

LEY 505
De 31 de diciembre de 2025

Que subroga la Ley 198 de 2021, que establece el procedimiento para el traspaso a la nación de la servidumbre pública de las urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones, y dicta otra disposición

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

Artículo 1. Esta Ley establece los procedimientos para el traspaso a la nación, a título gratuito, de la servidumbre pública de las urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones a nivel nacional.

Para los efectos de la presente Ley, se entenderá como servidumbre pública aquellas destinadas al uso vial.

Artículo 2. Para los efectos de la aplicación e interpretación de la presente Ley, se entenderá por Certificado de Uso Público el documento emitido por la Dirección Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, que acredite la fecha a partir de la cual se consideran como tal la servidumbre pública y parques.

El contenido del Certificado de Uso Público, para los efectos de gestionar la exoneración de impuesto, se establecerá mediante reglamentación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, en coordinación con el Registro Público de Panamá y la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas.

Artículo 3. Para el traspaso a la nación de las fincas que hayan sido destinadas como servidumbre pública en las urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones a nivel nacional, el propietario de la finca (folio real) deberá cumplir con los siguientes requisitos ante la Dirección de Bienes Patrimoniales del Estado del Ministerio de Economía y Finanzas:

1. El propietario de la finca o a quien este autorice presentará solicitud formal ante la Dirección de Bienes Patrimoniales del Estado del Ministerio de Economía y Finanzas acompañada de los siguientes documentos:
 - a. Certificado de Propiedad de la finca (folio real) a traspasar, en el que consten los linderos y superficie, así como que se encuentra libre de gravámenes, emitido por el Registro Público de Panamá.
 - b. En caso de que el propietario sea persona jurídica, debe presentar Certificado del Registro Público en el que consten los dignatarios y la representación legal, con no más de seis meses de expedición.
 - c. Acta de la Junta Directiva o de la Junta de Accionista de la persona jurídica, en la cual se autorice el trámite y a la persona para presentar la solicitud.
 - d. Acta de aceptación final favorable emitida por el Ministerio de Obras Públicas, en la que se indique que los trabajos de construcción de las calles,



sistema pluvial y señalización fueron culminados de acuerdo con los planos y especificaciones exigidos por el ministerio.

- e. Acta de Inspección del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, en la que indique que los trabajos fueron ejecutados según los planos elaborados y aprobados, y que cumplen con las especificaciones y pruebas establecidas por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales.
- f. Seis copias de los planos catastrales de la finca o polígono que se va a traspasar registrados por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y la Autoridad Nacional de Administración de Tierras y un croquis con la ubicación y acceso al área a traspasar.
- g. Descripción textual de los polígonos en formato digital (Microsoft Word), en el caso de tratarse de segregaciones de folio.
- h. Planos digitalizados del inmueble a traspasar en formato PDF.

Para los efectos de este artículo, la Dirección de Bienes Patrimoniales del Estado aplicará el siguiente procedimiento en un plazo no mayor de noventa días hábiles:

- a. Recibida la solicitud, se emitirá la providencia de admisión.
- b. Se dispondrá la práctica del avalúo del bien que se va a recibir.
- c. Se emitirá la resolución aceptando el traspaso del bien inmueble a título gratuito a favor de la nación. Se notificará al promotor de la resolución de aceptación del traspaso y este gestionará mediante notaría la confección de la escritura pública.
- d. Confeccionada la escritura pública será firmada por el transmitente, quien deberá aportar el paz y salvo o paz y salvo refrendado de la finca a segregar o traspasar, emitido por la Dirección General de Ingresos, así como el paz y salvo del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales.
- e. Cumplido el literal anterior, dentro de los quince días siguientes, la escritura pública será firmada por el titular del Ministerio de Economía y Finanzas o por quien él delegue, y será remitida a la Contraloría General de la República para el debido refrendo.
- f. La Contraloría General de la República refrendará y remitirá la escritura pública a la Dirección de Bienes Patrimoniales del Estado para su inscripción en el Registro Público.

Para la elaboración de la escritura pública, el propietario o transmitente deberá aportar la resolución de exoneración del impuesto de inmuebles emitida por la Dirección General de Ingresos de que trata el numeral 11 del artículo 764 del Código Fiscal.

Artículo 4. En los casos de las fincas correspondientes a la servidumbre pública de las urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones que no han sido traspasadas a la nación porque los promotores, sean personas naturales o jurídicas, no existan, no estén presentes o estén difusos (empresas inactivas), se aplicará el siguiente procedimiento excepcional:



1. Podrá actuar cualquier persona natural o jurídica, o una entidad pública, que presentará solicitud formal en la Dirección Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, para que se gestione el traspaso a la nación.
2. La Dirección Nacional de Ventanilla Única verificará el estatus del trámite correspondiente a la urbanización, lotificación y parcelación, la condición del folio real y existencia del propietario del proyecto ante el Registro Público de Panamá.
3. La Dirección de Bienes Patrimoniales del Estado del Ministerio de Economía y Finanzas, por solicitud de la Dirección Nacional de Ventanilla Única, informará si la finca o proyecto mantiene trámite de traspaso a la nación y el estatus de este. La Dirección de Bienes Patrimoniales del Estado responderá mediante nota en un plazo de quince días hábiles.
4. La Dirección Nacional de Ventanilla Única notificará mediante edicto a las promotoras, sean personas naturales o jurídicas, no existan, no estén presentes o estén difusos (empresas inactivas), por un término de cinco días hábiles. El edicto será fijado en un lugar público, de manera visible y accesible, durante el plazo indicado.

Este edicto se agregará al expediente con expresión del día y hora de su fijación y desfijación. Desde la fecha y hora de su desfijación, se entenderá hecha la notificación.
5. Cumplidos los pasos del numeral 4, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial gestionará el levantamiento del plano correspondiente a la servidumbre pública.
6. El traspaso a la nación se perfeccionará mediante proceso de expropiación que ejecutará el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, de acuerdo con las normas existentes.
7. Una vez finalizado el proceso de expropiación, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial lo comunicará al Ministerio de Economía y Finanzas y al Ministerio de Obras Públicas.

Artículo 5. Para la formalización del traspaso a la nación, a título gratuito, de las fincas que hayan sido destinadas para la servidumbre pública, solicitado por el promotor o el propietario, se requerirá de un inventario y avalúo elaborado por la Dirección de Bienes Patrimoniales del Estado del Ministerio de Economía y Finanzas o un avalúo realizado por la empresa privada que deberá ser presentado por el propietario de la finca y ratificado por la Dirección de Bienes Patrimoniales del Estado del Ministerio de Economía y Finanzas. Para los casos de trámites de traspaso que requieran expropiación, se requerirán avalúos de la Contraloría General de la República y del Ministerio de Económica y Finanzas.

Artículo 6. El numeral 11 del artículo 764 del Código Fiscal queda así:

Artículo 764. Se exceptúan de este impuesto:

...



11. Los inmuebles que constituyan áreas de uso público, cuando los desarrollistas de proyectos inmobiliarios habitacionales, comerciales, industriales, turísticos o de naturaleza similar los hayan destinado para ese uso, segregando para sí el área correspondiente y se inscriban en el Registro Público como fincas nuevas con una marginal en la que se indique que dichas fincas serán traspasadas a la nación, al municipio respectivo o a cualquier entidad pública con patrimonio propio autorizada por ley para recibir estas áreas.

Igual tratamiento tendrán los terrenos o fincas que con anterioridad estén destinados al uso público.

El beneficiario de la exoneración deberá contar con el Certificado de Uso Público emitido por la Dirección Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, en el que se acredite la fecha a partir de la cual se consideran de uso público las fincas a las que se refiere este numeral, entre ellas, fincas destinadas a calles, aceras, servidumbres y parques; terrenos donde se encuentren ubicadas mejoras al sistema de acueductos y alcantarillados nacionales; terrenos donde se encuentren construidas instalaciones del Ministerio de Salud, la Policía Nacional o cualquier entidad pública o de servicios públicos y cualquier otro terreno destinado a uso público, con independencia de que se encuentren inscritas esas fincas a nombre del promotor del desarrollo o de cualquier otra persona.

La Dirección de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial emitirá el Certificado de Uso Público a partir de la fecha en que se registra el plano catastral de la finca segregada para uso público con sello de inscripción en dicha dirección. En el caso de proyectos por etapas, la fecha del Certificado de Uso Público estará asociada a la fecha de registro del plano catastral de la finca segregada para uso público con sello de inscripción de cada etapa.

La exoneración a la que se refiere este numeral será reconocida por la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, mediante resolución, la cual será aplicable a partir de la fecha en que las fincas o áreas fueron destinadas al uso público, de acuerdo con el Certificado de Uso Público otorgado por la Dirección Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

La resolución de exoneración del impuesto de inmuebles a los terrenos destinados al uso público, conforme lo establece este numeral, deberá incorporarse a la escritura del traspaso del área de uso público.

La exoneración se concederá a partir de la fecha en que se haya destinado el área de uso público, según la certificación a que se refiere el presente artículo, y solo será efectiva una vez quede inscrita en el Registro Público la escritura pública mediante la cual se formaliza el traspaso del área




de uso público a la nación, al municipio o a la entidad pública con patrimonio propio autorizado por la ley para recibir estas áreas.

PARÁGRAFO. Se autoriza al director general de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas para que efectúe la condonación de morosidades de los bienes inmuebles de uso público destinados a calles, aceras, servidumbres y parques; terrenos donde se encuentren ubicadas mejoras al sistema de acueductos y alcantarillados nacionales; terrenos donde se encuentran construidas instalaciones del Ministerio de Salud, la Policía Nacional o cualquier entidad pública o de servicios públicos y cualquier otro terreno destinado a uso público, con independencia de que se encuentren inscritas esas fincas a nombre del promotor del desarrollo o de cualquier otra persona, que sean traspasados a la nación, al municipio respectivo o a cualquier otra entidad pública con patrimonio propio autorizada por ley para recibir dichos bienes.

Lo dispuesto en este parágrafo no afectará las reglamentaciones que disponga el Ministerio de Obras Públicas sobre el traspaso de calles a la nación.

...

Artículo 7. Las regulaciones de esta Ley no serán aplicables a las urbanizaciones, lotificaciones o parcelaciones que declaren expresamente que se acogen al Régimen de Propiedad Horizontal o similar, en concordancia con las regulaciones establecidas por las autoridades correspondientes.

Artículo 8. A partir de la promulgación de la presente Ley, todo promotor que desarrolle proyectos de urbanización, lotificaciones y parcelaciones antes de iniciar el trámite de la última segregación tiene la obligación de haber solicitado el traspaso directamente a la nación, a título gratuito, de la totalidad de las áreas de servidumbre pública que por ley correspondan. El incumplimiento de esta disposición faculta a la autoridad competente para suspender los trámites de segregación de los lotes.

Artículo 9. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de la presente Ley las áreas protegidas y las tierras que formen parte del Patrimonio Forestal del Estado, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente. Dichas áreas y tierras continuarán siendo conservadas, manejadas y reguladas por el Ministerio de Ambiente, en cumplimiento de sus competencias y funciones legales, garantizando su preservación y manejo sostenible conforme a los principios de protección ambiental establecidos en la legislación aplicable.

Artículo 10. Esta Ley es de orden público y de interés social y tendrá efectos retroactivos.



Artículo 11. La presente Ley subroga la Ley 198 de 15 de febrero de 2021 y modifica el numeral 11 del artículo 764 del Código Fiscal.

Artículo 12. Esta Ley comenzará a regir el día siguiente al de su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Proyecto 77 de 2024 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los treinta días del mes de octubre del año dos mil veinticinco.

El Presidente,


Jorge Luis Herrera

El Secretario General,


Carlos Alvarado González



ÓRGANO EJECUTIVO NACIONAL. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ, 31 DE diciembre DE 2025.



JOSE RAUL MULINO QUINTERO
Presidente de la República



JAIME ANTONIO JOVANÉ CASTILLO
Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial