



Alcaldía de  
**Santiago**

Despacho  
**SUPERIOR**

**Santiago** somos todos (32)  
Evaluación

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

Ingeniera  
**ALEJANDRA BLASSER**  
Ministerio de MiAmbiente – Sede Regional de Veraguas  
E. S. D.

Ingr. Faruk  
18/03/2025

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 JAEN 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**

1. Se ingresó a la Dirección de Obras y Construcciones Municipales el anteproyecto 16-2024 el día 28 de mayo de 2024.
2. Se remitió la NOTA-DOYCM-016-2024 donde se le solicitó al propietario:
  - a. Resolución de cambio de uso de suelo debidamente aprobada por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de Veraguas.
  - b. 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.
3. 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**

1. 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**

1. 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 cómodo 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.

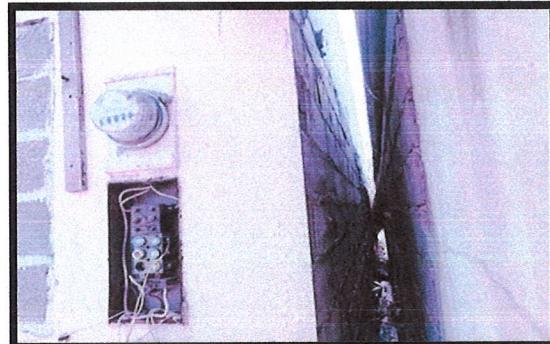
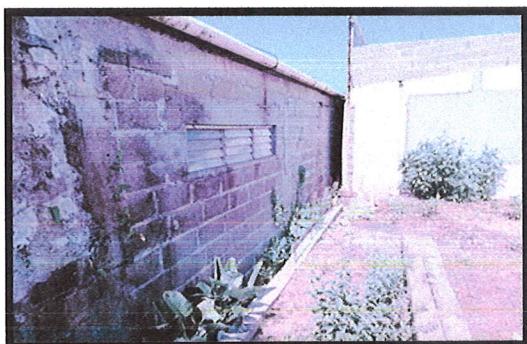


## E. Anexos

## 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.**