



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,

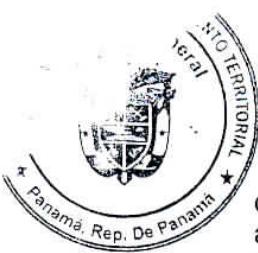
RESUELVE:

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