

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA
RESOLUCIÓN No. 2

(de 16 de Enero de 2009)

"Por la cual se establecen nuevas regulaciones a nivel nacional para el cálculo del número de habitantes en edificios de apartamentos y establecimientos de hospedaje público y se redefinen los componentes mínimos de la unidad de vivienda".

EL MINISTRO DE VIVIENDA
EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,

C O N S I D E R A N D O :

Que es competencia de la Dirección de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, de conformidad con el Capítulo III, Artículo 7, literal "a" de la Ley No.9 de 25 de enero de 1973, "proponer normas y reglamentaciones sobre desarrollo urbano y vivienda y aplicar las medidas necesarias para su cumplimiento".

Que actualmente, para los efectos del cálculo del número de habitantes en edificios de apartamentos y en establecimientos de hospedaje público que se construyen en la República de Panamá, está vigente la Resolución No.184-2003 de 20 de noviembre de 2003, expedida por el Ministerio de Vivienda.

Que la anterior disposición calcula las soluciones de apartamentos de una recámara, sin estudio ni sala familiar con dos (2) personas; soluciones de vivienda de 1 recámara con estudio y/o sala familiar con tres (3) personas; soluciones de viviendas de dos (2) recámaras sin estudio ni sala familiar con cuatro (4) personas; soluciones de viviendas de dos (2) recámaras con estudio y/o sala familiar con cinco (5) personas, soluciones de viviendas de tres (3) recámaras con cinco (5) personas.

Que para computar el número de unidades departamentales permitidas en un lote, se utiliza como unidad de medida, la vivienda por familia o sea la unidad de vivienda que permite alojar a una familia. La definición actual del Ministerio de Vivienda señala que los componentes de la unidad de vivienda son: vestíbulo, sala, comedor, recámaras, servicios sanitarios, terraza, balcón, portal, cuarto de estudio, sala familiar, cocina, lavandería, cuarto de empleada y garaje.

Que esta definición de los componentes de la unidad de vivienda permite apreciar claramente que actualmente, el único elemento o ambiente que se toma en cuenta para calcular el número de personas permitidas en un lote, es el número de recámaras que tendrá el apartamento.

Que sobre la base de esta consideración se ha detectado que en muchos casos, los arquitectos, proyectistas, diseñadores y promotores de edificios habitacionales, proyectan en sus diseños cuartos de estudio, salas familiares, cuartos privados (den), cuartos de empleadas, desayunadores y otros espacios habitables, que en la práctica sus ocupantes los transforman en recámaras, lo cual incrementan la densidad real de los edificios.

Que esta situación produce densidades de población por encima de lo permitido, lo que trae consigo problemas de exceso de población, deficiencia en la infraestructura básica y de estacionamientos, y que en algunos casos, la densidad de población se ve incrementada hasta en un 100% por la forma como actualmente se calcula el número de personas en un apartamento.

Que esta problemática de las densidades de población, ha sido analizada por los profesionales de la Dirección de Desarrollo Urbano y de la Dirección de Obras y Construcciones Municipales de Panamá, los cuales han recomendado la revisión y el aumento del número de personas en los diferentes tipos de apartamentos y en los establecimientos de hospedaje público de todo el país, además de redefinir los componentes mínimos de la unidad de vivienda.

Que en la Resolución 184-2003, de 20 de noviembre de 2003, se omitió el cálculo de densidades para establecimientos de hospedaje público, tales como: hoteles, pensiones, hostales, moteles y apartoteles.

Que con fundamento en lo anteriormente expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar el siguiente sistema de cálculo del número de habitantes para los edificios de apartamentos y establecimientos de hospedaje público, que se construyan en el territorio de la República de Panamá:

* Hoteles 1.5 personas por habitación

* Pensiones 1.5 personas

* Moteles 2.0 personas

* Hostales 1.5 personas

* Aparthoteles 2.0 personas

* Apartamentos eficientes de un 2.0 personas

Sólo ambiente para sala-comedor

y recámara.

* Apartamentos de una (1) recámara, 2.0 personas

sin estudio, ni sala familiar.

* Apartamentos de una (1) recámara, 3.0 personas

con estudio y/o sala familiar

* Apartamentos de dos (2) recámaras 4.0 personas

sin estudio, ni sala familiar.

* Apartamentos de dos (2) recámaras 5.0 personas

con estudio y/o sala familiar.

* Apartamentos de tres (3) recámaras 5.0 personas

o más

ARTÍCULO SEGUNDO: El componente mínimo de la unidad de vivienda será el espacio de uso múltiple en el cual se puedan realizar las actividades propias a la habitabilidad.

ARTÍCULO TERCERO: Enviar copia de esta Resolución a los Municipios, a la Sociedad Panameña de Ingenieros y Arquitectos, a la Cámara Panameña de la Construcción y a todas las entidades que en una u otra forma, participan en la aprobación de las normas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO CUARTO: Esta Resolución deroga la Resolución No.184-2003 de 20 de noviembre de 2003, en todas sus partes, y cualquier otra disposición que le sea contraria.

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

FUNDAMENTO LEGAL: Ley No. 9 de 25 de enero de 1973.

COMÚNIQUESE Y CÚMPLASE,

GABRIEL DIEZ P.

Ministro de Vivienda

JOSÉ A. BATISTA

Viceministro de Vivienda