



REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Resolución No. 201 -2017
(De 6 de Julio de 2017)

“Por la cual se reglamenta la modalidad de edificio de apartamentos establecida en el artículo 10-A del Decreto Ejecutivo No. 63 de 18 de agosto de 2016”

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
en uso de sus facultades legales,

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República de Panamá, señala en su artículo 117, que el Estado establecerá una política nacional de vivienda destinada a proporcionar el goce de este derecho social a toda la población, especialmente, a los sectores de menor ingreso;

Que la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, establece como función primordial del ministerio, el procurar la dotación de vivienda adecuada a las familias que carezcan de ella; y adoptar las medidas que se estimen adecuadas para el mejoramiento de la situación habitacional del país;

Que la Ley 22 de 29 de julio de 1991, establece las bases de la Política Nacional de Vivienda, la cual está dirigida a satisfacer las necesidades habitacionales de la población panameña, con especial atención a los sectores con menos recursos;

Que existe un déficit habitacional en la República de Panamá, que requiere que se tomen las medidas necesarias, tendientes a incrementar la inversión privada en desarrollos de vivienda de interés social para las clases de bajos ingresos;

Que mediante el Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998, se aprobó el Reglamento Nacional de Urbanizaciones, el cual es de aplicación en el territorio de la República de Panamá;

Que mediante la Resolución No. 169-2004 de 8 de octubre de 2004, se aprobaron los códigos de zonificación residenciales para la ciudad de Panamá, en sus diferentes modalidades;

Que mediante el Decreto Ejecutivo No. 393 de 16 de diciembre de 2014, se crea el Fondo Solidario de Vivienda (FSV) y se dictan otras disposiciones en materia de zonificación y soluciones habitacionales de interés social;

Que mediante el Decreto Ejecutivo No. 63 de 18 de agosto de 2016, se adicionó la figura de edificio de apartamento al Decreto Ejecutivo No. 393 de 16 de diciembre de 2014;

Que se hace necesario adecuar la normativa actual, a fin de incluir en los usos permitidos los apartamentos;

Que el artículo 10-A del Decreto Ejecutivo No. 63 de 18 de agosto de 2016, faculta al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, para reglamentar esta materia mediante resolución ministerial;

Que con fundamento a lo antes expuesto,

Fecha: 11/7 Hora: 1:47

RESUELVE:

PRIMERO: Reglamentar la modalidad de edificios de apartamentos, como solución habitacional de interés social, la cual fue establecida en el artículo 10-A del Decreto Ejecutivo No. 63 de 18 de agosto de 2016.

Código de Zona: Residencial Bono Solidario (RBS).



SEGUNDO: Establecer las especificaciones mínimas que deberán contemplar el desarrollo de la modalidad de edificio de apartamentos dentro del código de zona Residencial Bono Solidario (RBS), de la siguiente manera:

Usos permitidos:

Se permitirá la construcción de nuevas urbanizaciones con características especiales, destinadas a **apartamentos** de interés social; así como usos complementarios y el equipamiento social y comunitario necesario para satisfacer las necesidades básicas de la población.

Área mínima de lote:

- 1,000 m² para edificios de apartamentos.

Distribución Espacial Interna de cada apartamento:

- Sala-comedor, cocina con fregador, área de lavandería con tendedero, dos (2) recámaras con espacio para ropero, un (1) baño completo (ducha, inodoro y lavamanos).

Requisitos Técnicos:

- Cumplir con las disposiciones establecidas en materia de urbanizaciones.
- Cumplir con las normativas vigentes en materia de aprobaciones por parte de las autoridades competentes según la condición especial de desarrollos de interés social.
- Cumplir con las especificaciones Técnicas contenidas en el Reglamento Estructural de Panamá 2014 (REP-2014).
- Construir y ofrecer para la venta, soluciones habitacionales cuyo precio de venta sea conforme al rango de precios del Decreto Ejecutivo No. 393 de 12 de octubre 2015.

Características Constructivas:

- Acabados de los apartamentos: revestimiento de piso con baldosas de cerámica o porcelanato.
- Mueble de cocina bajo, fregadero.
- Espacio de estacionamiento para un (1) auto por cada tres (3) apartamentos.
- Cielo raso suspendido o similar, en el caso del último piso.
- Puertas de acceso principal de estructura de madera con forro de láminas lisas de metal en ambas caras, las puertas internas deben ser de estructura de madera con forro de plywood en ambas caras.
- Sistema eléctrico con salida para luz en pared o aérea, interruptor y dos tomacorrientes por habitación con excepción de la lavandería que solo llevará un tomacorriente polarizado.
- Sistema de agua potable en sanitario y ducha, cocina y lavandería.
- Sistema de evacuación de aguas servidas para los sanitarios.

Uso Público:

Todo proyecto de conjunto habitacional que se acoja a esta normativa, deberá cumplir con las áreas de uso público establecidas en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones o las que se encuentren vigentes.

Servidumbres Viales:

Las servidumbres viales correspondientes a las vías principales y colectoras deberán ajustarse a las secciones de calles establecidas en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones vigente, cuya servidumbres viales están establecidas de 15.00 metros, 12.80 metros y 12.00 metros.

En las vías locales se podrá utilizar secciones de calles de 10.80 metros y de 8.00 metros, con una longitud máxima de 60.00 metros, con rodadura mínima de 3.00 metros por carril.

La acera deberá contar con un mínimo de 1.20 metros de ancho y cumplir con las disposiciones establecidas en materia de Diseño Universal (Ley 15 de 31 de mayo de 2016 vigente), y el Decreto Ejecutivo No. 88 de 12 de noviembre de 2002.

Resolución No. 261 -2017
 (De 16 de Julio de 2017)
 Página No. 3

Disposición de las Aguas Negras o Servidas:

Los promotores de este tipo de conjuntos habitacionales, proporcionarán soluciones para la recolección, disposición y tratamiento de aguas servidas.

El Sistema de evacuación de aguas servidas se podrá proveer mediante:

- Planta de tratamiento común para todo el conjunto habitacional, la cual será traspasada y recibida por el Estado.

Disposición de Basura:

Los promotores de este tipo de conjuntos habitacionales están en la obligación de proveer en los proyectos e indicar en los planos, espacios o áreas para la disposición de la basura accesible al punto de recolección de cada conjunto habitacional; u otro sistema de recolección de la basura con un sitio que será de fácil acceso a los camiones recolectores.

NORMAS DE DESARROLLO URBANO:

Residencial Bono Solidario (RBS), Modalidad de Apartamentos

Usos permitidos	Se permitirá la construcción de nuevas urbanizaciones con características especiales, destinadas a edificios de apartamentos de interés social; así como usos complementarios y el equipamiento social y comunitario necesario para satisfacer las necesidades básicas de la población.
Área mínima de lote	<ul style="list-style-type: none"> • 1,000 m² para edificios de apartamentos
Densidad neta de población	<ul style="list-style-type: none"> • 1000 personas por hectárea • Edificio de apartamentos
Retiro lateral mínimo	<ul style="list-style-type: none"> • 1.20 metros con aberturas. • Adosamiento con pared ciega. • Los edificios de apartamentos ubicados en esquinas, deberán guardar la línea de construcción establecida en el Documento Gráfico de Servidumbres y Líneas de Construcción, de no contar con servidumbre vial establecida línea de construcción establecida, se aplicará un mínimo de 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad, en caso de colindar con vereda deberá guardar 2.50 metros mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro posterior mínimo	<ul style="list-style-type: none"> • 2.50 metros en planta baja • 1.50 metros en planta alta
Frente mínimo de lote	<ul style="list-style-type: none"> • 17.00 metros para edificio de apartamentos
Fondo mínimo	<ul style="list-style-type: none"> • Varía
Altura máxima	<ul style="list-style-type: none"> • Edificio de apartamentos máximo planta baja y cuatro (4) altos;
Línea de construcción	<ul style="list-style-type: none"> • 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad, para casos colindantes a vías existentes, deberán cumplir con la línea de construcción establecida en el Documento Gráfico de Servidumbres y Líneas de Construcción.
Estacionamientos	<ul style="list-style-type: none"> • Plaza común de estacionamientos, un (1) espacio de estacionamiento por cada tres (3) apartamentos, los cuales deberán ubicarse en sitios céntricos para permitir un mejor acceso a las viviendas. • Estacionamientos para visitas 3% del total de estacionamientos requeridos por la norma.

and.

Resolución No. 261 -2017
(De 18 de julio de 2017)
Página No. 4



Consideraciones Generales:

Todo proyecto que se acoja a esta normativa deberá cumplir con las áreas de uso público, establecidas en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones o las que se encuentren vigentes.

- Los estacionamientos para las visitas deberán respetarse y no podrán ser traspasados a ninguna persona en especial.
- El resto de los proyectos que se acogen a otras normativas deberán cumplir con la legislación vigente en materia de urbanizaciones.

Uso Público:

Para conjuntos de edificios con código de zona Residencial Bono Solidario (RBS), el porcentaje de uso público para áreas verdes, zonas deportivas, de recreo y esparcimiento el 10% del área total del polígono.

TERCERO: Se establece como rango para acogerse al código de zona Residencial Bono Solidario (RBS), en la modalidad de apartamentos, el precio de venta de B/. 50,000.00 (CINCUENTA MIL BALBOAS CON 00/100).

CUARTO: Los proyectos que se construyan bajo el código de zona RBS, estarán excluidos de aplicar el soterramiento de cables de electricidad y telecomunicaciones.

QUINTO: Se mantienen las secciones de calles, de conformidad al Anexo Gráfico No.1, que forma parte integral del Decreto Ejecutivo No. 225 de 12 de octubre de 2015.

SEXTO: Las fincas cuya superficie no exceden 10 hectáreas y opten por el código de zona Residencial Bono Solidario (RBS), deberá contar con el uso de suelo que así se lo permita; de lo contrario, deberá solicitar el cambio de código de zona respectivo, de acuerdo a los requisitos establecidos en la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo de esta institución, o en su defecto optar por presentar un Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT).

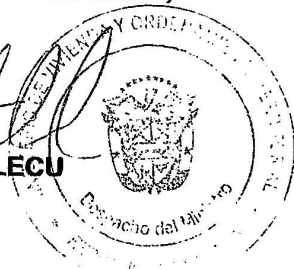
SÉPTIMO: Comunicar la presente Resolución a todas las instituciones y municipios que participan coordinadamente en la aplicación de la normas de urbanizaciones y de desarrollo urbano.

OCTAVO: La presente Resolución rige a partir de su promulgación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley 61 de 23 de octubre de 2009; Ley 6 de 1 de febrero de 2006; Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998; Decreto Ejecutivo No. 393 de 16 de diciembre de 2014; Decreto Ejecutivo No. 225 de 12 de octubre de 2015; Decreto Ejecutivo No. 63 de 18 de agosto de 2016.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

MARIO ETCHELECU
Ministro



JUAN MANUEL VÁSQUEZ G.
Viceministro de Ordenamiento Territorial

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL
MINISTERIO DE VIVIENDA Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FECHA: 17-07-17

