https://sigob.mupa.gob.pa/consultaexterna/>  
Tlf: 524-8900 / 506-9600

Panamá, 07 de marzo de 2025  
Nota MPSA-PLA-50-2025

Arq. David Tapia  
Director de Planificación Urbana  
Alcaldía de Panamá

Ref: Respuesta a nota DPU-OT-145-2025

Estimado Director Tapia:

En respuesta a la nota DPU-OT-145-2025, en la que se solicita evaluar la No Objección para integrar la propuesta de zonificación del corregimiento de San Francisco al Plan Local de Ordenamiento Territorial, se presenta a continuación las consideraciones y respuestas correspondientes:

Nuestro equipo técnico ha verificado el requerimiento, explicando en el informe N° 148-2025-L2A, que:

- Actualmente se encuentra en elaboración por parte de la Dirección de Planificación Urbana del Municipio de Panamá, una propuesta de zonificación para el corregimiento de San Francisco que busca ser incorporada al Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Panamá.
- Parte de la zona de zonificación propuesta, se encuentra dentro del Polígono de Influencia de la Línea 2A del Metro definida por los decretos ejecutivos N°30 de miércoles 20 de marzo de 2019 y el N°138 de 21 de mayo de 2021.
- En esta zona de zonificación se encuentra parte del alineamiento previsto para la futura Línea 2A y se prevé el desarrollo de la Estación Paitilla, que se encontrará en las proximidades del hospital Paitilla en la calle 53 Este y un pozo de extracción en la calle Ramón H. Jurado. En este sentido, sugerimos tomar en consideración dicha estación, para el establecimiento de los lineamientos de la normativa que permita promover un desarrollo orientado al transporte público en el polígono de influencia.

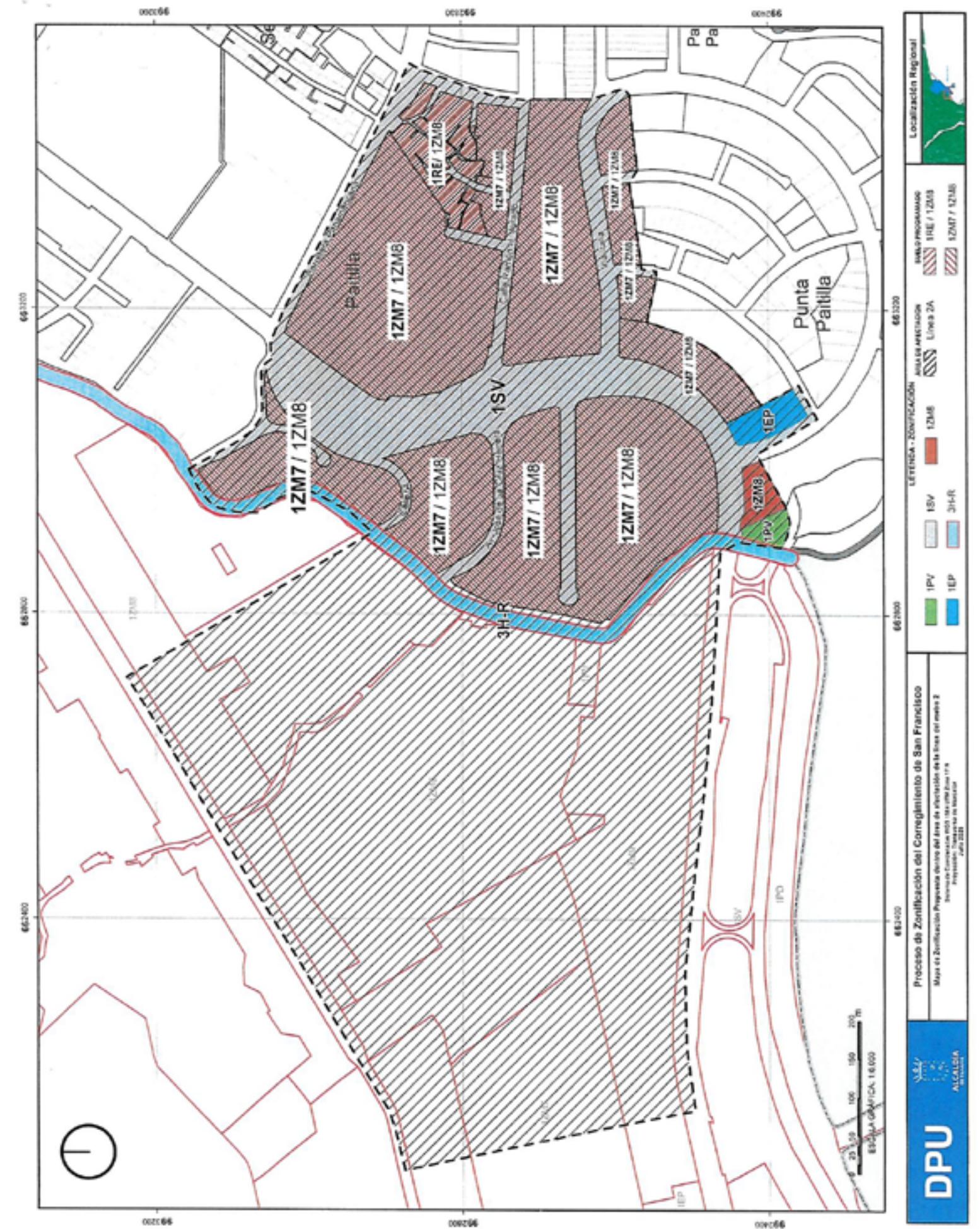
De conformidad con las consideraciones antes expuestas y con fundamento en el Decreto Ejecutivo 30 del 20 de marzo de 2019 y el Decreto ejecutivo 138 del 21 de mayo de 2021, se procede a dar la "No Objección" para integrar la propuesta de zonificación del corregimiento de San Francisco al Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Panamá.

Atentamente,

CAP-  
Ing. César A. Pinzón M.  
Director General



Figura 1. Polígonos de influencia de la Línea 2A.



Arq. David A. Tapia  
Dirección de Planificación Urbana y  
Ordenamiento Territorial  
Alcaldía de Panamá  
Ave. Justo Arosemena y Cuba  
Ciudad de Panamá



José Luis Lloret Soler  
Country Manager

\*\*\*\*\* ALCALDÍA DE PANAMÁ \*\*\*\*\*

Código: MUPA-ES-2024-31503  
Contraseña: 10EB6C11  
Registrada el: 24-sep-2024 14:13:13  
Registrado por: Nelson, Nahoni  
Para consulta de nuestros trámites, visite la Web:  
<https://sigob.mupa.gob.pa/consultaexterna/>  
Tlf: 524-8900 / 506-9600

CM-903-24  
24 de septiembre de 2024

En respuesta a su nota No. DPU-OT-454-2024, en el marco del proceso de zonificación para el corregimiento de San Francisco, y según lo solicitado, detallamos la información adjunta:

1. Tabla con los datos de población de transformadores MT/BT, de conformidad con la tabla proporcionada en nota CM-761-24.

Barrio	Capacidad Instalada MT/BT (MW)	Consumo Anual (MWh)	Demanda Máxima (MW)	Cantidad Transformadores MT/BT
Boca La Caja	10,5	16.391	3,5	37
Carrasquilla	61,2	57.297	12,9	314
Coco del Mar	40,5	38.868	8,8	248
Punta Pacífica	51,9	59.189	13,1	93
Punta Paitilla	82,7	93.752	20,7	197
San Francisco Centro	230,9	258.986	57,1	774
<b>Total General</b>	<b>477,7</b>	<b>524.48</b>	<b>116,1</b>	<b>1663</b>
		3		

2. Actualmente en capacidad instalada en transformadores MT/BT en el corregimiento de San Francisco es de 477.7 MVA; considerando la Demanda Máxima Actual de 116,1 MW y teniendo en cuenta un crecimiento vegetativo de esta demanda máxima a 10 años se prevé que sea aproximadamente 127.15 MW; por lo que podríamos indicarle que si se cuenta con disponibilidad de soportar la demanda actual y demanda futura en término de infraestructura actual instalada.

No obstante, para proyectos de carácter especial, de gran magnitud o propuestas que involucren nuevas tendencias en el mercado eléctrico (cargas eléctricas, etc.), resulta imprescindible someter estos proyectos a la revisión de Naturgy, a fin de que se lleva a cabo una evaluación integral que permita determinar prepararnos ante los impactos potenciales sobre la red eléctrica y las infraestructuras asociadas.

Arq. David A. Tapia  
CM-761-24  
24 de septiembre de 2024  
Pág. N°2

3. Naturgy realiza un monitoreo constante de la demanda actual, tanto a nivel poblacional como de nuevos clientes. Evaluamos continuamente la capacidad instalada en relación con las proyecciones de demanda a corto, mediano y largo plazo. Esto nos permite responder de manera oportuna a cualquier incremento de demanda que pudiera sobrepasar la capacidad actual, asegurando un suministro energético confiable y de calidad, acorde con las expectativas de crecimiento en los próximos 10 años.

**ACLARACIÓN IMPORTANTE:** La información suministrada está destinada exclusivamente al uso de la Alcaldía de Panamá. Está absolutamente prohibida su divulgación, distribución o reproducción sin la autorización expresa y por escrito de EDEMET. La información adjunta con esta nota solo puede ser utilizada para los fines indicados en la solicitud de estudios para el ordenamiento territorial en el Corregimiento de San Francisco y por el destinatario de esta nota.

Quedamos a su disposición para cualquier duda o aclaración puede contactar a la Ing. Paola González, mediante correo electrónico [ppgonzalez@naturgy.com](mailto:ppgonzalez@naturgy.com) celular 6837-6914.

Atentamente,

José Luis Lloret Soler  
Country Manager





## Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre

Apartado 0843-02989 Balboa, Panamá

Tel: 502-0501

cayuso@transito.gob.pa

Panamá, 11 de agosto de 2025  
Nota No. -DTSV-1332-25

Arquitecto  
**DAVID A. TAPIA**  
Director de Planificación Urbana  
Municipio de Panamá  
E. S. D.

Arquitecto Tapia :

En atención a la nota co número DPU-591-2025 del 28 de julio de 2025 mediante la cual se requiere de parte de la ATTT Información sobre las condiciones de Movilidad de las Infraestructuras Viales proyectada y que está en capacidad de atender las actividades que resulten de la aplicación de la propuesta de zonificación, tengo a bien en comunicarle que todo cambio vial en las calles y avenidas que se ameriten en el corregimiento de San Francisco, se hacen en función del crecimiento del parque vehicular de los sectores en específico, así como los conflictos vehiculares que el mismo crecimiento generen.

Esta modificaciones a las condición de circulación vial se evalúan y realizan en n el entorno de esos puntos que presenten vulnerabilidad y un impacto negativo en la vialidad y movilidad vehicular y peatonal.

Sin otro en particular, queda de usted

Atentamente,

Lic. Carlos Ayuso  
Director de Seguridad Vial

C.C :LIC - SIMÓN HENRIQUEZ DIRECTOR GENERAL DE LA ATTT.

CA/Licda.Lg

MUNICIPIO DE PANAMÁ  
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**RECIBIDO**  
Hora: 11:59  
Fecha: 12/08/2025  
Firma: Carlos Ayuso  
Creado: 06/07/2025

" 2025:Año de la Alfabetización Constitucional".

# Anexos

## Anexo N·1 Propuestas Consensuadas



ALCALDÍA  
DE PANAMA

DPU.

## Resultado de la ordenación urbanística

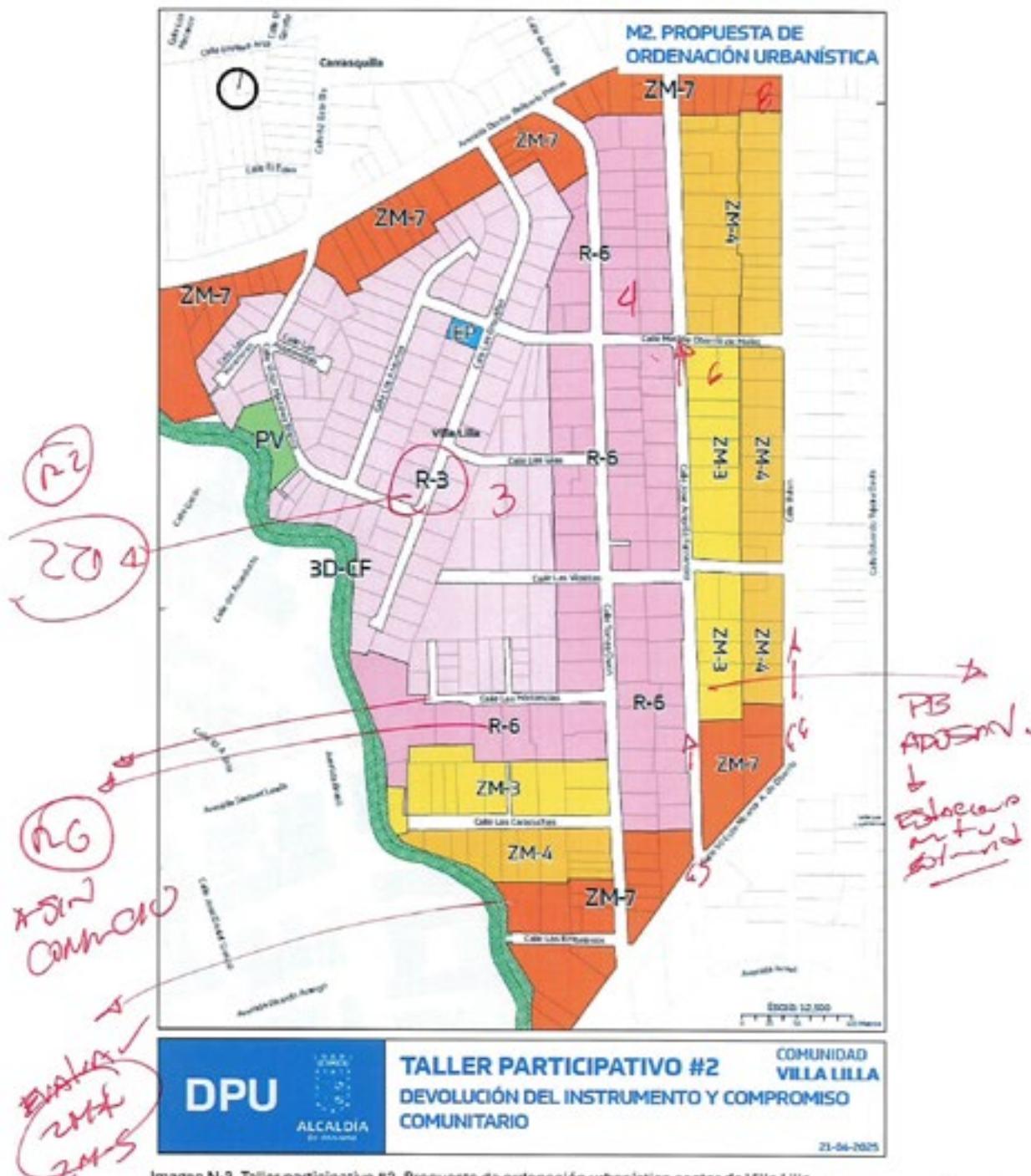
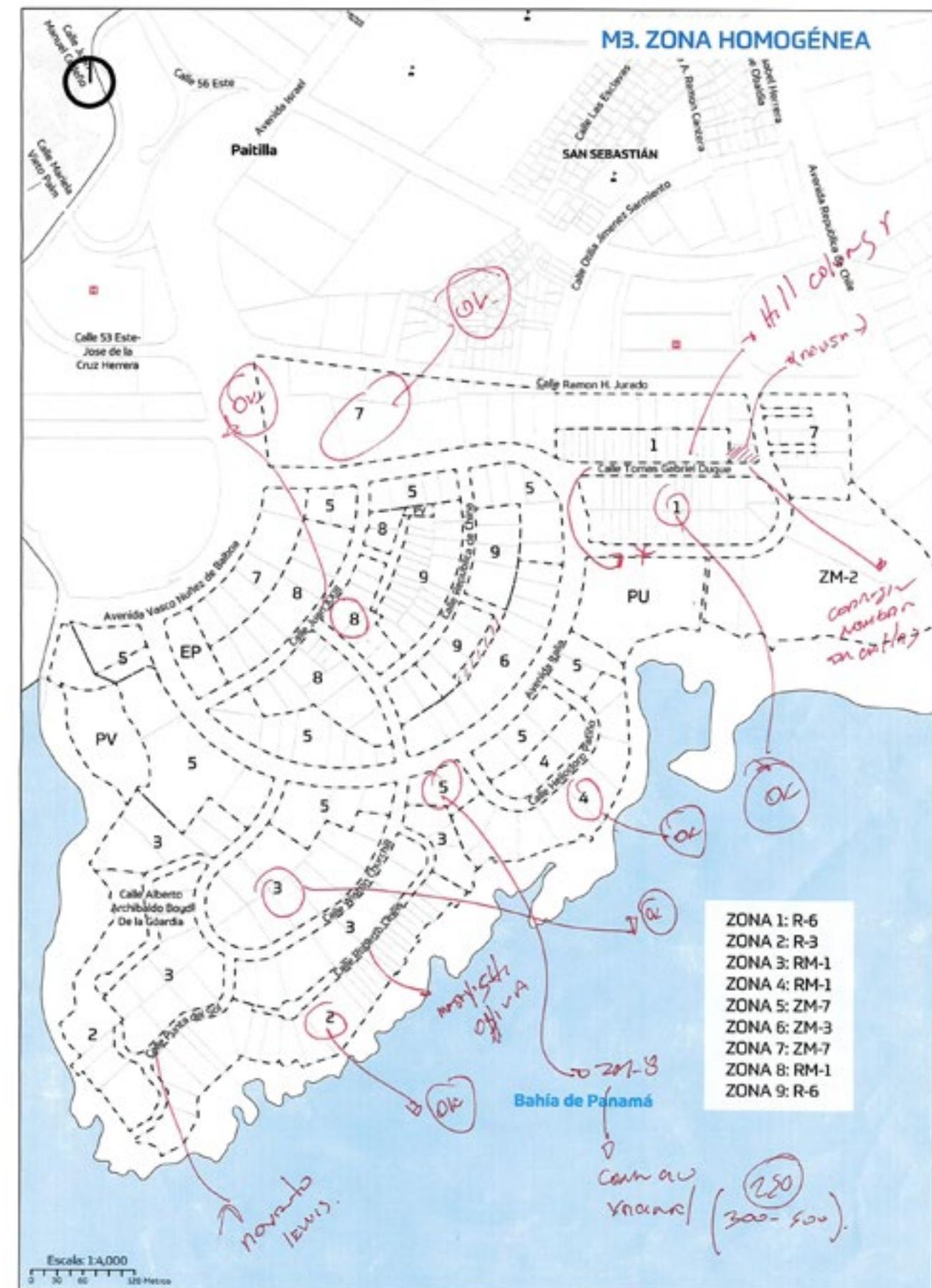


Imagen N-3. Taller participativo #2, Propuesta de ordenación urbanística sector de Villa Lilia  
Elaboración Pennia

\* Continuar con encuestas o (tts f(p3) zotero)

Dirección de Planificación Urbana - Alcaldía de Panamá

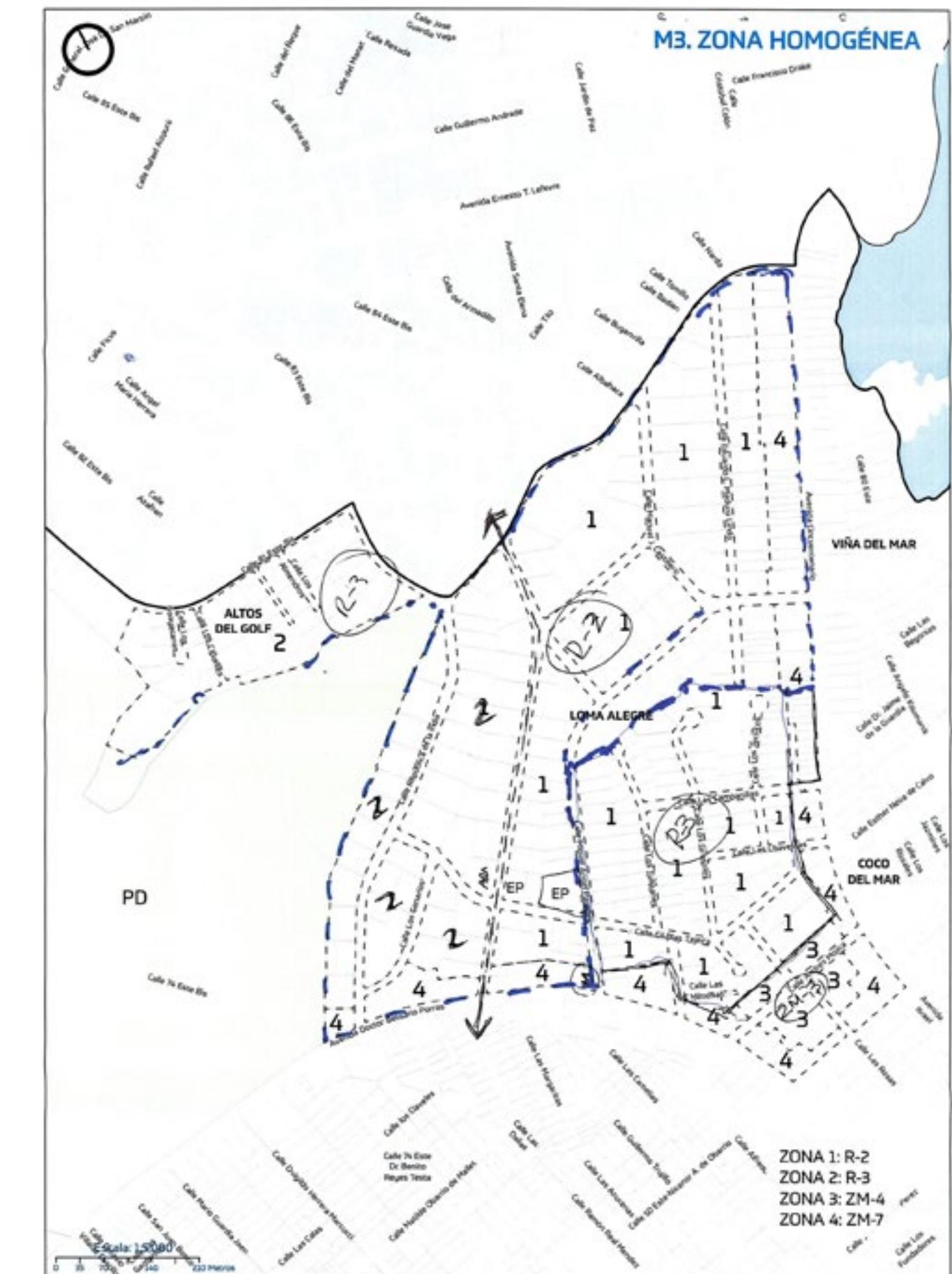
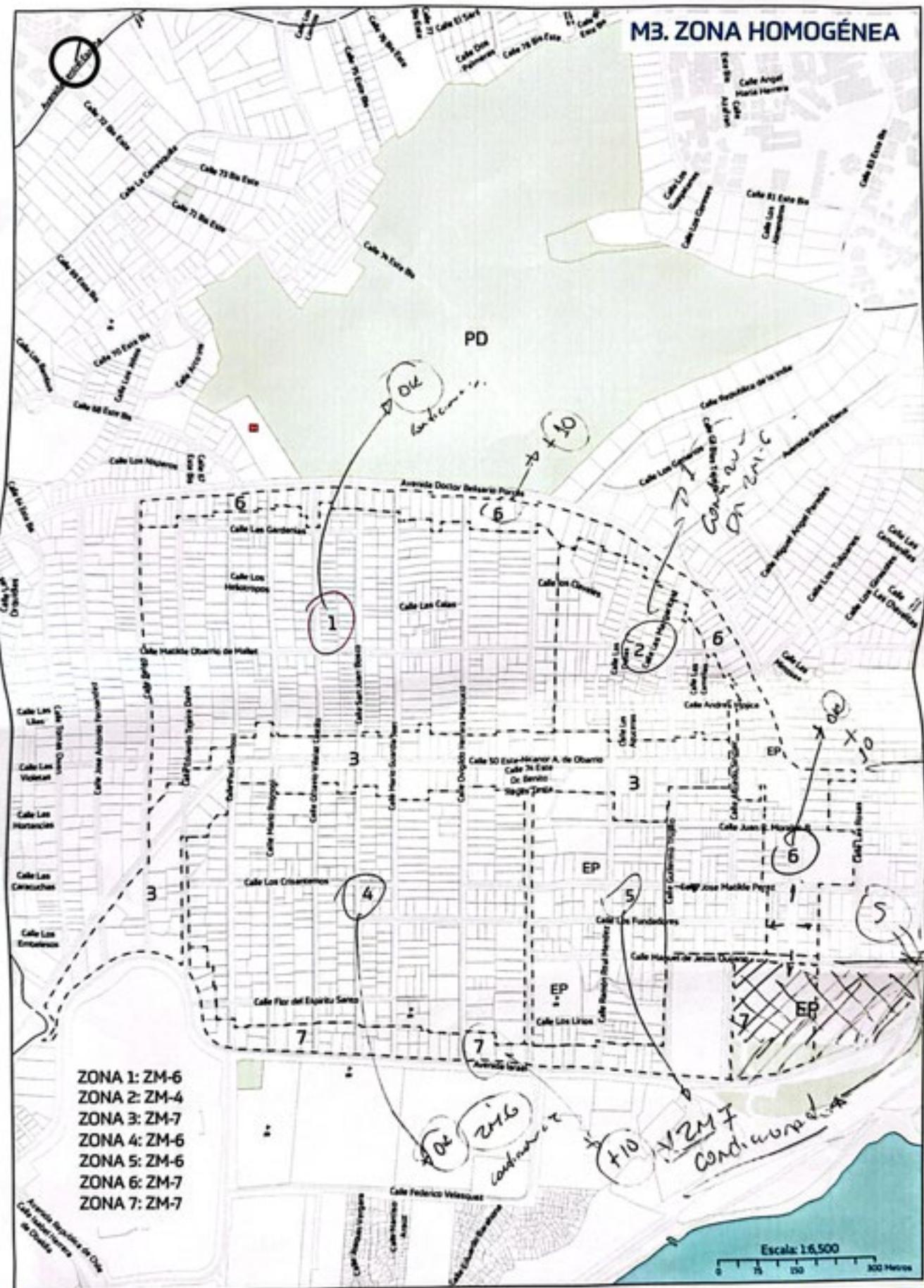
2020

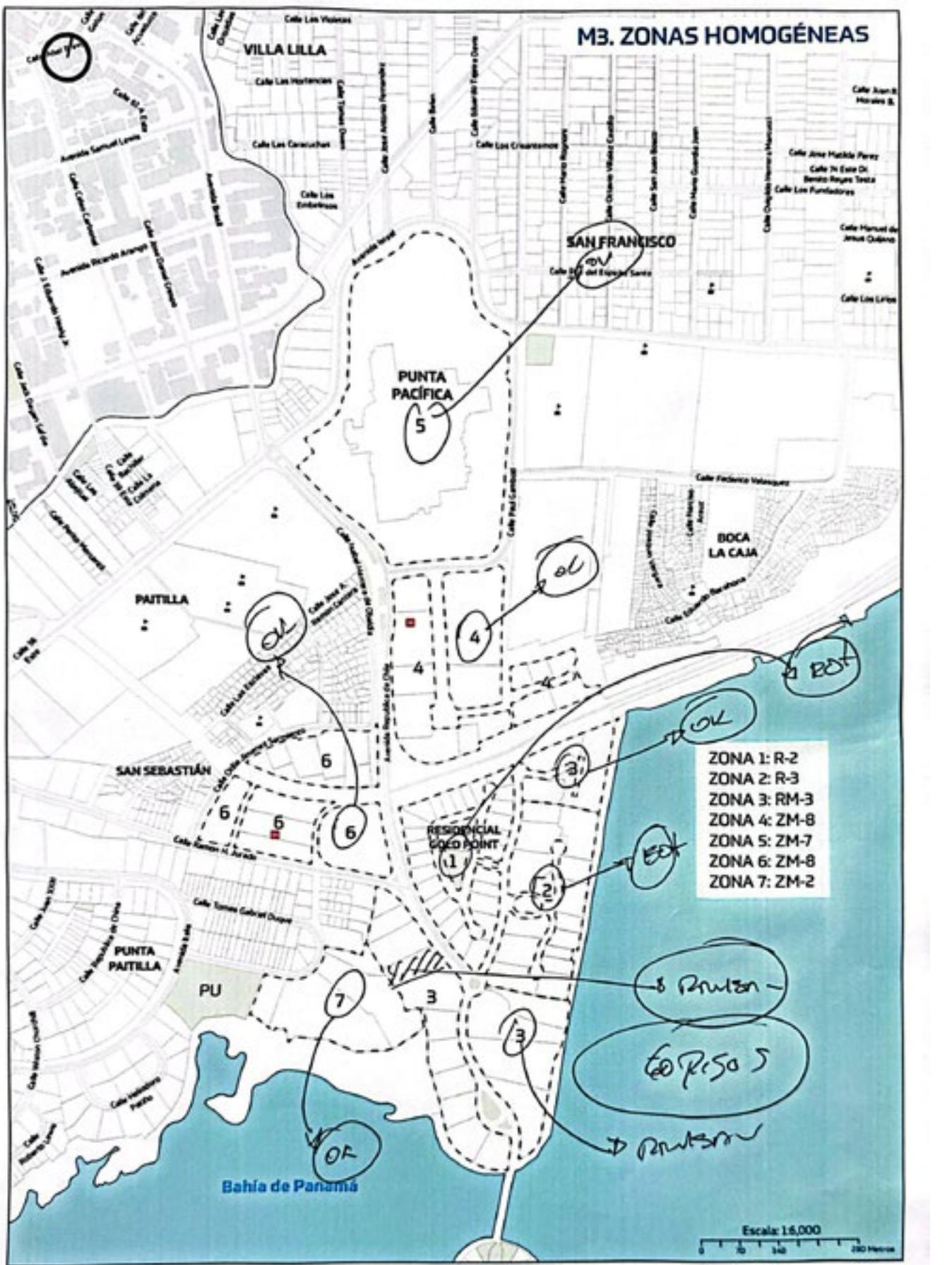


## TALLER PARTICIPATIVO #2

### DEVOLUCIÓN DEL INSTRUMENTO Y COMUNITARIO

COMUNIDAD  
PAITILLA





**TALLER PARTICIPATIVO #2** COMUNIDAD  
DEVOLUCIÓN DEL INSTRUMENTO Y COMPROMISO  
COMUNITARIO

24-04-2025

# Anexos

Anexo N°2 Fichas Actualizadas

# Anexos

Anexo N·3 Información por Barrio

DPU