

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE VIVIENDA  
RESOLUCIÓN No.4-2009  
( de 20 de Enero de 2009)

"Por la cual se establece el procedimiento y los requisitos para la tramitación de solicitudes relacionadas con el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano"

EL MINISTRO DE VIVIENDA  
EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el literal "q" del artículo 2 de la Ley 9 de 25 de enero de 1973, es competencia del Ministerio de Vivienda, levantar, regular y dirigir los planes reguladores, lotificaciones, zonificaciones, urbanizaciones, mapas oficiales, líneas de construcción y todos los demás aspectos que requiera la planificación de las ciudades, con la cooperación de los Municipios y otras entidades públicas;

Que de acuerdo a la Ley 6 de 1º de febrero de 2006 y su Decreto Reglamentario No. 23 de 16 de mayo de 2007 mientras las autoridades urbanísticas municipales no estén preparadas para realizar la planificación local a nivel distrital, la Dirección de Desarrollo Urbano de este Ministerio, continuará recibiendo las solicitudes para la tramitación de asignaciones, adiciones o cambios de usos de suelo o códigos de zona y autorización de usos complementarios, así como las asignaciones o cambios o desafectaciones de servidumbres viales, asignaciones, cambios de líneas de construcción, tolerancias o excepciones a las normas de desarrollo urbano, certificaciones de usos de suelo o códigos de zona y de servidumbres viales y líneas de construcción y esquemas de ordenamiento territorial;

Que se considera necesario contar con un procedimiento formal para la tramitación de estas solicitudes, que permita una gestión imparcial, uniforme, ágil y eficaz, garantizando la realización oportuna de la función administrativa, sin menoscabar la garantía del debido proceso legal;

Que con fundamento en lo anteriormente expuesto;

RESUELVE:

ARTÍCULO 1: Establecer el procedimiento y los requisitos para la tramitación de las solicitudes relacionadas con el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, de acuerdo a la Ley 9 de 25 de enero de 1973 y a la Ley No.6 de 1º de febrero de 2006 y su Decreto Reglamentario No. 23 de 16 de mayo de 2007.

CAPÍTULO I

MATERIAS QUE SE REGLAMENTAN

ARTÍCULO 2: El procedimiento y los requisitos señalados en la presente Resolución se aplicarán en las siguientes materias:

1. Asignaciones o adiciones o cambios de usos de suelo o códigos de zona y autorización de usos complementarios.
2. Asignaciones o cambios o desafectaciones de servidumbres viales y asignaciones o cambios de líneas de construcción.
3. Tolerancias o excepciones en las normas de desarrollo urbano (No aplica a líneas de construcción ni servidumbres viales).
4. Certificaciones de usos de suelo o códigos de zona u otros aspectos de las normas de Desarrollo Urbano.
5. Certificaciones de servidumbres viales y líneas de construcción.
6. Esquemas de Ordenamiento Territorial para toda propuesta mayor de 10 has, o en áreas menores cuya intensidad de uso sea alta, en los casos de Ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO: Para los efectos de las Consultas Técnicas referentes a las materias señaladas, sólo las podrán hacer el arquitecto(a) responsable de la sustentación técnica y la tramitación, u otro arquitecto(a) a quien él designe, por el dueño (a), ó representante legal, ó por el abogado (a), con debido poder otorgado.

CAPÍTULO II

FORMALIZACIÓN DE LAS SOLICITUDES

**ARTÍCULO 3:** Para formalizar cualquier solicitud relativa a las materias descritas en el artículo precedente, deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

**1. ASIGNACIONES O ADICIONES O CAMBIOS DE USOS DE SUELO O CÓDIGOS DE ZONA Y AUTORIZACIÓN DE USOS COMPLEMENTARIOS (\*).**

(\*En cumplimiento de la Ley No.6 de 1° de febrero de 2006, y su Decreto Reglamentario No.23 del 16 de mayo de 2007, la tramitación de este tipo de solicitud requiere la Participación Ciudadana, de acuerdo al procedimiento establecido.

**1.1 DOCUMENTOS REQUERIDOS EN ORIGINAL Y DOS (2) COPIAS:**

- Solicitud formal en papel habilitado tamaño 8 ½"x13" con B/.4.00 en timbres o franqueado, dirigida al Director(a) de Desarrollo Urbano, firmada por el propietario (a) actual del lote o finca y el arquitecto(a) responsable de la sustentación técnica y de la tramitación que contenga lo siguiente:

- Razones que justifican la solicitud (sustentación técnica) por parte del arquitecto(a) responsable que incluya además los estudios técnicos pertinentes que se requieran (usos de suelo, zonificación vialidad infraestructura de servicios y vulnerabilidad, entre otros), que se consideren necesarios para el proyecto que se va a realizar;

- Datos generales de la propiedad: número de finca, tomo (rollo), folio (documento), número de lote, superficie, propietario y ubicación (lugar, corregimiento, distrito y provincia);

- Nombre, firma, número de cédula y número de teléfono del propietario actual o representante legal;

- Nombre, firma, número de cédula, número de teléfono y Licencia de la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura (sello y firma) del arquitecto(a) responsable.

- Certificado del Registro Público con no más de tres (3) meses de expedido, donde conste el número de finca, tomo (rollo), folio (documento), y/o demás generales que contengan de la propiedad tales como ubicación, corregimiento, superficie, medidas, colindantes, propietario(s) y número de lote.
- Cuando el propietario sea una persona jurídica, presentar Certificado del Registro Público con no más de tres (3) meses de expedición, donde conste la vigencia de la personería jurídica y su representante legal.
- Cuando un (a) abogado(a) firme la solicitud en representación del propietario(a) actual de la(s) finca(s), deberá presentar un poder notariado.
- Cuando el solicitante sea una empresa constructora, deberá presentar Registro de Inscripción Vigente expedido por la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura.
- Tres (3) copias de la cédula del propietario(a) o del representante legal.
- Localización regional georeferenciada que cubra 500.00 metros a la redonda, a escala 1:5,000. (Presentación digitalizada opcional).
- Localización general donde se indique los accesos públicos (calles, veredas, etc.) y los colindantes, a escala legible. (Presentación digitalizada opcional).
- Esquema del proyecto que se pretenda desarrollar en hojas 11"x17". (Presentación digitalizada opcional).

**2. TOLERANCIAS O EXCEPCIONES A LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANO**

**2.1 DOCUMENTOS REQUERIDOS:**

- Solicitud formal en papel habilitado tamaño 8 ½"x13", con B/.4.00 en timbres o franqueado, dirigida al Director(a) de Desarrollo Urbano, firmada por el propietario(a) actual del lote y el arquitecto(a) responsable de la sustentación técnica y de la tramitación, que contenga lo siguiente:

- Razones que justifican la solicitud (sustentación técnica) por parte del arquitecto (a) responsable.

- Datos generales de la propiedad así como: finca, tomo (rollo), folio (documento), número de lote, superficie, propietario y ubicación lugar, corregimiento, distrito y provincia.

- Nombre, firma, número de cédula y número de teléfono del propietario actual o representante legal.

- Nombre, firma, número de cédula, número de teléfono y Licencia de la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura (Sello y Firma) del arquitecto responsable.

- Certificado de Registro Público con no más de tres (3) meses de expedido, donde conste los datos generales del inmueble así como: número de finca, tomo (rollo), folio (documento), ubicación, corregimiento, superficie, medidas, colindantes, propietario(s), y número de lote.
- Cuando el propietario sea una sociedad, presentar original y una (1) copia del Certificado del Registro Público con no más de tres (3) meses de expedido, donde conste la vigencia de la sociedad y su representante legal.

- Cuando un (1) abogado (a) firme la solicitud en representación del propietario (a) actual de la finca, deberá presentar un poder notariado.
- Cuando el solicitante sea una empresa constructora, deberá presentar Registro de Inscripción vigente expedido por la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura.
- Una (1) copia de la cédula del propietario(a) ó del representante legal.
- Localización regional exacta a escala 1:5,000.
- Localización general georeferenciada donde se indique los accesos públicos, veredas, etc.) y los colindantes, a escala legible.
- Esquema del proyecto en hojas 11"x17" que se pretenda desarrollar.

### 3. CERTIFICACIONES DE USOS DE SUELO O CÓDIGOS DE ZONA:

#### 3.1 DOCUMENTOS REQUERIDOS:

- Nota en hoja 8 ½"x11" dirigida al Director((a) de Desarrollo Urbano, firmada por el propietario(a) o representante legal, el arquitecto(a) o el interesado(a), que contenga lo siguiente:

- Datos generales de la propiedad como: número de Finca, tomo (rollo), folio (documento), número de lote, superficie, propietario y ubicación (lugar, corregimiento, distrito y provincia);

- Tres copias de la localización regional de la propiedad obtenida del Documento Gráfico de Zonificación ó en su defecto una localización referenciada en un radio no menor de 500.00 metros de la propiedad, a escala 1:5,000;

### 4. CERTIFICACIONES DE SERVIDUMBRES VIALES Y LÍNEAS DE CONSTRUCCIÓN

#### 4.1 DOCUMENTOS REQUERIDOS:

- Nota en hoja 8 ½" x11" dirigida al Director(a) de Desarrollo Urbano, firmada por el propietario (a), Representante Legal, el arquitecto (a) o el interesado(a) que contenga lo siguiente:

-Datos generales de la vía: nombre y ubicación (lugar, corregimiento, distrito y provincia).

- Tres (3) copias de la localización regional obtenida del Documento Gráfico de Zonificación o en su defecto una localización referenciada en un radio no menor de 500.00 metros de la calle a certificar en escala 1:5,000.

### 5. ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### 5.1 DOCUMENTOS REQUERIDOS:

- Solicitud formal en papel habilitado tamaño 8 ½"x13", con B/.4.00 en timbres o franqueado, dirigida al Director(a) de Desarrollo Urbano, firmada por el propietario(a) actual de la propiedad y el arquitecto(a) responsable de la sustentación técnica y de la tramitación, que contenga lo siguiente:

- Datos generales de la propiedad como: número de finca, tomo (rollo), folio (documento) número del lote, superficie, propietario y ubicación (lugar, corregimiento, distrito y provincia);

- Nombre, firma, número de cédula y número de teléfono del propietario actual o representante Legal;

- Nombre, firma, número de cédula, número de teléfono y Licencia de la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura (Sello y Firma) del arquitecto responsable.

- Original, y una (1) copia del Certificado de Registro Público con no más de tres (3) meses de expedido, donde conste el número de finca, tomo (rollo), folio (documento), ubicación, superficie, medidas, colindantes, propietario, gravámenes y número de lote.
- Cuando el propietario sea una persona jurídica, presentar original y una (1) copia del 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.
- Cuando un (1) abogado (a) firme la solicitud en representación del propietario (a) actual de la finca, deberá presentar un Poder Notariado.
- Cuando el solicitante sea una empresa constructora, deberá presentar Registro de Inscripción vigente expedido por la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura.
- Una (1) copia de la cédula del propietario(a) ó del representante legal.
- Un Documento en formato 8 ½"x11" mínimo, 14"x17" máximo que contenga la información pertinente al Esquema de Ordenamiento Territorial a presentar de acuerdo a la guía elaborada para estos efectos, la cual se adjunta a esta Resolución, más un juego de planos, para el análisis.

**PARÁGRAFO:** Para los efectos de las consultas técnicas referentes a las materias señaladas, sólo las podrán hacer el arquitecto(a) responsable de la sustentación técnica y la tramitación, u otro arquitecto(a) a quien él designe, por el dueño(a), ó representante legal, ó por el abogado(a), con debido poder otorgado.

**ARTÍCULO 4:** Una vez presentada la solicitud en la Dirección de Desarrollo Urbano, se procederá a verificar y comprobar la información suministrada. En caso de estar incompleta, la misma será devuelta al interesado para que subsane lo pertinente.

**ARTÍCULO 5:** Verificado que la solicitud ha cumplido con los requisitos se procederá a registrarla e iniciar la tramitación del caso, como sigue:

1. Asignaciones, adiciones o cambios de usos de suelo o códigos de zona y autorización de usos complementarios:

1.1 Celebrar el acto de participación ciudadana;

1.2 Transcribir el acto de participación ciudadana, por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano que será remitido a la Junta de Planificación Municipal correspondiente conjuntamente con toda la documentación presentada por el interesado(s);

1.3 La Junta de Planificación Municipal (\*) correspondiente evaluará la documentación recibida y posteriormente elaborará un informe técnico con sus recomendaciones en un término no mayor de treinta (30) días calendario que será remitido a la Dirección de Desarrollo Urbano para su evaluación, aprobación ó rechazo.

(\*) Mientras no existan Juntas de Planificación Municipal en los Distritos esta labor la seguirá ejerciendo el Ministerio de Vivienda. Igualmente, de no cumplir la Junta de Planificación Municipal con el término de treinta (30) días establecido, el Ministerio de Vivienda podrá resolver de manera autónoma la solicitud.

2. Asignaciones o cambios o desafectaciones de servidumbres viales y asignaciones o cambios de líneas de construcción:

2.1 Evaluar la solicitud por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano;

2.2 Realizar inspección de campo, investigación de oficina y elaborar de informe técnico;

2.3 Decidir del caso, a través del instrumento legal pertinente.

3. Tolerancias o excepciones en las normas de desarrollo urbano:

3.1 Evaluar la solicitud por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano;

3.2 Realizar inspección de campo, investigación de oficina y elaboración de informe técnico;

3.3 Decisión del caso a través del instrumento legal pertinente.

4. Certificaciones de usos de suelo, códigos de zona, servidumbres viales y líneas de construcción:

4.1 Evaluar la solicitud por parte de la Dirección de Desarrollo de Urbano;

4.2 Realizar investigación de oficina y de ser necesario inspección de campo.

4.3 Certificar el caso a través del instrumento legal pertinente.

5. Esquema de Ordenamiento Territorial

5.1 Evaluar el Documento por parte de la Dirección de Desarrollo de Urbano;

5.2 Realizar investigación de oficina y de ser necesario inspección de campo.

5.3 Certificar el caso a través del instrumento legal pertinente.

## CAPÍTULO IV

### RESOLUCIÓN, NOTIFICACIONES Y RECURSOS

**ARTÍCULO 6:** Una vez cumplido el procedimiento establecido en la presente Resolución, la Dirección de Desarrollo Urbano emitirá el instrumento legal pertinente negando, aprobando o certificando lo solicitado.

**ARTÍCULO 7:** La decisión emitida deberá contener además de los considerandos de hecho y de derecho que lo motivan, los recursos que procedan y el término para interponerlos.

Parágrafo: En los casos de Ordenamiento Territorial, los interesados deberán presentar cuatro (4) copias en original de los documentos y planos a aprobar, además de un CD que contenga el documento escrito, los planos georeferenciados con coordenadas UTM antes de la entrega del instrumento legal pertinente.

ARTÍCULO 8: El instrumento legal pertinente deberá notificarse personalmente al interesado ó apoderado.

ARTÍCULO 9: Si no pudiera hacerse la notificación personal al interesado o a su representante legal o apoderado, se fijará un edicto en lugar público del respectivo despacho por un término de diez (10) días hábiles.

ARTÍCULO 10: El edicto contendrá la expresión del asunto que se trate, la fecha y la parte dispositiva del instrumento legal pertinente. Una vez, hecha así la notificación se agregará el edicto al expediente, con expresión del día y de la hora de fijación y desfijación.

ARTÍCULO 11: Se entiende que no ha sido posible hacer la notificación personal, cuando el notificador del despacho no ha encontrado a la parte en su domicilio en dos (2) ocasiones en días distintos, pero habiendo dejado copia de lo resuelto.

ARTÍCULO 12: Contra la decisión proferida por el Director(a) de Desarrollo Urbano, procede el Recurso de Reconsideración o Apelación, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación.

ARTÍCULO 13: En lo relativo a cualquier aspecto no previsto en el procedimiento establecido por la presente Resolución, se aplicarán las normas de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, que regula el Procedimiento Administrativo.

ARTÍCULO 14: Quedan sin efecto todas las disposiciones anteriores que sean contrarias a la presente Resolución.

ARTÍCULO 15: Enviar copia de esta Resolución a todas las Instituciones Estatales y Municipales que en una u otra forma participan coordinadamente en la aplicación de las regulaciones y disposiciones sobre la materia.

ARTÍCULO 16: Esta Resolución comenzará a regir a partir de su promulgación.

DERECHO: Ley No. 9 de 25 de enero de 1973, Ley No.6 de 1º de febrero de 2006 y su Decreto Reglamentario No. 23 de 16 de mayo de 2007.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

GABRIEL DIEZ P.

Ministro de Vivienda

JOSÉ A. BATISTA

Viceministro de Vivienda

## ANEXO

### **GUÍA PARA LA CONFECCIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO**

#### **TERRITORIAL**

##### **I.- Definición del Esquema de Ordenamiento Territorial:**

"Es un instrumento de la planificación urbana que busca poner en mutua relación todas las acciones de intervención sobre el territorio para la creación de condiciones ideales para el desarrollo urbano o de actuación sobre un conjunto urbano existente de cualquier magnitud, consideradas sus edificaciones, los terrenos que ocupan, los que las rodean y los que ellas envuelven, bajo unas condiciones históricas dadas".

##### **CONTENIDO**

-Introducción

-antecedentes históricos

-Objetivos

-Generales

-Específicos

-Alcances

## **DIAGNÓSTICO**

### 1. Área de estudio

#### 1.1. Situación Físico - Geográfico y Ambiental

#### 1.2. Situación Socio - Económico del área

##### 1.2.1. Dinámica Poblacional

##### 1.2.2. Actividad Comercial e industrial

##### 1.2.3. Población Económicamente Activa

#### 1.3. El área Urbana

##### 1.3.1. Usos de suelo Urbano Existente

##### 1.3.2. Análisis Catastral del Área Urbana

##### 1.3.3. Inventario Urbano

###### 1.3.3.1. Usos de suelo Urbano Existente

###### 1.3.3.2. Materiales de Construcción

###### 1.3.3.3. Volumetría

###### 1.3.3.4. Tipología

###### 1.3.3.5. Áreas de Influencia

#### 1.4. Infraestructura Urbana

##### 1.4.1. Alcantarillado Sanitario

##### 1.4.2. Acueducto Público

##### 1.4.3. Sistema Pluvial

##### 1.4.4. Suministro de Energía Eléctrica

##### 1.4.5. Comunicaciones

##### 1.4.6. Sistema de Transporte

##### 1.4.7. Sistema de Recolección, manejo y disposición de desechos sólidos

##### 1.4.8. Vialidad

###### 1.4.8.1. Clasificación del sistema Vial (Jerarquización)

#### 1.5. Equipamiento Comunitario

##### 1.5.1. Mercados

##### 1.5.2. Sistemas de espacios abiertos

##### 1.5.3. Instalaciones Institucionales y de seguridad

##### 1.5.4. Instalaciones de Salud

##### 1.5.5. Instalaciones de Educación

##### 1.5.6. Instalaciones Religiosas

## **II. Tendencia de Crecimiento Urbano**

**(Estimaciones en un horizonte de 5, 10 y 15 años)**

1. Población
2. Vivienda
3. Comercio
4. Industrias
5. Institucional
6. Recreacional y Turística

## **III. Análisis y Propuesta**

1. Análisis Técnico de la información
2. Identificación de áreas críticas
3. Identificación de áreas de conservación histórica, patrimonial o ambiental
4. Trazado Urbano
  - 4.1. Vialidad e infraestructura
5. Plan de Ordenamiento Urbano
  - 5.1. Distribución Gráfica de Usos del suelo
    - 5.1.1. Vivienda
    - 5.1.2. Educación
    - 5.1.3. Comercio
    - 5.1.4. Industrias
    - 5.1.5. Institucional
    - 5.1.6. Recreacional y turística
6. Propuesta de zonificación y Plan Normativo
  - 6.1. Ordenanzas Comerciales
  - 6.2. Ordenanzas residenciales
  - 6.3. Ordenanzas turísticas
  - 6.4. Uso Público
  - 6.5. Áreas Baldías para futura expansión
  - 6.6. Otras Ordenanzas
7. Propuesta de Proyectos de Desarrollo Urbano
8. Conclusiones y Recomendaciones
9. Propuesta
  - 9.1. Documento Técnico de Normas
  - 9.2. Planos de Uso de Suelo

9.3. Planos de Zonificación

9.4. Plano Oficial de Vialidad y Servidumbres

9.4.1. Servidumbres y Líneas de Construcción

9.5. Límites del ejido

9.6. Categorías de Vías

9.7. Indicar Principales referencias de los edificios del equipamiento comunitario.