

**REPUBLICA DE PANAMA**  
**MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**DECRETO EJECUTIVO NO. 120**  
(de 31 de Mayo de 2011)

**Que modifica el Decreto Ejecutivo 23 de 16 de mayo de 2007 por el cual se reglamenta la Ley 6 de 1 de febrero de 2006 que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones.**

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA**  
en uso de sus facultades constitucionales y legales, y

**CONSIDERANDO:**

Que la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones, establece que es el Ministerio de Vivienda, hoy, Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, la máxima autoridad urbanística nacional;

Que en la referida Ley 6, en su Capítulo XIII, se regula lo concerniente a las infracciones, sanciones urbanísticas y sus efectos, según fue reglamentado mediante Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo de 2007;

Que la actividad inmobiliaria se desarrolla con gran dinamismo y resulta importante adecuar la legislación vigente a los cambios que ésta ha experimentado, especialmente producto del crecimiento inmobiliario que ha ocasionado que muchas edificaciones en los últimos años se hayan construido desatendiendo normas urbanísticas, que hoy por razones de su avance o de su naturaleza, resulta necesario adecuar, sin desestimar la imposición de sanciones a los promotores que hayan incurrido en incumplimiento;

Que se hace necesario velar por que existan las suficientes medidas de control que garanticen que a los compradores de inmuebles les sean respetados sus derechos, al igual que los promotores cumplan con la normativa vigente;

Que de darse un incumplimiento de las normas vigentes en materia de ordenamiento territorial, por parte de las promotoras o agencias constructoras, los efectos de dichos incumplimientos no deben alcanzar a aquellos compradores que hayan adquirido un bien de buena fe, cuando la falta no haya sido constatada por las autoridades urbanísticas en momento oportuno que permitiese la demolición o corrección de la falta;

Que por los motivos antes mencionados se hace necesario modificar el contenido del artículo 24 del Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo de 2007, a fin de que se establezcan compensaciones económicas para aquellas comunidades en donde se hayan edificado construcciones desconociendo la normativa legal vigente y que sean susceptibles de ser legalizadas;

Que el artículo 2 de la Ley 61 de 23 de octubre de 2009 que reorganiza el Ministerio de Vivienda y establece el Viceministerio de Ordenamiento Territorial, establece entre otras funciones la de establecer las reglamentaciones sobre edificaciones y construcciones, así como las normas de calidad de materiales de construcción y velar por su cumplimiento;

#### **DECRETA:**

**Artículo 1.** Se modifica el artículo 24 del Decreto Ejecutivo 23 de 16 de mayo de 2007, el cual queda así:

**"ARTÍCULO 24:** Constituyen infracciones, en materia urbanística, los siguientes hechos:

- A. Presentar información falsa en cualquier trámite, relacionada con la aprobación de parcelaciones, urbanizaciones y edificaciones. En caso de presentar información falsa la Autoridad Urbanística, previo Informe Técnico REVOCARÁ O ANULARÁ el Anteproyecto, Permiso Preliminar, Plano, Permiso de Construcción u Ocupación, Resoluciones, Resueltos, certificaciones y otros, según sea el caso, cuando el propietario, profesional idóneo o empresa constructora que haya aportado pruebas falsas para obtenerlo, omitido información o se haya alterado algún documento; sin perjuicio de las acciones legales correspondientes a cargo del Ministerio Público.
- B. Anunciar por medios publicitarios la venta de terrenos de parcelaciones o urbanizaciones que no cuenten con la aprobación del anteproyecto de plano correspondiente. Se sancionará con multas equivalentes al 1% del estimado de la obra al propietario, constructor, o profesional responsable y/o cualquier personal natural que promuevan la venta de terrenos, de parcelación o urbanizaciones sin contar con la aprobación del anteproyecto del plano de la Autoridad Urbanística competente.  
El anteproyecto no podrá ingresar ante la Autoridad Urbanística para su revisión si las multas no han sido canceladas.
- C. Celebrar contratos de promesa de compraventa o de compraventa, o contratos de arrendamiento con opción de compra de lotes en proyectos de parcelación, urbanización y edificación, que no cuenten con la aprobación del anteproyecto del plano correspondiente. Se sancionará con multas equivalentes al 1% del valor estimado de la obra al propietario, o constructor, o profesional responsable y/o cualquier persona natural que celebren contratos de promesa de compraventa, compraventa o contratos de arrendamiento con opción de compra de lotes en

proyectos de parcelación, urbanización y edificación que no cuentan con la aprobación del anteproyecto del plano correspondiente.

- D. Modificar los planos aprobados y cambiar los monumentos de vértices perimetrales y de manzanas, sin autorización de las autoridades urbanísticas. Se sancionará con multas equivalentes al 1% del valor estimado de la obra al propietario, o constructor, o profesional responsable y/o cualquier persona natural que modifique los planos aprobados y cambie los monumentos de vértices perimetrales y de manzanas sin autorización de las Autoridades Urbanísticas.

1.- Constituirá un agravante al momento de aplicar la sanción si la modificación del plano aprobado, es realizada por persona distinta al autor intelectual del plano.

2.- Constituirá un agravante al momento de aplicar la sanción si la modificación del plano aprobado por la autoridad urbanística es realizada por el arquitecto diseñador del plano sin ser sometido nuevamente a aprobación.

A fin de evitar modificaciones o alteraciones de los planos aprobados que respondan a las instituciones competentes, solamente se facilitará copia de los mismos, al autor intelectual o a quien el autorice por escrito, en cuyo caso el documento debe presentarse a través de un memorial habilitado y debidamente notariado.

3.-Una vez sancionado el arquitecto, diseñador, propietario o constructor se remitirá copia de la Resolución a los gremios con el ejercicio de la profesión y de la construcción, así como las autoridades competentes.

- E. Realizar trabajos de parcelación, urbanización y edificación no autorizados por las autoridades urbanísticas. La presente falta será sancionada conforme al artículo 38 de la Ley No. 6 del 1 de febrero de 2006 y la tabla adoptada por la Autoridad Urbanística.

1. Serán sancionados con multas, todos los trabajos realizados por el sector público o privado de parcelación, urbanización y edificación que se efectúen sin la autorización, aprobación o permiso de las Autoridades Urbanísticas correspondientes.

2. Se constituirá en agravante al momento de aplicar la sanción, si en la parcelación, urbanización y edificación, se hubieren llevado a cabo obras de infraestructuras, movimiento de tierra, demoliciones o si la edificación objeto de la sanción ha sido ocupada.

- F. Introducir reformas en las obras de parcelación, urbanización y edificación sin ajustarse al diseño y a las especificaciones aprobadas por las autoridades urbanísticas, o no concluir con la ejecución de las obras o proyectos, tal como fueron aprobados.

1. Serán sancionadas con multas y se tomará como agravante el hecho de que el promotor no realice el traspaso de las áreas verdes, parques, de uso público y de servidumbres de conformidad con lo establecido en el artículo 16 del presente reglamento.

2. Se tomará como agravante el hecho de que la obra se encuentre construida, para lo cual el interesado solicitará al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial que

emita concepto donde se indique si la obra es susceptible de ser legalizada, en cuyo caso se fijará una compensación en beneficio de la comunidad donde se encuentre construida la obra, que no excederá del 1% del valor de la misma. Para estos efectos, la autoridad urbanística local, a través de Ingeniería Municipal, deberá crear un fondo especial para la realización de obras urbanísticas en dichas comunidades.

Queda entendido, que sin perjuicio de dicha compensación, se aplicará la sanción correspondiente establecida en la Ley, mediante multa que oscilará entre los CINCUENTA BALBOAS CON 00/100 (B/.50.00) a los CIEN MIL BALBOAS (B/.100,000.00) dependiendo de la gravedad de la falta.

3. En atención a lo establecido en el numeral que antecede, de no ser la obra susceptible de ser legalizada por razón de la naturaleza de la infracción, se ordenará la demolición de la misma mediante Resolución expedida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial a través del cual se sustente esta medida."

**Artículo 2.** El presente Decreto Ejecutivo empezará a regir a partir de su promulgación.

#### COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en la ciudad de Panamá, a los 31 días del mes de Mayo de dos mil once (2011).

  
**RICARDO MARTINELLI BERROCAL**  
Presidente de la República

  
**CARLOS A. DUBOY**  
Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial