



Alcaldía de  
**Santiago**

Despacho  
**SUPERIOR**



32  
Evaluación

Santiago, 17 de marzo de 2025  
Nota. DS/102/2025

Ing. Ercin  
18/03/2025

Ingeniera

**ALEJANDRA BLASSER**

Ministerio de MiAmbiente – Sede Regional de Veraguas

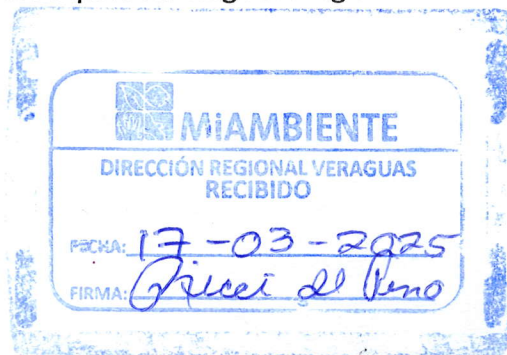
E. S. D.

Respetada Señora directora:

Reciba un cordial saludo en sus delicadas funciones administrativas y personales.

A través del presente remito a su despacho informe técnico de inspección del proyecto denominado “**Transporte Fergusson**” con ubicación en Barriada Urracá, Corregimiento de Carlos Santana Ávila, Distrito de Santiago. Elaborado por el Arquitecto Miguel Ángel Vega director de Obras y Construcción.

Sin otro particular.

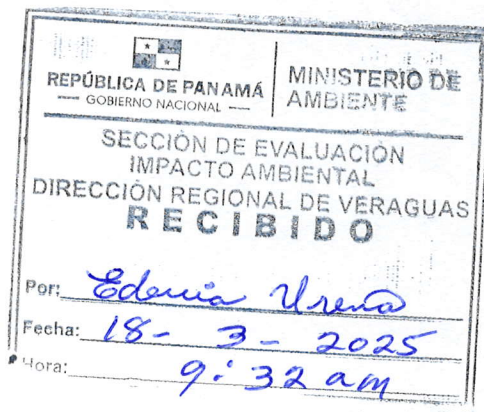


Atentamente,



2:25 pm

**ING. ERIC JAVIER JAÉN VEGA**  
**ALCALDE DEL DISTRITO DE SANTIAGO**



Provincia de Veraguas. República de Panamá  
Avenida Central de Santiago, Edificio Ángel Riera. Teléfono 998-1314

ALCALDÍA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SANTIAGO  
DIRECCIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES  
INFORME TÉCNICO DE INGENIERÍA

Santiago, 25 de febrero del 2025

INFORME TÉCNICO DE INSPECCIÓN N° 015-2025

**Para:** Honorable Eric Jaén, alcalde del Distrito de Santiago.

**Asunto:** Inspección Técnica en campo.

**Ubicación:** Barriada Urracá, Corregimiento de Santiago, Distrito de Santiago, provincia de Veraguas.

**Inspector(s):** Lic. Ashley Y. Tuñón, Ingeniero Rolando Correa (Asesor Técnico).

**A. Antecedentes**

- Se ingresó a la Dirección de Obras y Construcciones Municipales el anteproyecto 16-2024 el día 28 de mayo de 2024.
- Se remitió la NOTA-DOYCM-016-2024 donde se le solicitó al propietario:
  - Resolución de cambio de uso de suelo debidamente aprobada por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de Veraguas.
  - Corrección de los planos presentados en anteproyecto donde se solicitó subsanar:
    - Derecho de vía.
    - Retiros laterales y posteriores o presentar nota firmada y notariada con copia de cédula de los colindantes, de acepción de muro adosado a la línea de propiedad.
    - Colocar accesibilidad de rampas y aceras
    - Colocar y marcar la cantidad de estacionamientos para zona de descarga, estacionamiento regular y estacionamientos especiales o discapacidad.
- El día viernes 24 de febrero se recibe Nota **DRVE/261/2025** de MiAMBIENTE para participar de una inspección técnica a campo sobre el proyecto denominado **"TRANSPORTES FERGUNSON"**.

**B. Objetivo**

- Realizar inspección para identificar, documentar y emitir criterio técnico sobre posibles elementos que pudieran tener injerencia en el área, con respecto a la Construcción de **TRANSPORTES FERGUNSON**.

**C. Procedimiento y Hallazgos**

- Se procedió el día **martes 25 de febrero de 2025** a las 9:15 AM a realizar la inspección a campo, en el lugar se encontraba presente: Ervin Romero (MiAMBIENTE), Vielka Batista (MiAMBIENTE), Arq. Keyla Mojica (MIVIOT), Madrigal Hernández (Consultora ambiental del proyecto), Ing. Rolando Correa (Municipio de Santiago) y Lic. Ashley Tuñón (Municipio de Santiago), con respecto a los hallazgos en sitio se encontró:
  - Proyecto denominado TRANSPORTES FERGUNSON que se ubica en la ciudad de Santiago, en las fincas con folios reales 57106 con código de ubicación 9901, y 470678 con código de ubicación 99 el cual presenta su solicitud de cambio de asignación de uso de suelo de **R-E** a **C-3** al MIVIOT.
  - Se encontró en campo construcción de edificación en obra gris  
No cumple con los retiros lateral derecho (1.50 metros) y retiro posterior (2.50 metros) según normativa actual R-E.  
El predio consta de **396.90** metros cuadrados, con un área de construcción de **298.25** metros cuadrados (área abierta y cerrada) según datos mostrados por la consultora del





proyecto, quién además indica que el resto del terreno será utilizado para zona de operaciones y área verde.

- Se observan en sus colindancias viviendas unifamiliares y algunos comercios
- No se ha podido corroborar si cuentan con las notas de consentimiento de los colindantes notariadas del lateral derecho y posterior.
- La consultora del proyecto mostró en campo algunas encuestas realizadas a la comunidad en un radio definido, la misma indica que la mayoría de los encuestados, estaban de acuerdo.

#### D. Análisis técnico y Recomendaciones

Analizando los elementos recopilados en esta inspección se puede decir que:

- I. Actualmente la zona o sector donde se pretende construir el proyecto cuenta con zonificación **R-E (RESIDENCIAL ESPECIAL)** según el *Plan General de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Santiago*, aprobado mediante *Acuerdo Municipal N°45 del 30 de septiembre de 1978* y que actualmente está vigente.
- II. Para el desarrollo de estos tipos de proyectos se necesita realizar el cambio de uso de suelo a **C-3 (Comercial vecinal o de Barrio)**, sin embargo, para los cambios de usos de suelo, la nueva zonificación debe ser cónsono y compatible con la zonificación anterior, respetando la armonía, características y actividades existentes de la zona.
- III. Todo proyecto de urbanización, comercial e industrial debe someterse al **trámite de anteproyecto** en la dirección de obras y construcciones municipal (DOYCM), dentro de sus requisitos se establece la entrega de **copia de resolución de cambio de uso de suelo** emitido por el MIVIOT y **copia de resolución del Estudio de Impacto Ambiental** emitido por MiAMBIENTE (*Acuerdo Municipal N°5 del 10 de marzo de 2015, artículo 6*).
- IV. Según el anteproyecto 16-2024 se contemplaba la remodelación de la vivienda existente en una sola planta, verificando el EIA se observa que la construcción será de planta baja y un alto por lo que se recomienda el ingreso de un nuevo anteproyecto en la dirección de obras y construcciones municipal.
- V. Los retiros laterales y el posterior, de acuerdo a las Normas de Desarrollo Urbano, deberán ser respetados a lo largo de la proyección de todas las plantas (Planta baja y planta alta) de la edificación. Las construcciones de estructuras dentro del retiro lateral o posterior que no se ajusten a lo permitido por las Normas de Desarrollo Urbano, podrán ser realizadas con la presentación de un memorial de mutuo acuerdo notariado entre los propietarios involucrados (*Acuerdo Municipal N°5 del 10 de marzo de 2015, artículo 75*).
- VI. Concluimos que el proyecto denominado "**TRANSPORTES FERGUNSON**" está en un área de uso residencial y en donde actualmente existen un desarrollo de actividades comerciales en sus colindancias, por lo que consideramos que su uso no representa una afectación en la zona.

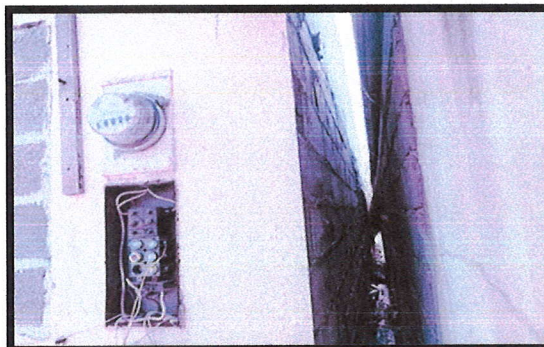


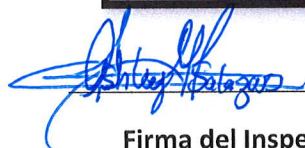


## PROYECTO

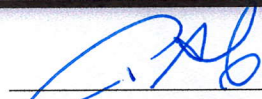


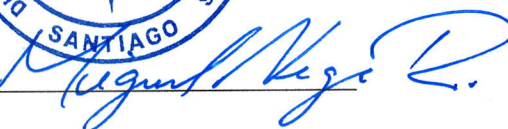
En esta Imagen extraída de Google Maps, se puede observar el área a intervenir en el proyecto denominado **"TRANSPORTES FERGUNSON"**, al igual que las distancias de algunos colindantes como **Clínica Machuca, Plaza Banconal, Cámara de Comercio de Veraguas, Casa de Materiales Héctor**, entre otros.



  
Firma del Inspector  
DOYCM.



  
Firma del Asesor Técnico de la Dirección  
de Obras y Construcción Municipal.



Firma del Director de Obras  
y Construcción Municipal.