



REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESOLUCIÓN No. 709 -2022
(De 3 de agosto de 2022)

Por la cual se regula lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 38 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, para los proyectos de urbanización, lotificación o parcelación, que serán incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal."

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo a la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones, establece que el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, es la máxima Autoridad Urbanística Nacional;

Que mediante el Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de febrero de 2006, se crea la Dirección Nacional de Ventanilla Única, encargada de coordinar el proceso de revisión y registro de planos de urbanizaciones y parcelaciones en todo el territorio nacional, a través de un procedimiento expedito, eficaz, eficiente y transparente; verificando el cumplimiento de la normativa urbana vigente;

Que conforme a la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, , por la cual se reorganiza el Ministerio de Vivienda y se crea el Viceministerio de Ordenamiento Territorial, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, tiene como finalidad el establecer, coordinar, asegurar la ejecución de una política nacional de vivienda y ordenamiento territorial para el desarrollo urbano; establecer las reglamentaciones sobre edificaciones y construcciones y velar por su cumplimiento; reglamentar las urbanizaciones y establecer las normas de zonificación, así como elaborar planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y las normas y procedimientos técnicos respectivos, para lo que cuenta, dentro de su estructura orgánica y funcional con la Dirección de Propiedad Horizontal, adscrita al Viceministerio de Ordenamiento Territorial;

Que el artículo 2 del Decreto Ejecutivo No.150 de 16 de junio de 2020, dispone que:

"Artículo 2: El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través, de la Dirección Nacional de Ventanilla Única, coordinará la revisión de planos de urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones, con las otras entidades estatales facultadas por la legislación, Ministerio de Obras Públicas, Ministerio de Salud, Ministerio de Ambiente, Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre y el Instituto de Acueducto y Alcantarillados Nacionales, además, con las instituciones y empresas encargadas del suministro de los servicios públicos y todas aquellas que se requieran por la característica del proyecto."

Que mediante la Ley 226 de 8 de junio de 2021, reglamentada a través del Decreto Ejecutivo No. 142 de 9 de julio de 2021, se regulan las normas de diseño y edificación y se establece que toda regulación relacionada con las edificaciones emanadas de reglamentos o cualquier instrumento jurídico oficial, deberá ser cumplido por los diseñadores, constructores y toda autoridad responsable de la revisión y registro de los planos y documentos correspondientes y, por ende, el incumplimiento de las regulaciones conllevará para los responsables, una vez sea comprobado, la aplicación de las sanciones civiles, penales o administrativas que correspondan;

Que mediante la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, se subroga la Ley 31 de 2010, la cual regula el Régimen de Propiedad Horizontal y que según lo establecido en el artículo 1 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022; se indica que:

"Artículo 1. Se crea el Régimen de Propiedad Horizontal como un tipo especial de propiedad, con independencia funcional, en donde coexisten bienes privados con bienes comunes, con salida apropiada a la vía pública."

Que según lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 38 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, se establece que:



Artículo 38. El Régimen de Propiedad Horizontal se constituye en tres fases:

1.ª La aprobación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, mediante resolución, de que el proyecto a desarrollarse sea apto para incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal, para lo *cual deberán aportarse los planos previamente aprobados por las autoridades municipales competentes* y el Reglamento de Copropiedad del proyecto.
... “ (el resaltado es nuestro)

Que es necesario regular lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 38 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, con la finalidad de delimitar las competencias y establecer los requisitos y procedimientos para la revisión de urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones que se incorporarán al Régimen de Propiedad Horizontal, tanto para la Dirección Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, y las entidades competentes en la materia, para que se proceda posteriormente con la aprobación de los planos de construcción en el Municipio correspondiente;

Que con fundamento a lo anteriormente señalado,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: La Dirección Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, es la unidad administrativa competente para la coordinación del proceso (de revisión y registro de planos de urbanizaciones, parcelaciones y lotificaciones en todo el territorio nacional.

ARTÍCULO SEGUNDO: Todo proyecto de urbanización, parcelación y lotificación que vaya a ser incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá ser presentado ante la Dirección Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, para que sean revisados los aspectos arquitectónicos de la planificación urbana y se coloque el sello de que el proyecto se acogerá al Régimen de Propiedad Horizontal, antes de ser presentado ante el Municipio correspondiente para su respectiva evaluación.

ARTÍCULO TERCERO: Todo proyecto de urbanización, parcelación y lotificación que se pretenda incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá cumplir con los siguientes requisitos, ante la Dirección Nacional de Ventanilla Única:

1. Solicitud Formal dirigida al Director (a) Nacional de Ventanilla Única, firmado por el propietario (a) actual de la propiedad y el profesional responsable de la tramitación, con amplia idoneidad para diseñar, proyectar y dirigir los aspectos arquitectónicos del diseño y la planificación urbana;
2. Certificación de uso de suelo o código de zona emitida por la autoridad competente;
3. Certificado del Registro Público, con no más de tres (3) meses de expedido, donde consten los datos de inscripción del folio real, ubicación, superficie, medidas, colindantes, propietario, gravámenes y número de lote;
4. Cuando el propietario sea una persona jurídica, presentar certificado del Registro Público, con no más de tres (3) meses de expedido, donde conste la vigencia de la persona jurídica y su representante legal;
5. Cuando un abogado (a) firme la solicitud en representación del propietario (a) actual del folio real, se deberá presentar el poder notariado;
6. Cuando una persona natural o jurídica, firme la solicitud en representación del propietario (a) actual del folio real, se deberá presentar una autorización debidamente notariada;
7. Una (1) copia de la cédula o pasaporte del propietario (a) o del Representante Legal;
8. Dos (2) copias del plano de urbanización, parcelación o lotificación, debidamente sellado y firmado por el profesional responsable de la tramitación



con amplia idoneidad para diseñar, proyectar y dirigir los aspectos arquitectónicos del diseño y la planificación urbana y firmado por el representante legal. Estas copias deberán contar con nota en el pie de plano donde indique la pretensión de incorporar el proyecto al Régimen de Propiedad Horizontal.

Parágrafo: Los requisitos antes enumerados podrán ser presentados de manera presencial o digital en formato PDF.

ARTÍCULO CUARTO: Todos los proyectos deberán contar con uso de suelo o código de zona asignado y aquellos proyectos cuya propuesta sea mayor de diez hectáreas o en áreas menores donde su intensidad de uso sea alta, deberán contar con la Resolución y planos del Esquema de Ordenamiento Territorial, debidamente aprobados por la autoridad competente.

ARTÍCULO QUINTO: La revisión de los planos de construcción de aquellos proyectos de urbanización, lotificación o parcelación que serán incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal, será determinado por cada una de las entidades competentes en la materia.

ARTÍCULO SEXTO: Este procedimiento deberá realizarse antes de presentar los planos de construcción, para la debida revisión y registro ante el Municipio correspondiente; posteriormente, podrá ser presentada la solicitud de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal ante la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

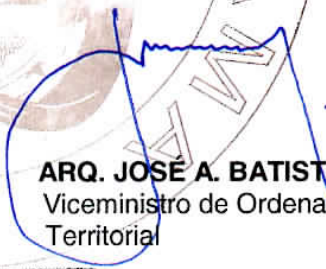
ARTÍCULO SÉPTIMO: Comunicar la presente Resolución a todas las instituciones y municipios que participan coordinadamente en la aplicación de las normas de urbanizaciones y de desarrollo urbano.

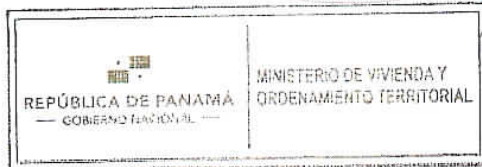
ARTÍCULO OCTAVO: Esta Resolución comenzará a regir a partir de su promulgación en Gaceta Oficial.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley 6 de 1 de febrero de 2006, Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de febrero de 2006, Ley 61 de 23 de octubre de 2009, Decreto Ejecutivo No.150 de 16 de junio de 2020; Ley 284 de 14 de febrero de 2022, Ley 226 de 8 de junio de 2021.

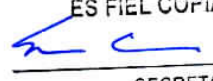
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


ROGELIO PAREDES ROBLES
Ministro


ARQ. JOSÉ A. BATISTA G.
Viceministro de Ordenamiento Territorial



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL


SECRETARÍA GENERAL
MINISTERIO DE VIVIENDA Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FECHA: 8/8/2022