



Red Ciudadana Urbana de Panamá POR LA CIUDAD QUE QUEREMOS

Panamá 15 de octubre de 2025

Nota-Compensaciones U001

Honorable
Mayer Mizrachi
Alcalde del Distrito de Panamá

Arq. David Tapia
Director de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial
Municipio de Panamá

Asunto: Convocatoria para Consulta Pública
Compensaciones Urbanísticas
Distrito de Panamá

Respetados señores:

Un cordial saludo y éxitos en su gestión. Represento a la Red Ciudadana Urbana de Panamá, una organización sin fines de lucro que aglutina un número plural de comunidades del Distrito de Panamá. Al tener un contacto tan directo con la ciudadanía, estamos muy al tanto de cómo se han manejado las situaciones de gestión urbana en las mismas, las afectaciones y frustraciones de los residentes a través de los años. Por esta vía elevamos nuestros comentarios a la convocatoria arriba descrita, con fecha límite del 17 de octubre del presente, y le **solicitamos formalmente una reunión con ambos** para ampliar los puntos aquí expuestos.

Revisado los documentos, modificados a discreción, disponibles en la página de la Alcaldía de Panamá para este fin hacemos las siguientes observaciones:

Infraestructura: Es importante que se presente el **diagnóstico de las capacidades de carga de la infraestructura urbana actual** con miras a una ciudad en crecimiento. Dichas compensaciones por recaudar deben subsanar de manera eficiente las afectaciones a los habitantes de esta ciudad donde prevalece el crecimiento desordenado e infraestructura urbana ya colapsada en la mayoría de los casos. Según los cálculos mostrados en la documentación, el porcentaje a cobrar (que se cambió de un documento inicial colgado a otro abruptamente, el último que dejaron dentro de la convocatoria) parece irrisorio comparado a los gastos reales de construir o implementar las obras necesarias en las comunidades. Se debe asegurar que, al permitir mayores densidades, mayor usufructo del suelo urbano, y aumento de alturas no perpetúen el crecimiento desordenado y ahogo de los ciudadanos.

Vialidad, accesibilidad, y movilidad segura: Se desconoce las consideraciones científicas de capacidad de carga de las vías y aceras de TODO el entorno en estudio, necesarias para aprobar mayores densidades y construcciones. Es importante velar por la seguridad para la movilidad rápida en casos de emergencias de estamentos de seguridad (bomberos, ambulancias) y emergencias médicas, especialmente con una población creciente de adultos mayores¹. No menos importante es asegurar el tránsito peatonal seguro con aceras dignas y los espacios públicos necesarios para la movilidad alterna. También se necesitan vías

adecuadas para asegurar la entrada de los camiones recolectores de basura, hecho que promueve la salud pública adecuada en las comunidades. La capacidad de carga de la vialidad debe ser compatible con la densidad a atender, y debe ser parte prioritaria en la toma de decisiones para el ordenamiento territorial.

¹ Se proyecta que para 2030 la población de adultos mayores se duplique, y para 2050 se proyecta representen el 25% de la población, algo importante a incluir en la planificación.

Homogeneidad de las áreas: Los cambios de usos de suelo o excepciones a la norma, y uso de suelo programado no deben ir en detrimento de la calidad de vida, ni romper con la integridad del sector a aplicar, es indispensable cumplir la ley 6 de 1 de febrero de 2006, que reglamenta el ordenamiento territorial, en los Artículos 11 y 25 (capítulos sobre planes y su modificación): regulan el procedimiento general para las modificaciones de planes y disponen que cualquier cambio queda sujeto a los requisitos de aprobación originales (es decir, no es un simple trámite administrativo: hay proceso y condiciones). En el Artículo 26, establece que la Junta de Planificación Municipal emite la opinión técnica para que las autoridades autoricen o nieguen los cambios o modificaciones de los planes; y lista los parámetros que deben cumplirse (entre ellos: que todo cambio de zonificación o de uso de suelo sea concordante con el plan local; que la solicitud incluya estudios técnicos; que se haya realizado consulta pública; que existan o estén proyectados los servicios requeridos, etc.). Cuando se trata de barrios residenciales consolidados y homogéneos, estos no cuentan con la capacidad de carga necesaria para afrontar nuevos desarrollos de mayores proporciones. Es importante definir el tipo de cambios en tipologías de edificaciones viables para cada área a manera de asegurar la calidad y disponibilidad de agua potable, electricidad, transporte, y alcantarillado. Se entiende que los cambios de uso de suelo requieren un estudio del sector colindante al proyecto, pero es insuficiente el área de influencia requerida para dicho estudio, sino toma en cuenta necesariamente la opinión real de las comunidades afectadas. Cuando se trata de excepciones a la norma tampoco se toma en cuenta a las comunidades. La imagen que presumimos con este proyecto son torres u hongos en medio de casitas aplastadas. De ser necesario la aplicación de estos, se requiere de los cambios en la legislación y se debe esperar la revisión del PLOT de la ciudad, donde participe los ciudadanos ampliamente.

Potenciales áreas existentes para desarrollar: La Ciudad de Panamá cuenta todavía con mucho suelo disponible en zonas deprimidas tales como Santa Ana, Calidonia, Curundú y otros, así como los ejes subutilizados de las vías principales como es la Vía España, la Transístmica o la Domingo Díaz. Estas áreas no requieren de desplazamiento humano, se benefician de infraestructura costosa existente (Saneamiento de la Bahía), y cuentan con el equipamiento urbano de espacios públicos de calidad (Cinta Costera), acceso eficiente al transporte público con buses y el Metro, cerca de centros de trabajo, instituciones, hospitales, y escuelas.

Consideramos algunos cambios a solicitar fuera de las normas establecidas NO serían viables físicamente por más que se les cobre, por ejemplo, cuando atenta contra el medioambiente, la seguridad pública y la calidad de vida de los ciudadanos, causando un impacto irremediable en el sector. Si ya se cuenta con un plan urbanístico no hay razón de permitir cambios en forma de tolerancias o nuevas asignaciones de usos de suelo, y se debe verse con cautela el uso de suelo programado.

Gestión de la recaudación. Es preocupante el manejo discrecional que se pueda dar con la recaudación propuesta. Dicha gestión debe ser transparente y la información accesible a los ciudadanos interesados, en cuanto a los cambios solicitados y la cuantía de la recaudación. Desde hace cuánto no se revisa en la Dirección de Obras y Construcciones (DOYC) el valor de la recaudación de m² de construcción, según los

aumentos del rubro, mantener a B/. 500.00 balboas el m² sin siquiera hacer una revisión de actualización de ese valor, no busca fomentar una solución a problemas presupuestarios en la Municipalidad y una recaudación correcta que corresponda al valor de la onerosa infraestructura que se debe adaptar, para aceptar tolerancias. También es importante asegurar que se invierta en el sector afectado como prioridad en el tiempo que se ejecuta la obra que se le pueda otorgar tolerancia, para garantizar la calidad de inversión que se busca con dicha propuesta. Exigimos que la Comisión propuesta para "regular el tema" incluya una equidad de representantes por sector afectado de organizaciones comunitarias, o de grupos de vecinos, a la Comisión propuesta.

En el pasado, de a dedo se densificó y se cambiaron usos de suelo que aumentaron densidades, cambiando parques de urbanizaciones diseñados a lotes comerciales (como en el Caso de Condado del Rey). Luego en el POT del Distrito de Panamá que fue aprobado en 2021, se les quitó a todos los proyectos el requisito de mejorar la infraestructura que contemplaba el mismo en 2018, y se perdió la coordinación entre la planificación del suelo y las instituciones públicas.

Normalmente los lotes, (el suelo), a densificar es **luego de no existir espacio**, para obtener los beneficios de la plusvalía pagada. En Panamá no se ha cobrado ni siquiera, la plusvalía de la Cinta Costera. Para obtener un ordenamiento territorial más eficiente se aplicaría derribar algún edificio existente o deteriorado y volver a hacer otro, para que pueda generar más densidad de población en el mismo terreno con las condiciones de infraestructuras requeridas. Sin embargo, no es nuestro caso, porque vemos cambios de a dedo que se avalan en la Junta de Planificación Municipal.

En resumen, consideramos que el querer ordenar la ciudad para desarrollo debe ser consonó con la infraestructura existente y debe ser proyectada a mediano y a largo. Esto delimita muchísimo el pensar siquiera en aplicar tolerancia, dar beneficios, programar o proyección de crecimiento, que son perjudiciales a la calidad de vida y seguridad de los ciudadanos sin una buena planificación previa. **Esto representa dejar que el interés privado distorsione la ciudad que necesitamos y queremos para beneficio de unos en detrimento de todos.** Debemos crecer al ritmo de nuestras posibilidades.

Nuestro objetivo es mantener robustos canales de comunicación con las autoridades distritales y locales, para que en conjunto trabajar por elevar la calidad de vida y seguridad de las diversas comunidades de nuestra ciudad, y juntos promover una ciudad segura con espacios públicos modernos e incluyentes.

Sin más sobre el particular quedamos en espera de la fecha para nuestra reunión.

Atentamente,

Arq. Xochilt Troncoso

Presidente

Red Ciudadana Urbana de Panamá

Celular 6618/ 0656 Email xochilttroncoso@gmail.com

redciudadanaurbana@gmail.com

www.redciudadanaurbana.wordpress.com