



REPÚBLICA DE PANAMÁ

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESOLUCIÓN No. 403 -2026(De 7 de mayo de 2026)

"Por la cual se corrigen los numerales 4 y 13 del artículo octavo de la Resolución No.169-2004 de 8 de octubre de 2004, Por la cual se aprueban los Códigos de Zonificación Residenciales para la Ciudad de Panamá en sus diferentes modalidades"

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En uso de sus facultades legales,

CONSIDERANDO:

Que mediante la Resolución No.169-2004 de 8 de octubre de 2004, en su artículo octavo, se establece la norma de desarrollo urbano para la zonificación **Residencial de Mediana Densidad Especial**, cuyo código de zona es **R-E**, y se detallan las regulaciones prediales correspondientes;

Que el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través del Viceministerio de Ordenamiento Territorial, en ejercicio de sus funciones legales, realizó un análisis y revisión técnica de la normativa vigente aplicable a la zonificación **Residencial Mediana Densidad Especial (R-E)**, identificando la necesidad de efectuar correcciones y precisiones en su contenido técnico;

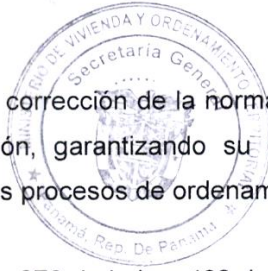
Que el análisis efectuado determinó que la Resolución No. 169-2004 de 8 de octubre de 2004 establece, dentro de los usos permitidos, diversas tipologías de vivienda, tales como unifamiliares, bifamiliares una sobre otra o bifamiliares adosadas una al lado de la otra de forma horizontal, en hileras y apartamentos, sin contemplar una diferenciación en cuanto al área mínima del lote por tipología de desarrollo;

Que asimismo se identificó la necesidad de corregir el numeral relativo a estacionamientos, con el propósito de precisar la dotación mínima de estacionamientos según el área de construcción por unidad de vivienda, garantizando claridad en su interpretación y aplicación técnica;

Que, mediante Informe Técnico del Viceministerio de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial fechado 29 de abril de 2026, se recomendó subsanar la omisión detectada en el contenido técnico aplicable al código de zona **R-E** (Residencial de Mediana Densidad Especial);

Que la ausencia de criterios diferenciados para la determinación del área mínima de lote y la falta de precisión en el parámetro de estacionamientos generan vacíos en la aplicación e interpretación de la normativa urbanística aplicable a la referida zonificación;

(Resolución No. 403-2024
De 7 de mayo de 2026)
Página No. 2 de 4



Que, en consecuencia, se hace necesaria la corrección de la normativa vigente, tanto en su contenido técnico como en su redacción, garantizando su debida armonización, coherencia técnica y correcta aplicación en los procesos de ordenamiento territorial;

Que, en ese mismo orden de ideas, el artículo 278 de la Ley 402 de 9 de octubre de 2023 "Que adopta el Código Procesal Civil de la República de Panamá", dispone con relación a los erros aritméticos o de escritura, lo siguiente:

***“Artículo 278. Alcance de la aclaración y corrección.** La sentencia no puede revocarse ni reformarse por el juez o magistrado que la pronuncie, en cuanto a lo principal, pero en cuanto a frutos, intereses, daños y perjuicios y costas puede completarse, modificarse o aclararse, de oficio, dentro de los cinco días siguientes a su notificación o a solicitud de parte hecha dentro del mismo término. También puede el juez o magistrado que dictó un auto o sentencia, de oficio o a solicitud de parte, aclarar las frases oscuras o de doble sentido o suplir cualquier omisión sobre puntos discutidos, únicamente en la parte resolutive, todo lo cual puede hacerse dentro del término fijado en el párrafo anterior.*

Toda decisión judicial, sea de la clase que fuera, en que se haya incurrido, en su parte resolutive, en un error pura y manifiestamente aritmético o de escritura o de cita, es corregible y reformable en cualquier tiempo por el juez respectivo, de oficio o a solicitud de parte, pero solo en cuanto al error cometido. Esta corrección cabrá, además, en la parte motiva de las resoluciones que deban ser protocolizadas, así como en las que deban ser inscritas en algún registro público”.

Que en virtud de lo anteriormente expuesto, se hace necesaria la corrección de los numerales 4 y 13 del artículo octavo de la Resolución No.169-2004 de 8 de octubre de 2004, a fin de garantizar su adecuada interpretación y aplicación;

Que, como estos objetivos no son contrarios a la ley ni a las disposiciones reglamentarias vigentes, el Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial,

RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la corrección de los numerales 4 y 13 del artículo octavo de la parte resolutive de la Resolución No.169-2004 de 8 de octubre de 2004, "Por la cual se aprueban los Códigos de Zonificación Residenciales para la Ciudad de Panamá en sus diferentes modalidades", el cual quedará así:

ARTÍCULO OCTAVO: La norma de desarrollo urbano para la zonificación **RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD ESPECIAL**, cuyo código de zona es **R-E**, tiene las regulaciones prediales que a continuación se detallan:

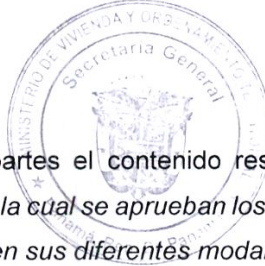
(Resolución No. 403-2024
De 7 de mayo de 2026)
Página No. 3 de 4



1. Denominación: Residencial de Mediana Densidad Especial (R-E).
2. Usos permitidos: Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares una sobre otra o bifamiliares adosada una al lado de la otra de forma horizontal, en hileras y apartamentos.

Se permitirá la construcción de edificios docentes, religiosos, culturales, filantrópicos, asistenciales y oficinas de profesionales residentes, cuyo anexo o remodelación no deberá sobrepasar el 10% del área de construcción cerrada.
3. Densidad neta: Hasta 500 personas / hectárea.
4. Área mínima de lote:
 - a) 160.00 m² por unidad de vivienda unifamiliar.
 - b) 300.00 m² para vivienda bifamiliar adosada, una al lado de la otra, o una sobre la otra (equivalente a 150.00 m² para cada unidad).
 - c) 120.00 m² por cada unidad de vivienda en hilera.
 - d) 400.00 m² para edificio de apartamentos.
5. Frente mínimo de lote:
 - a) 9.00 ml por unidad de vivienda unifamiliar o bifamiliar, una sobre otra.
 - b) 7.00 ml por cada unidad de vivienda bifamiliar adosada una al lado de la otra de forma horizontal.
 - c) 6.00 ml por unidad de vivienda en hilera.
 - d) 17.00 ml por edificio de apartamentos.
6. Fondo mínimo de lote: Libre.
7. Altura máxima: Planta baja y tres altos en vivienda unifamiliar, bifamiliar, en hilera y apartamentos.
8. Área de ocupación máxima: 60 % del área del lote.
9. Área libre mínima: 40 % del área del lote.
10. Línea de construcción: La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción ó 2.50 ml mínimo, a partir de la línea de propiedad.
11. Retiro lateral mínimo:
 - a) Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino.
 - b) 1.50 ml. con aberturas o ventanas.
 - c) Para lotes con frente de 10.00 ml ó menos de 10.00 ml. se permitirá 1.20 ml.
12. Retiro posterior: 2.50 ml.
13. Estacionamientos:
 - a) Hasta 300.00 m² de construcción: uno (1) por unidad de vivienda.
 - b) Más de 300.00 m² de construcción: dos (2) por unidad de vivienda.

(Resolución No. 403-2026
De 7 de mayo de 2026)
Página No. 4 de 4



SEGUNDO: MANTENER en todas sus partes el contenido restante de la Resolución No.169-2004 de 8 de octubre de 2004, "Por la cual se aprueban los Códigos de Zonificación Residenciales para la Ciudad de Panamá en sus diferentes modalidades", exceptuando la corrección realizada mediante este instrumento legal.

TERCERO: La presente Resolución comenzará a regir a partir de su promulgación en Gaceta Oficial.

FUNDAMENTO JURÍDICO: Ley 6 de 1 de febrero de 2006; Ley 61 de 23 de octubre de 2009; Ley 38 de 31 de julio de 2000; Código Procesal Civil.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

ES EL COPIA DEL ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL
MINISTERIO DE VIVIENDA Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FECHA: 08-05-2026

ARQ. FRANK OSORIO A.
Viceministro de Ordenamiento Territorial

JAIME A. JOVANÉ C.
Ministro

