

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE CHIRIQUÍ - DISTRITO DE TIERRAS ALTAS
ALCALDÍA DEL DISTRITO DE TIERRAS ALTAS

Vía Cerro Punta, Mercado Municipal de Volcán, Tierras Altas



ACUERDO MUNICIPAL N°. 193
(De 10 de abril de 2026)

“Que establece un régimen especial de regularización, control y coordinación interinstitucional para las construcciones y actividades de arrendamiento ubicadas en el Distrito de Tierras Altas, y declara su complementariedad con el Acuerdo Municipal No. 23 de 2019.”

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE TIERRAS ALTAS, En uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el Distrito de Tierras Altas ha experimentado un crecimiento acelerado en actividades residenciales, comerciales, turísticas y agro-productivas. Este desarrollo ha generado un aumento de construcciones ejecutadas sin permisos municipales, así como actividades de arrendamiento operadas sin certificaciones sanitarias, ambientales o de riesgo, lo cual compromete la seguridad, la salubridad y el ordenamiento territorial.

SEGUNDO: Que el **Acuerdo Municipal No. 23 de 10 de octubre de 2019** constituye el marco técnico general y permanente para la revisión, aprobación, fiscalización y control de las construcciones en el Distrito. Sin embargo, dicho acuerdo **no regula procedimientos de regularización posterior**, ni contempla mecanismos administrativos para atender edificaciones existentes sin permiso **que se dediquen a actividad comercial**, ni establece un sistema de registro municipal de arrendamientos.

TERCERO: Que la Ley 106 de 1973, (Régimen Municipal) la Ley 37 de 2009 (descentralización), la Ley 66 de 2015 (reformas a la descentralización), y demás normas aplicables, facultan a los municipios para dictar acuerdos orientados a garantizar la seguridad, la salubridad, la protección ambiental y el ordenamiento territorial.

CUARTO: Como corolario de lo antes expuesto, se hace necesario establecer un **régimen especial, temporal y complementario**, que permita:

- Identificar y registrar construcciones existentes.
- Regularizar edificaciones ejecutadas sin permiso previo.
- Controlar actividades de arrendamiento.
- Coordinar con entidades como MINSA, MiAmbiente, SINAPROC y Bomberos en las gestiones sobre las cuales se hace necesaria su intervención.
- Garantizar la seguridad estructural, sanitaria y ambiental.
- Evitar demoliciones innecesarias, salvo riesgo grave.



QUINTO: Que corresponde a los municipios velar por el orden, la seguridad, la salubridad y el desarrollo armónico de las comunidades dentro de su jurisdicción, conforme a la Constitución Política, la Ley 106 de 1973, la Ley 37 de 2009 y la Ley 66 de 2015.

SEXTO: Que se requiere un régimen especial, temporal y complementario, orientado a la regularización de construcciones existentes, la fiscalización de actividades de arrendamiento y la coordinación interinstitucional, sin alterar ni sustituir el marco técnico establecido en el Acuerdo 23 de 2019 emitido por esta cámara de representantes.

SÉPTIMO: Que es deber del Municipio establecer mecanismos claros, transparentes y coordinados para garantizar el cumplimiento de la normativa municipal, ambiental, sanitaria y de riesgos, protegiendo la vida, la propiedad y el ordenamiento territorial.

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO: RÉGIMEN ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN, REGISTRO MUNICIPAL DE CONSTRUCCIONES Y AUTORIDAD TÉCNICA COMPETENTE

A) RÉGIMEN ESPECIAL DE REGULARIZACIÓN:

Se establece un régimen especial y temporal para la regularización de construcciones existentes sin permiso municipal, **en material comercial**, el control de actividades de arrendamiento y la coordinación interinstitucional en materia ambiental, de riesgos y de salubridad. Toda actuación municipal, de los usuarios o de las entidades involucradas que requiera requisitos técnicos, planos, inspecciones, permisos de construcción, permisos provisionales, permisos de ocupación, demoliciones o procedimientos de ingeniería deberá regirse obligatoriamente por el Acuerdo Municipal No. 23 de 2019. El presente Acuerdo no modifica, sustituye ni deroga los requisitos técnicos, procedimientos de ingeniería ni competencias establecidas en el Acuerdo 23 de 2019.

B) REGISTRO MUNICIPAL DE CONSTRUCCIONES

SE CREA el Registro Municipal de Construcciones y Arrendamientos, el cual será **administrado por la Tesorería Municipal del Distrito de Tierras Altas, en coordinación técnica vinculante con la Dirección de Obras y Construcciones Municipales**, para efectos de control técnico, verificación y seguimiento de las edificaciones inscritas. La inscripción en este Registro será **obligatoria** para todos los propietarios o poseedores de construcciones existentes y para los titulares de actividades de arrendamiento.

Dentro del plazo de tres (3) meses, los interesados deberán:

1. **Inscribirse ante la Tesorería Municipal** en el Registro Municipal de Construcciones y Arrendamientos.
2. **Presentar solicitud de permiso posterior** conforme al Acuerdo Municipal No. 23 de 2019, la cual será **tramitada y evaluada** por la Dirección de Obras y Construcciones Municipales.
3. Aportar documentos de tenencia, planos o croquis, certificaciones ambientales, de uso de suelo o de seguridad contra incendios (Bomberos), cuando aplique.”
4. Permitir inspección del Ingeniero Municipal, quien emitirá el dictamen técnico correspondiente.
5. En caso de arrendamiento, obtener certificación sanitaria, contar con aviso de operación, cumplir con las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y capacidad establecidas por el Ministerio de Salud y el Municipio, y cuando corresponda, contar con los vistos buenos de SINAPROC y Mi Ambiente.
6. El Municipio podrá otorgar permisos condicionados a la realización de adecuaciones técnicas, sanitarias, ambientales o de mitigación de riesgos, los cuales deberán ser certificados por la Dirección de Obras y Construcciones Municipales.
7. La Tesorería Municipal deberá remitir de forma inmediata a la Dirección de Obras y Construcciones Municipales copia de toda inscripción realizada en el Registro, para



efectos de control técnico, inspección y seguimiento. Ninguna inscripción se considerará completa sin la constancia de recepción por parte de la Dirección de Obras y Construcciones Municipales.

C) AUTORIDAD TÉCNICA COMPETENTE.

La Dirección de Obras y Construcciones Municipales será la autoridad técnica competente para:

- Determinar las adecuaciones necesarias.
- Emitir dictámenes técnicos.
- Validar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Acuerdo 23.
- Practicar inspecciones y emitir informes.

Ninguna otra dependencia municipal podrá sustituir sus funciones técnicas.

ARTÍCULO SEGUNDO. INTERVENCIÓN DEL MIVIOT.

La intervención del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) será requerida únicamente en los casos previstos en el Acuerdo 23 de 2019, tales como:

- Urbanizaciones y parcelaciones.
- Proyectos que impliquen modificación de normas de desarrollo urbano.
- Planos típicos de viviendas en urbanizaciones.

Fuera de estos supuestos, no será necesaria su participación en los procesos de regularización establecidos en este Acuerdo.

ARTÍCULO TERCERO. SANCIONES ESPECIALES.

Durante este régimen especial se aplicarán las siguientes multas:

- No inscribirse en el Registro: **B/.100 a B/.500**
- No presentar solicitud de regularización: **B/.250 a B/.1,000**
- Iniciar obras sin permiso: **B/.1,000 a B/.5,000**
- Arrendar sin inscripción o sin certificación sanitaria: **B/.500 a B/.3,000**
- Obstruir inspecciones: **B/.500 a B/.2,000**
- Incumplir adecuaciones: **B/.250 a B/.2,500**

La reincidencia duplicará la multa.

Las multas aquí establecidas no excluyen la aplicación de sanciones adicionales previstas en el Acuerdo 23 de 2019 o en la Ley 106 de 1973.

PARÁGRAFO: DEMOLICIONES.

La demolición solo procederá como medida excepcional, previa:

- Inspección técnica.
- Informe de autoridad competente.
- Trámite administrativo.
- Resolución motivada.

Solo se ordenará cuando exista riesgo grave, afectación ambiental severa o incompatibilidad absoluta con el ordenamiento territorial.

Durante el período de regularización no se ordenarán demoliciones, salvo riesgo grave.

ARTÍCULO CUARTO. VIGENCIA DEL RÉGIMEN ESPECIAL.

El período de regularización será de tres meses, prorrogable. La prórroga no podrá exceder el plazo inicial, salvo causa justificada debidamente acreditada que deberá aprobarse mediante Acuerdo Municipal debidamente motivado.




El presente Acuerdo empezará a regir desde su promulgación y publicación conforme a la ley.

Dado en el Salón de Sesiones del Consejo Municipal del Distrito de Tierras Altas, a los diez (10) días del mes de abril de 2026.



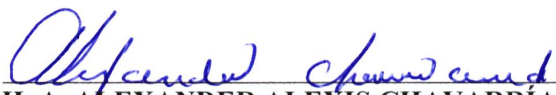
H. C. ELVIN MONTERO
Presidente del Concejo Municipal
Distrito de Tierras Altas



LICDA. DARCY Y. VARGAS G.
Secretaria del Concejo Municipal
Distrito de Tierras Altas



ALCALDÍA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE TIERRAS ALTAS, HOY 10 DE ABRIL DE DOS MIL VEINTISEIS (2026), **SANCIONA** EL PRESENTE ACUERDO MUNICIPAL No. 193 Del 10 DE ABRIL DE (2026), SIENDO LAS 11:00 DE LA MAÑANA DEL DÍA DE HOY, Y ORDENA SU PROMULGACIÓN.



H. A. ALEXANDER ALEXIS CHAVARRÍA ARAUZ
ALCALDE DEL DISTRITO DE TIERRAS ALTAS