

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



DECRETO EJECUTIVO No. 150

De 16 de Junio de 2020

Que deroga el Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998 y actualiza el Reglamento Nacional de Urbanizaciones, Lotificaciones y Parcelaciones, de aplicación en todo el territorio de la República de Panamá

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

en uso de sus facultades constitucionales y legales,

CONSIDERANDO:

Que al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, le corresponde por mandato de la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, establecer, coordinar, formular y asegurar de manera efectiva la ejecución de una política nacional de vivienda y ordenamiento territorial, en coordinación con las entidades competentes en la materia;

Que el Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998, que aprueba el Reglamento Nacional de Urbanizaciones, regula el proceso de urbanización, estableciendo las normas y principios básicos mediante los cuales se llevará a cabo el desarrollo de las urbanizaciones, los deberes de la autoridad administrativa de los distintos organismos, dependencias nacionales y municipales, así como las obligaciones de los urbanizadores particulares, personas naturales o jurídicas en la República de Panamá;

Que el Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998, ha sufrido a lo largo de los años diversas modificaciones, con el objeto de resolver y normar las distintas situaciones que se han presentado; sin embargo, han trascurrido más de veinte (20) años desde su creación, lo que amerita su actualización integral, con el objeto de adecuarlo para hacer frente a una realidad territorial y urbana en permanente cambio;

Que la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, tiene como objeto establecer el marco regulador del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, con el fin de procurar el crecimiento armónico de los centros poblados, y de brindar a sus habitantes accesibilidad universal y mejor calidad de vida dentro de su ambiente geográfico y en todo el territorio nacional; a su vez, establece al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, como la autoridad urbanística a nivel nacional y lo faculta para recopilar y unificar las normas aplicables para la ejecución de obras de parcelación, urbanización y edificaciones, dictadas por todas las entidades competentes;

Que el Decreto Ejecutivo No. 1 de 1 de febrero de 2006, creó la Dirección Nacional de Ventanilla Única, la cual en su artículo 2 tiene como objetivos coordinar el proceso de revisión y registro de planos de urbanizaciones y parcelaciones en todo el territorio nacional,

a través, de un procedimiento expedito, eficaz, eficiente y transparente; verificando el cumplimiento de la normativa urbana vigente;

Que el artículo 14 del Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de febrero de 2006, modificó el artículo 2 del Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998, que aprueba el Reglamento Nacional de Urbanizaciones, señalando que la unidad administrativa encargada de su aplicación será el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección Nacional de Ventanilla Única;

Que la Dirección Nacional de Ventanilla Única se encuentra adscrita al Viceministerio de Ordenamiento Territorial, como lo dispone el artículo 12 de la Ley 61 de 23 de octubre de 2009;

**DECRETA:**

**PRIMERO:** Aprobar la Actualización del Reglamento Nacional de Urbanizaciones, Lotificaciones y Parcelaciones, de aplicación en todo el territorio de la República de Panamá, cuyo texto es el siguiente:

**REGLAMENTO NACIONAL DE URBANIZACIONES, LOTIFICACIONES Y  
PARCELACIONES**  
TÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES  
CAPÍTULO I  
ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

**Artículo 1:** El Reglamento Nacional de Urbanizaciones, Lotificaciones y Parcelaciones tiene por objeto:

- Regular el proceso de urbanización, lotificación y parcelación en la República de Panamá.
- Establecer, las normas y principios básicos mediante los cuales se llevará a cabo el desarrollo de urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones; los deberes del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial como Autoridad Urbanística Nacional y en función de ello, la autoridad administrativa de los distintos organismos, dependencias nacionales y municipales, y la participación para los aspectos técnicos pertinentes de los demás Ministerios, Instituciones descentralizadas, empresas públicas y municipales así como, las obligaciones de los urbanizadores particulares. Sus disposiciones se aplicarán tanto a las personas naturales como jurídicas a nivel nacional.

**Artículo 2:** El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través, de la Dirección Nacional de Ventanilla Única, coordinará la revisión de planos de urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones, con las otras entidades estatales facultadas por la legislación, Ministerio de Obras Públicas, Ministerio de Salud, Ministerio de Ambiente, Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre y el Instituto de Acueducto y Alcantarillados Nacionales.



además, con las Instituciones y empresas encargadas del suministro de los servicios públicos y todas aquellas que se requieran por la característica del proyecto.

**Artículo 3:** El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, dentro de su competencia como autoridad urbanística nacional, deberá coordinar con el Ministerio de Economía y Finanzas, para identificar las principales áreas como centros y sub-centros urbanos de crecimiento a nivel nacional, con especial énfasis en el área metropolitana de Panamá y Colón; estas áreas estarán orientadas en:

- Lineamientos de los planes Nacionales y Regionales.
- Planes de Ordenamiento Territorial aprobados.
- Otros instrumentos de planificación que se establezcan formalmente.

**Artículo 4:** Las urbanizaciones, lotificaciones o parcelaciones en áreas de desarrollo prioritario y áreas de desarrollo diferido, deberán cumplir con las condiciones que estén establecidas en la planificación del ordenamiento territorial.

**Artículo 5:** En razón de lo expuesto y a fin de limitar el área de expansión de las zonas urbanas y suburbanas, cuya tenencia de tierras estén en zonas dedicadas a los usos agrícolas, hortícolas y forestales, que no respondan a las necesidades reales de desarrollo y de crecimiento urbano, es requerido que los Planes de Ordenamiento Territorial para el desarrollo urbano, Esquemas de Ordenamiento Territorial y proyectos de urbanización, en su fase de diseño y especialmente los proyectos de interés social, consideren los siguientes aspectos:

- a) El uso adecuado del suelo de acuerdo a su potencial y a las necesidades del área, según lo regulado en los planes de ordenamiento territorial.
- b) El efecto de los usos existentes en los predios vecinos a la nueva urbanización en lo relativo a la aptitud del terreno para el uso propuesto.
- c) Las provisiones discernibles de posibles cambios futuros en el uso o su intensificación o su relativa permanencia.
- d) Los cambios de uso necesarios en las áreas vecinas para la protección de la urbanización.
- e) La tendencia de la población existente en el área urbana y en la región vecina a la urbanización.
- f) Oportunidades de empleo, su variedad y adecuación y perspectivas de su continuidad en las proximidades del lugar de emplazamiento de la urbanización.
- g) Que existan facilidades de transporte o que se pueda adecuar el existente a las necesidades generales para la nueva urbanización.
- h) Los espacios que fueran necesarios para los servicios de infraestructura social de educación, salud y recreación, calculados sobre la base la densidad propuesta y sujeta a las normas establecidas por las autoridades competentes y que además se disponga de facilidades para la recolección de basura, seguridad contra incendios y protección de policía.
- i) Que la urbanización proyectada tenga acceso a servicios religiosos y socioculturales.
- j) Espacios y facilidades comerciales necesarias para el área de influencia.



- k) Que la progresiva instalación de servicios de infraestructura no resulte onerosa para el Estado.
- l) La protección contra la repercusión del ruido en las vías de tránsito rápido y que se procure eliminar el tránsito peligroso.
- m) Que en las obras de urbanización se provea la óptima utilización de la topografía, la conservación del paisaje y su medio ambiente, la conservación de las fuentes hídricas y su protección.

## CAPÍTULO II GLOSARIO DE TÉRMINOS

**Artículo 6:** Las definiciones que se presentan constituyen la explicación de palabras que versan sobre la terminología utilizada en este Reglamento, así:

1. **Acceso:** Es el área a través de la cual se llega a un lote, edificación u otro lugar, que permite la comunicación peatonal o vehicular.
2. **Acera:** Parte de la vía pública destinada a la circulación de peatones. Se caracteriza por un espacio más elevado a uno o ambos lados de la vía pública, comprendido entre la línea de propiedad o cordón o borde de rodadura.
3. **Adecuación urbanística:** Es aquella que establece los requisitos mínimos del diseño o la modificación de las obras urbanas existentes para que sean accesibles a las personas.
4. **Ancho del lote:** Es la distancia entre los linderos laterales, cuando sean paralelos. En caso de no ser estos paralelos, será el promedio de la distancia entre los linderos laterales.
5. **Anteproyecto de urbanización:** Es el conjunto de planos y documentos que propone el desarrollo de un proyecto de urbanización, lotificación y parcelación donde se revisan algunos aspectos de las regulaciones prediales de la norma de zonificación urbana de acuerdo al código de zona.
6. **Área bruta:** Es la superficie total de un terreno ya sea urbanizado o por urbanizar.
7. **Áreas de cesión:** Son las que el urbanizador o inversionista cede gratuitamente al Estado para los sistemas viales, de acueducto, sanitario, pluviales, así como las destinadas para usos públicos (parques, áreas verdes, jardines, áreas deportivas) y de servicios de equipamiento urbano.
8. **Área del lote:** Es la medida de superficie de un terreno comprendido entre sus linderos o líneas de propiedad.



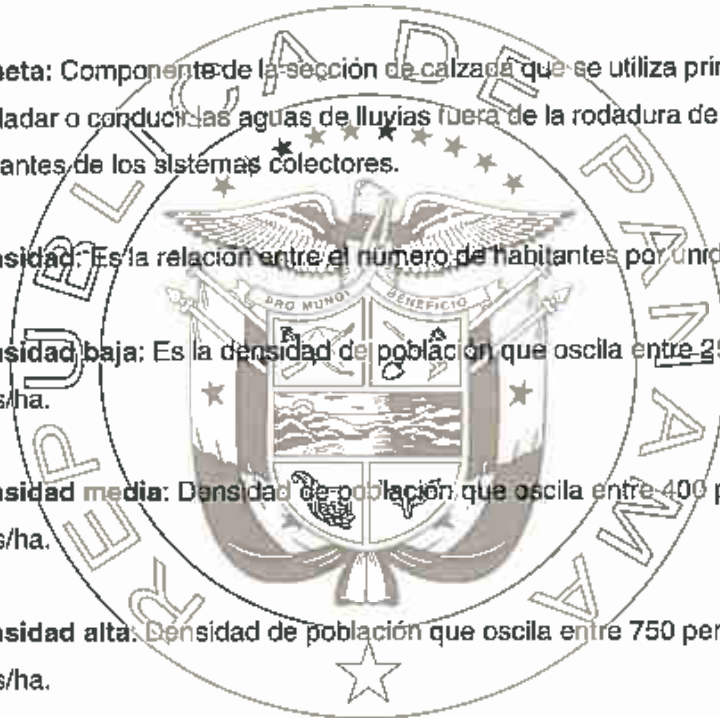
9. **Áreas deportivas:** Área al aire libre o cerrado para realizar diferentes tipos de deportes.
10. **Área desarrollada o urbanizada:** Es la parte de un globo de terreno que cuenta con todos los servicios públicos indispensables según las normas que rigen para cada sector urbano.
11. **Área de desarrollo diferido:** Áreas de condiciones morfológicas adecuadas, pero que no cuentan con infraestructura física ni social circundante a las zonas urbanizables o edificables de la ciudad.
12. **Área de desarrollo prioritario:** Áreas en las cuales se cuenta con planes y programas de desarrollo urbano, además de contar con los servicios de infraestructura básica y poseer condiciones morfológicas adecuadas, para un desarrollo inmediato.
13. **Área de reserva:** Terreno de una urbanización que puede ser vendido por el urbanizador para prestar un servicio cultural-educacional, de salud, religioso o de cualquier otro fin requerido por el Estado.
14. **Área neta:** Es la resultante después de deducir del área bruta urbanizable las áreas correspondientes a servicios viales, pluviales, fluviales, sanitarias, servicios, canales, líneas de alta tensión, cesiones y áreas de aislamiento y conservación ambiental además de áreas destinadas a edificaciones como tal.
15. **Área verde no desarrollable:** Áreas destinadas a espacios abiertos de superficie mayormente permeable y de conservación natural, en donde de ser necesario sean emplazados elementos de accesibilidad peatonal que caractericen espacios públicos seguros y en el que se resalte la promoción de la conservación ambiental, la flora, la fauna y del buen uso del espacio abierto que representa esta categoría en el centro urbano.
16. **Área recreativa:** Zonas públicas que están acondicionadas para proporcionar servicios básicos para el uso recreativo de los espacios naturales.
17. **Área no edificable:** Terrenos de uso público o privado y los afectados por restricciones físicas, ambientales y de bonificación, en los cuales está prohibido edificar y levantar otras construcciones que no sean las estrictamente necesarias para su administración o usos.
18. **Áreas verdes o jardines:** Espacios de terreno libre, de descanso cubierto de grama y/o, en terrenos en los que se cultivan especies vegetales, plantas y flores ornamentales para crear ambientes agradables, puede ser privado, comunal o público.



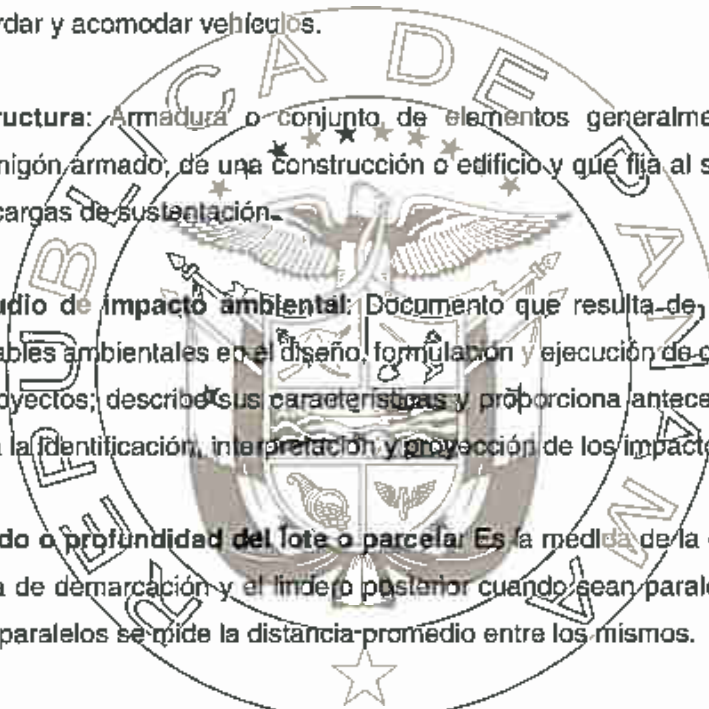
19. **Áreas verdes públicas:** Aquellos espacios sometidos a un régimen especial de administración, por razones de equilibrio ecológico, recreación de la comunidad y bienestar colectivo, tales como Áreas Verdes Naturales y Áreas Verdes Tratadas (cuyas condiciones y características naturales permitan su acondicionamiento a los fines del desarrollo de actividades de carácter recreativo y de esparcimiento tales como: Parque Sectorial, Parque Local, Parque Infantil, paseos, Plazas y pequeñas áreas libres) cuya titularidad corresponda a la Municipalidad.
20. **Área de grama:** Espacio utilizado para zona verde entre el cordón o borde de rodadura y el borde de la acera.
21. **Área útil:** Es el área vendible ya sea residencial y/o comercial dentro del proyecto de urbanización.
22. **Asentamientos Informales:** Comunidades asentadas con varios años de existencia cuyo crecimiento se ha dado sin un ordenamiento previo.
23. **Auditoría urbanística:** Evaluación de una obra o proyecto en el proceso de ejecución, para determinar el grado de cumplimiento de las normas urbanísticas. Se puede realizar seleccionando una muestra representativa de la urbanización en etapa de construcción.
24. **Autoridad urbanística:** Lo constituye el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial como autoridad urbanística nacional de todas las atribuciones relacionadas con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbanístico, y los Municipios dentro de la esfera de su competencia según las atribuciones designada por ley.
25. **Avenida:** Es la arteria urbana que por la amplitud de su derecho de vía, extensión o continuidad considerable y volumen de tránsito sirve de acceso a áreas de uso intenso y recibe tal calificativo.
26. **Calle:** Vía pública de una ciudad o de un poblado, construida preferentemente para la circulación de vehículos.
27. **Calzada o rodadura:** Es la superficie de rodamiento de vehículos en una vía pública o privada.
28. **Carril de circulación:** Es la faja de rodadura de una vía pública destinada al tránsito de una sola hilera de vehículos en una sola dirección.
29. **Chañán:** Superficie oblicua plana que se obtiene cortando la arista de un cuerpo sólido.



30. **Comercio urbano o central:** Está constituido por locales, agrupados en áreas especialmente determinadas, destinados al suministro de servicios y artículos para el uso principal de su zona de atracción.
31. **Comercio vecinal o de barrio:** Es aquel uso constituido por establecimientos dedicados a la venta de artículos que sirven para atender las necesidades comerciales de la población de una zona o sector en especial.
32. **Construcción:** Es toda estructura, edificación u obra de urbanización que se incorpore con carácter permanente o temporal a un terreno; incluye cualquier obra de reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia desde el punto de vista estructural.
33. **Cordón:** Faja de material durable que separa la rodadura del área de grama o de aceras.
34. **Cuneta:** Componente de la sección de calzada que se utiliza principalmente para trasladar o conducir las aguas de lluvias fuera de la rodadura de la calle hacia los tragantes de los sistemas colectores.
35. **Densidad:** Es la relación entre el número de habitantes por unidad de superficie.
36. **Densidad baja:** Es la densidad de población que oscila entre 25 pers/ha a 300 pers/ha.
37. **Densidad media:** Densidad de población que oscila entre 400 pers/ha a 600 pers/ha.
38. **Densidad alta:** Densidad de población que oscila entre 750 pers/ha a 1500 pers/ha.
39. **Densidad neta:** Se calcula descontando del área bruta, las áreas correspondientes a la superficie ocupada por las vías públicas, las áreas de cesión de servicios y usos públicos y otras áreas no residenciales.
40. **Derecho de vía o servidumbre pública de tránsito:** Establece la medida de la distancia entre las líneas de propiedad paralelas que delimitan todo el espacio dedicado a uso público en carreteras y veredas.
41. **Desarrollo de macrolotes:** Cuando se trate de terrenos en zonas urbanas y rurales se puede adquirir grandes superficies las cuales se subdividen en lotes o manzanas, destinadas a empresas inmobiliarias para el desarrollo posterior de conjuntos habitacionales, con el compromiso de hacer obras de urbanización como construcción de calles pavimentadas, redes de abastecimiento de agua potable, alcantarillado, electricidad y áreas verdes.



42. **Desarrollo urbano:** El desarrollo urbano es el proceso de transformación y cambio estructural de los lugares humanos en los centros de población rural o urbana, es importante mencionar que este proceso es capaz de mejorar la calidad de vida de toda una población, por lo tanto, tiene un nivel muy significativo en la sociedad.
43. **Diagonal:** Es la calle o avenida que corta oblicuamente a otras paralelas entre sí.
44. **Esquema de ordenamiento territorial:** Esquema que fija las condiciones básicas de desarrollo en términos de definir el territorio en suelo urbano y rural, la viabilidad, los servicios públicos y las normas urbanísticas para obras de parcelación, urbanización y segregación.
45. **Estacionamiento:** Lugar o edificación o parte de una edificación destinado a guardar y acomodar vehículos.
46. **Estructura:** Armadura o conjunto de elementos generalmente de acero u hormigón armado, de una construcción o edificio y que fija al suelo le transfiere las cargas de sustentación.
47. **Estudio de impacto ambiental:** Documento que resulta de la integración de variables ambientales en el diseño, formulación y ejecución de obras, actividades y proyectos; describe sus características y proporciona antecedentes fundados para la identificación, interpretación y proyección de los impactos ambientales.
48. **Fondo o profundidad del lote o parcela:** Es la medida de la distancia entre la línea de demarcación y el lindero posterior cuando sean paralelos. Cuando no son paralelos se mide la distancia promedio entre los mismos.
49. **Frente del lote:** Es la medida de la longitud de su línea de demarcación, paralela a la vía.
50. **Hectárea:** Es el módulo básico urbano conformado por un área teórica de diez mil metros cuadrados (10,000 m<sup>2</sup>)
51. **Infraestructura:** Es el conjunto de elementos y servicios que están considerados como necesarios en el desarrollo de un territorio, para elevar la calidad de vida de sus habitantes, incluyendo los servicios básicos como: sistemas de acueductos, alcantarillados, tendido o viaductos de electrificación, hidrantes, puentes, semáforos, potabilizadoras, plantas de tratamiento de aguas.
52. **Infraestructura social:** Es aquella predominante de uso público, destinada a servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas, sociales,



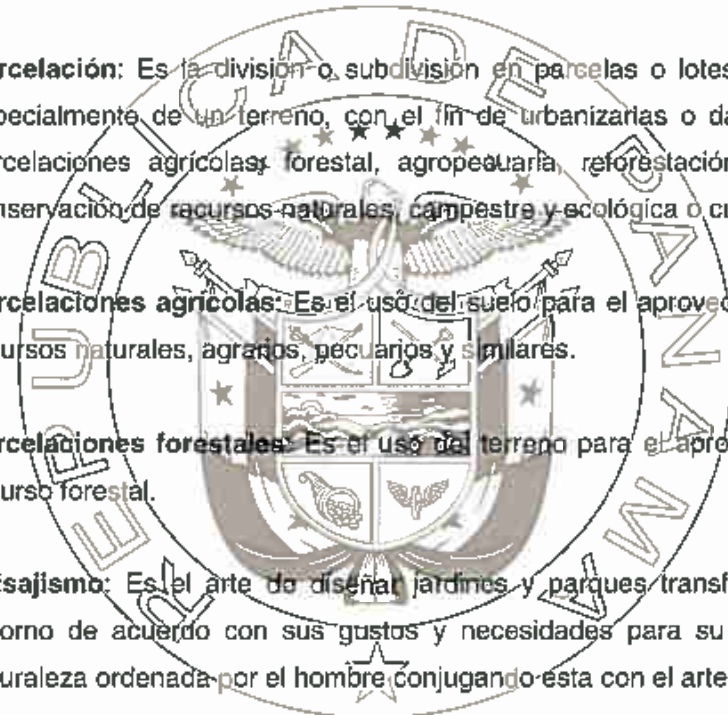


culturales y recreativas, para elevar, desarrollar y mantenerla calidad de vida de sus habitantes.

53. **Intensidad de uso:** Es el grado de aprovechamiento tomando en cuenta las variables de la planificación urbana.
54. **Límites de construcción:** Son las líneas que señalan la posibilidad máxima de situación de la construcción en el lote o parcela.
55. **Línea de construcción:** Es el límite fijado para cada vía pública dentro del cual se permite la ubicación frontal de la planta baja de una edificación, el cual corre paralelo al centro de la vía.
56. **Línea de propiedad:** Lindero o línea que delimita físicamente la titularidad o posesión de un globo de terreno o lote.
57. **Lindero:** Es el límite que forma una línea común que separa o divide dos lotes.
58. **Lote:** Es un área determinada por líneas definidas, cuyo terreno ha sido deslindado de las propiedades vecinas y dotado de los servicios públicos indicados en este Reglamento y con acceso directo a una o más vías públicas, senderos, áreas de uso público o comunal.
59. **Lotificación:** Todo fraccionamiento de un terreno que no implica la construcción de edificaciones y que puede contar con infraestructura total o parcial.
60. **Macrolotes:** División de un terreno con mayor superficie a la establecida en la lotificación urbana convencional.
61. **Mapa oficial vial:** Es el trazado vial de una comunidad, aprobado por las autoridades, en el cual se incluyen las servidumbres públicas y las líneas de construcción, así como las áreas de uso público y de reserva.
62. **Manzana:** Es el conjunto de dos o más lotes que forman una unidad en sí misma, ya sea porque se agrupan alrededor de un espacio común o se sirven del mismo tramo vial.
63. **Monumento (B.M.):** Es la cota de referencia desde la cual se miden las alturas, determinadas en la siguiente forma:
- a) en parcelas y lotes con uno o varios frentes continuos, corresponde a la cota de la acera frente al punto medio de la línea de propiedad;
  - b) en parcelas y lotes con frentes discontinuos hay tantos niveles oficiales como líneas de propiedad discontinuas existan.



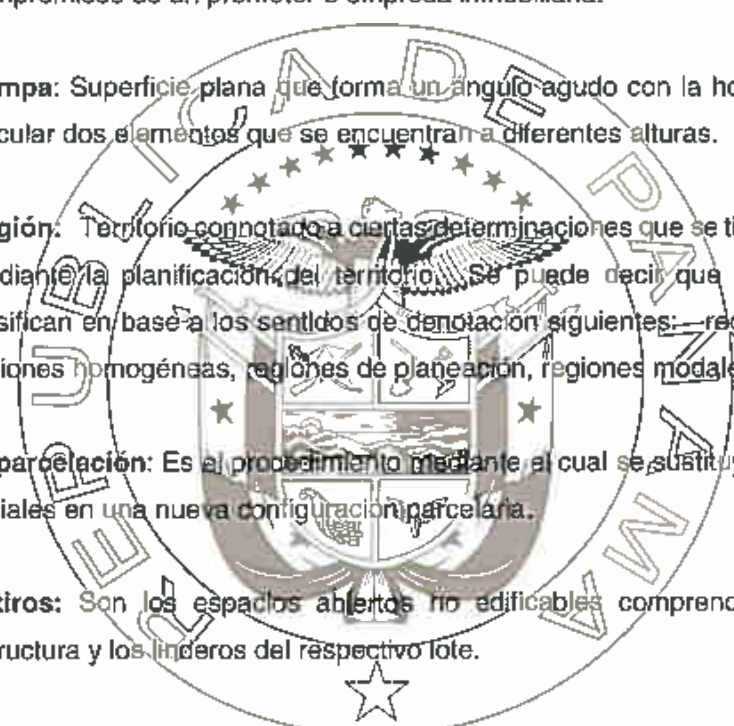
64. **Ordenamiento territorial:** Es el conjunto de acciones y políticas administrativas que se desarrollan mediante un proceso de organización, armonización y gestión del uso y ocupación del territorio a nivel nacional, con la finalidad de promover el desarrollo sostenible del país, mejorar la calidad de vida y reducir el nivel de pobreza.
65. **Obras de saneamiento:** Son los trabajos de carácter permanente ejecutados sobre un terreno para dar salubridad con el fin de que pueda ser usado en condiciones óptimas de sanidad e higiene.
66. **Parada:** Es el lugar destinado al abordaje de pasajeros o usuarios del transporte público de manera transitoria.
67. **Parcela:** Porción pequeña de tierra. Superficie pequeña que resulta de la división de un terreno.
68. **Parcelación:** Es la división o subdivisión en parcelas o lotes independientes especialmente de un terreno, con el fin de urbanizarlas o darles usos como parcelaciones agrícolas, forestal, agropecuaria, reforestación, explotación y conservación de recursos naturales, campestre y ecológica o culturales.
69. **Parcelaciones agrícolas:** Es el uso del suelo para el aprovechamiento de los recursos naturales, agrarios, pecuarios y similares.
70. **Parcelaciones forestales:** Es el uso del terreno para el aprovechamiento del recurso forestal.
71. **Paisajismo:** Es el arte de diseñar jardines y parques transformando así un entorno de acuerdo con sus gustos y necesidades para su disfrute. Es la naturaleza ordenada por el hombre conjugando ésta con el arte.
72. **Plan de ordenamiento territorial:** Es el instrumento técnico, normativo, político y administrativo para la gestión del territorio, mediante el cual se planifica y regula el uso, ocupación y transformación del espacio físico, urbano y rural, que orienta y optimiza las modalidades de ocupación. Puede entenderse como un instrumento de pacto social entre las poblaciones, el estado y su territorio.
73. **Plan local:** Instrumento de Planificación que determina las grandes directrices de ordenamiento territorial, en coordinación con la planificación económica y social para mayor bienestar de la población. Que será elaborado por el Municipio respectivo como autoridad urbanística local. El municipio que cuente con una población de más de 25,000 habitantes desarrollara un plan local de ordenamiento territorial.



74. **Plan parcial:** Instrumento de planificación detallado, cuyo objetivo principal es el ordenamiento, la creación, la defensa o el mejoramiento de algún sector particular de la ciudad, en especial las áreas de conservación histórica, monumental, arquitectónica o ambiental, las zonas de interés turístico o paisajístico, los asentamientos informales, las áreas de urbanización progresiva o cualquiera otra área cuyas condiciones específicas ameriten un tratamiento separado dentro del plan de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano local.
75. **Plan regional:** Instrumento de planificación mediante el cual se regirá el desarrollo físico, ambiental, social y económico de un espacio definido como región por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
76. **Plan vial oficial:** Es el documento gráfico de servidumbres viales y líneas de construcción.
77. **Parques, parques lineales, paseos, plazas, plazoletas:** Espacios abiertos cuyas condiciones físicas (vegetación, topografía), combinadas con elementos artificiales de diseño y equipamiento permitan el desarrollo de actividades de esparcimiento. Se proyectan principalmente para la recreación pasiva y actuaciones cívicas, orientados al servicio público de la población en general, en especial a las personas con menor capacidad de movilidad: niños y ancianos.
78. **Parque infantil:** Área libre arreglada para el uso público, destinada especialmente para el recreo de los niños.
79. **Plano:** Es la representación gráfica a escala de una urbanización, conjunto arquitectónico, agrupación de viviendas, edificación o construcción de obras.
80. **Plano digital:** Documento gráfico que contiene aspectos técnicos y de construcción en formato de imágenes digitales.
81. **Plano de anteproyecto:** Proyecto general de una urbanización el cual ha sido aprobado por la Dirección Nacional de Ventanilla Única.
82. **Plano de construcción:** Representación gráfica y escrita en donde se señalan los aspectos técnicos y de infraestructura de la urbanización.
83. **Plano de segregación:** Representación gráfica de un globo o lote de terreno para proceder a la inscripción de registro público.
84. **Plano topográfico:** Representación gráfica correspondiente al levantamiento de la superficie de un terreno, descrita y delineada detalladamente en la cual se definen claramente sus linderos, características y accidentes geográficos.



85. **Podotáctil:** Pisos o bandas de vigilancias con señalización que se siente al caminar sobre ella. Sirven para advertir de un posible peligro y para guiar por el camino correcto a personas con discapacidad visual.
86. **Predio:** Bien inmueble rural, dedicado al uso agropecuario o forestal, o urbano, destinado a uso ciudadano como vivienda, industria, comercio, entre otros.
87. **Proyectos de interés social:** Dirigidos a satisfacer las necesidades habitacionales de sectores de la población, pero con especial atención a los sectores de menores recursos o de interés social prioritario, según las áreas de asistencia establecidas por el Estado.
88. **Quejas:** Se entiende a los reclamos y argumentos, por la percepción de una población ante supuestas afectaciones generadas por faltas o incumplimiento de compromisos de un promotor o empresa inmobiliaria.
89. **Rampa:** Superficie plana que forma un ángulo agudo con la horizontal permite vincular dos elementos que se encuentran a diferentes alturas.
90. **Región:** Territorio connotado a ciertas determinaciones que se tienen que definir mediante la planificación del territorio. Se puede decir que las regiones se clasifican en base a los sentidos de denotación siguientes: región económica, regiones homogéneas, regiones de planeación, regiones modales
91. **Reparcelación:** Es el procedimiento mediante el cual se sustituyen las parcelas iniciales en una nueva configuración parcelaria.
92. **Retiros:** Son los espacios abiertos no edificables comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo lote.
93. **Retiros laterales:** Son las líneas que señalan la posibilidad máxima de situación de la construcción en relación con los linderos laterales del lote o parcela.
94. **Retiro posterior:** Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación señalado por la línea que establece la posibilidad máxima de situación de la construcción, y el lindero posterior del lote o parcela.
95. **Segregación:** Es la división o subdivisión de una parcela, lote, globo de terreno o macrolote, con el fin de enajenar, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizarlos en formas separadas.
96. **Separación o isleta central:** Es la faja que separa dos calzadas o rodadura y forma parte de una vía.



97. **Servicios de equipamiento:** Áreas destinadas a la localización de actividades de servicios y equipamiento que tienen características físicas, funciones similares, pero distintos en relación al nivel de especialidad, cuyas capacidades se apoyan o complementan estructuralmente entre sí, para contribuir al desarrollo integral de una comunidad, siempre y cuando cumplan con las regulaciones técnicas, ambientales y de seguridad sin afectar de forma adversa el carácter de la zona.
98. **Servidumbres:** Es un gravamen legal sobre una faja de terreno que se demarca por ley a los dos lados de todo curso de agua abierto (ríos, quebradas, zanjas, cunetas, medias cañas) o sobre sistemas pluviales subterráneos como tuberías, cajones pluviales, eléctricas, telefónicas, alcantarillado con el fin de permitir su mantenimiento o reparación y para protección de estos sistemas.
99. **Servidumbre vial:** Es la que establece la medida de la distancia entre las líneas de propiedad paralelas que delimitan todo el espacio dedicado a uso público en carreteras, calles y veredas.
100. **Suelo:** Superficie de la tierra o superficie artificial fabricada para que el piso sea sólido y llano.
101. **Supermanzanas:** Es un elemento integral dentro de un trazado urbano, delimitado por vías vehiculares de tráfico continuo que agrupa dos o más manzanas.
102. **Trámite gubernamental en línea:** Diligencia, actuación o gestión que realizan los usuarios ante los órganos y entes públicos, para la resolución de un asunto determinado a través de un sistema de información en línea sin necesidad de intervención de una persona física.
103. **Unidad de vivienda:** Espacio independiente y separado con áreas de uso exclusivo, habitado o destinado hacer habitado por una o más personas.
104. **Urbanización:** Es el conjunto de obras realizadas para el trazado y acondicionamiento de un globo de terreno mediante vías de comunicación, dividido en áreas y parcelas destinadas al dominio público y privado, integrado por lotes dotados de servicios públicos adecuados y aptos para construir en ellos edificaciones en condiciones de habitabilidad, de conformidad con los reglamentos legales.
105. **Urbanización en desarrollo:** Es aquella cuyas obras están en ejecución conforme a los términos de aprobación de la Dirección Nacional de Ventanilla Única.



106. **Urbanizar:** Es la actividad conducente a convertir un terreno rústico en poblado mediante la provisión de vías de comunicación, dotándolo de los servicios públicos indispensables.
107. **Urbanizador:** Es la persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente, emprende o ejecuta la división del mismo y lo acondiciona urbanizándolo a fin de que sea apto para la construcción de edificaciones conforme con las disposiciones del presente Reglamento.
108. **Uso:** Es el destino que se da a un terreno, a una edificación o estructura física asentada o incorporada al mismo, o a parte de estos, por la actividad que se desarrolla en cuanto a clase, forma o intensidad, de su aprovechamiento.
109. **Uso comercial:** Se refiere a los sectores propuestos específicamente para desarrollar actividades comerciales.
110. **Uso complementario:** Es el que se añade para complementar o perfeccionar, permitiendo integrar mejor el uso principal señalado de una zona.
111. **Uso público:** Conjunto de actividades recreativas, sociales, educativas o culturales que pueden realizar las personas en los espacios designados en las urbanizaciones con intención de disfrutar.
112. **Usuario:** Personas naturales o jurídicas que se relacionan o son susceptibles de mantener relaciones con las entidades públicas.
113. **Usufructo:** Utilidades, frutos o provechos que se obtienen de algo.
114. **Uso del suelo:** Es el destino o empleo dado a un terreno, piso, o construcción por la actividad que se desarrolla en cuanto a clase, forma o intensidad, de su aprovechamiento.
115. **Uso industrial:** Son áreas destinadas para el desarrollo de actividades industriales como talleres, fábricas, artesanías, entre otras.
116. **Uso institucional:** Corresponde a los terrenos destinados a servicios administrativos, educacionales, recreacionales, asistenciales, de seguridad, o culto.
117. **Veredas:** Son pasos para peatones situados cerca del centro y a través de las manzanas.



118. **Vía principal de urbanización (VPU):** Vía de un sistema vial urbano con prelación de circulación de tránsito sobre las demás vías y que tiene el primer lugar en importancia dentro de la urbanización.
119. **Vivienda bifamiliar:** Es la edificación construida con áreas habitacionales independientes aptas para servir a dos grupos familiares con unidad arquitectónicas en una misma parcela o lote.
120. **Vivienda multifamiliar:** Es la edificación construida con áreas habitacionales independientes aptas para albergar a tres o más grupos familiares en una misma parcela o lote, en forma de unidad arquitectónica.
121. **Vivienda unifamiliar:** Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a un solo grupo familiar en un lote.
122. **Zona colindante:** Es el área que nos permite identificar los usos existentes en los terrenos adyacentes al lote a desarrollar un proyecto.
123. **Zona de reserva:** Es la destinada a la preservación de los recursos naturales para mantener adecuadas condiciones ecológicas.
124. **Zona residencial:** Es aquella cuyo uso principal es la vivienda y se clasifica por grupos de acuerdo con la densidad máxima permitida.
125. **Zona rural:** Es la comprendida fuera del perímetro urbano.
126. **Zonificación:** Es la división territorial de un centro urbano o un área no desarrollada, con el fin de regular los usos de suelo por áreas de uso homogéneas.

## TÍTULO II

### ASPECTOS URBANÍSTICOS PARA EL DISEÑO DE URBANIZACIONES, LOTIFICACIONES Y PARCELACIONES

#### CAPÍTULO I

#### CLASIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS PARA EL DISEÑO DE URBANIZACIONES

**Artículo 7:** Las urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones, en la República de Panamá, estarán determinadas por las características del proyecto a ejecutar y en razón de ello, se identifican como:

- a) Proyecto de Desarrollo Residencial Urbano
- b) Proyecto de Desarrollo Residencial Rural
- c) Proyectos de Características Especiales (Interés Social y Situación de Hecho)



## d) Parcelaciones:

- e.1 Agrícola
- e.2 Forestal
- e.3 Agropecuaria
- e.4 Explotación y conservación de recursos naturales
- e.5 Reforestación
- e.6 Campestre
- e.7 Ecológica o Culturales

**Artículo 8:** Para la aplicación del artículo anterior, con relación a las urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones, en sus literales a y b, el promotor podrá proponer en su diseño lo siguiente:

- a) Proyecto de desarrollo residencial urbano: Usos residenciales, comerciales, industriales, mixtos o complementarios. Siendo obligatorio la inclusión dentro del proyecto el servicio de equipamiento comunitario y la habilitación total de infraestructura.
- b) Proyecto de desarrollo residencial rural: Usos residenciales propios del ambiente rural, siendo obligatorio la inclusión dentro del proyecto el servicio de equipamiento comunitario y la habilitación limitada o parcial de infraestructura (agua de pozo, tanque séptico individual).
- c) Proyecto de características especiales: Usos residenciales con características especiales, destinadas a viviendas de interés social, así como, sus usos complementarios y equipamiento necesario para satisfacer las necesidades básicas de la población de menores recursos.
  - c.1. Viviendas de interés social: Unidad habitacional que se encuentra dentro de los programas masivos de soluciones habitacionales, elaborados por parte de las diferentes dependencias del sector público y privado, con la finalidad de beneficiar a personas de menor recurso económico.
  - c.2. Situación de hecho: Es toda comunidad con vínculos culturales que se encuentran asentadas en fincas con más de cinco (5) años, cuyas viviendas están construidas con material permanente, que cuentan con algún tipo de servicio básico y cuyas construcciones median la aplicación de las normas de desarrollo urbano vigentes en el área.

**Artículo 9:** La clasificación de las parcelaciones corresponderá a la característica de su ubicación y deberá cumplir con la normativa o regulaciones de las distintas autoridades urbanística, según competencia.

**Artículo 10:** El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección Nacional de Ventanilla Única, podrá autorizar obras de urbanización, lotificación y parcelación, cuando cumpla con las siguientes condiciones:

- a) Que, cumplan con las normas de desarrollo urbano vigentes, según su zonificación y categoría, previamente definida y oficializada, por la Autoridad Urbanística en





competencia, mediante el instrumento legal y administrativo correspondiente.

- b) Que, para el aprovechamiento de los servicios públicos instalados, el proyecto deberá estar ubicado dentro de las áreas de desarrollo prioritario. De estar el proyecto en las áreas de desarrollo diferido, el urbanista deberá proveer la infraestructura necesaria de servicios de equipamiento urbano, de acuerdo a las regulaciones técnicas de las entidades estatales que conforman las Ventanillas Únicas de la Dirección Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
- c) Que, la alteración de la topografía no afecte de forma alguna las cuencas hidrográficas u obstruya o desvie los cauces existentes de agua ni afecte a los colindantes.

## CAPÍTULO II

### CARACTERÍSTICAS PARA PROYECTOS URBANOS Y RURALES

**Artículo 11:** Será requisito indispensable para la revisión de cualquier anteproyecto de urbanización, considerar los siguientes aspectos arquitectónicos de la planificación urbana:

- a) La organización del territorio para el bienestar y confort de sus habitantes, dentro de la sociedad conformada dentro de un espacio geográfico determinado.
- b) El diseño y tipo de desarrollo de acuerdo con el propósito del mismo en función de la unidad vecinal.
- c) El trazado y nomenclatura provisional de las calles.
- d) De acuerdo a la magnitud del proyecto, se deberá contemplar paradas y sus sistemas de acera, para el transporte colectivo. Las paradas estarán ubicadas en un radio caminable de 300 metros lineales máximo, con sus respectivas bahías sobre la vía principal y/o colectorá más cercana a la vía de acceso de algún sistema de transporte colectivo, la cual queda sujeta a la evaluación de la autoridad competente.
- e) En proyectos donde se ubiquen equipamientos comunitarios y se disponga de puentes peatonales, debe cumplirse con la Ley de Equiparación de Oportunidades para Personas con Discapacidad y su reglamentación.
- f) El tamaño y la forma de los lotes, debe responder a la norma de desarrollo aprobada.
- g) Contar con áreas de cesión obligatorias, destinadas al uso público recreativo y equipamiento comunitario, de acuerdo a las características del proyecto.
- h) La modificación de la topografía no debe afectar el medio natural ni los predios colindantes.
- i) El promotor debe indicar en plano y en la memoria descriptiva el tipo de desarrollo existente en las colindancias al proyecto, el cual deberá tomar en consideración para que estos sean compatibles con el nuevo proyecto.
- j) Mantener la arborización existente y de ser necesaria la eliminación de las mismas, el urbanizador deberá cumplir con las disposiciones reglamentarias sobre deforestación, estipulada por la autoridad competente.

**Artículo 12:** La red vial y las obras de infraestructuras, deberán integrarse en armonía con el medio natural y urbano, así como todos los factores relacionados con el equilibrio



ecológico, tomando en cuenta la conservación del paisaje natural, protegiendo los sitios de especial interés histórico, sociocultural, estético y ambiental.

**Artículo 13:** El trazado de calles que se proponga debe cumplir con el plan vial existente, para el desarrollo óptimo de las áreas vecinas; a tal efecto, el plano de diseño del anteproyecto de urbanización debe acompañarse de la localización del mismo en una escala legible, que cubra el perímetro del área proyectada, comprendiendo un radio mínimo de un kilómetro y medio (1.5 kms.) a partir de los límites externos de la urbanización. La localización regional deberá estar referenciada con las coordenadas del geoide vigente de los planos levantados por el Instituto Geográfico Nacional Tommy Guardia.

**Artículo 14:** La red de calles que se proponga se correlacionará con las vías principales existentes, proyectadas en el Plan Nacional, Plan Regional, Plan Metropolitano, Plan Parcial, Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), indicándose la conexión con los desarrollos adyacentes, amarrando la urbanización a las coordenadas de acuerdo a los geoides vigentes, establecidos por el Instituto Geográfico Nacional Tommy Guardia. Toda Urbanización debe estar vialmente relacionada entre sí.

**Artículo 15:** En caso de que el proyecto se desarrolle por etapas, el urbanizador deberá presentar el diseño de la red de calles para toda la urbanización, así como el uso de suelo de todo proyecto en general, mediante el instrumento de planificación correspondiente, indicando las etapas que componen el proyecto.

**Artículo 16:** En los proyectos de urbanización, donde los accesos propuestos lo constituyan vías existentes que requieran ser prolongadas, ampliadas, realineadas, las áreas de servidumbres deberán ser reservadas por el urbanista y contar con la adecuación de la infraestructura en el tramo que corresponda al frente del polígono del proyecto, en coordinación con el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, como entidad encargada de la planificación vial.

## SECCIÓN I CONFIGURACIÓN URBANA

**Artículo 17:** En los proyectos de urbanización, los espacios destinados a viviendas deberán diseñarse de manera que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Que, se ajusten adecuadamente a las condiciones topográficas dependiendo de su tamaño, tipo de desarrollo y condiciones existentes.
- b) Que, faciliten en forma adecuada y de manera suficiente los drenajes pluviales y de aguas negras, como también las demás instalaciones de servicios públicos y facilidades comunitarias.
- c) Que, en ellas se prevea espacio adecuado para las edificaciones y sus anexos de acuerdo con los usos contemplados en la zonificación; en condiciones normales su ancho mínimo deberá ser lo suficiente para permitir dos hileras de lotes de fondo.



apropiado de acuerdo con la norma de desarrollo.

- d) Que, no excedan de una longitud de cien metros (100.00mts) entre vías para tránsito de vehículos.
- e) Que, en las zonas industriales y comerciales, el tamaño y forma, se adapten a las necesidades de la actividad y del servicio de transporte requerido, que provean espacios para estacionamientos de vehículos, pasos peatonales, calles de acceso a la parte posterior de las instalaciones y otras facilidades que sean convenientes y garanticen un máximo de seguridad.

**Artículo 18:** En casos de desarrollos de macrolote estos pueden ser urbanos, rurales y de propiedad horizontal, con usos residenciales, comerciales, industriales, mixtos y complementarios.

Para la revisión de macrolotes de urbanización se debe presentar la aprobación previa de Plan Parcial, Plan Local o un Esquema de Ordenamiento Territorial con su resolución adjunta. Los desarrollos de macrolotes pueden ser presentados en conjunto o por etapas a nivel de anteproyecto y planos de construcción. Para esta revisión deberán contar con el desarrollo a nivel de planos de construcción de la infraestructura correspondiente ya sea total o parcial de acuerdo a la etapa presentada.

**Artículo 19:** El diseño de forma y ubicación de lotes se ajustará a las siguientes condiciones:

- a) Deberán tener acceso directo desde una vía pública o privada, en su defecto por medio de una servidumbre permanente vehicular o peatonal, debidamente habilitadas.
- b) Los tamaños serán acordes a las ordenanzas de zonificación. En casos de incorporación de lotes o fincas, los mismos deben contar con el mismo código de zona.
- c) Los linderos laterales cuando colinden con vías rectas deberán ser preferentemente perpendiculares a su frente y radiales cuando las calles formen curvas.
- d) La profundidad en condiciones normales no deberá exceder cinco veces la longitud de su frente en lotes residenciales.
- e) Los lotes que formen esquinas deberán tener anchos adicionales que permitan el incremento de los frentes de lotes, determinados por la línea de construcción de ambas vías, para que su área de ocupación cumpla con el porcentaje establecido en la regulación predial de la norma de zonificación urbana asignada al proyecto.
- f) En cuanto a los lotes de esquina de acuerdo a la categoría de vías, tendrán un recorte para propiciar un chaflán de cinco metros (5.00 m) de longitud como mínimo en esquina que permita un adecuado tráfico peatonal y una mejor visibilidad. Ver anexo 1.



### SECCIÓN III

#### PROYECTOS DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

**Artículo 20:** El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, en cumplimiento de las funciones sociales otorgadas por Ley, podrá adoptar las medidas necesarias para facilitar la realización de programas masivos de soluciones habitacionales de interés social, a través, de proyectos de lotificación, generados tanto desde el sector público como privado y para lo cual creará la normas y regulaciones específicas para tal fin.

**Artículo 21:** La revisión de los planos de lotificaciones de interés social, se realizarán de manera expedita, procurando la mayor eficiencia y celeridad, sin dejar de cumplir con los requisitos y regulaciones que se crean para este tipo de proyecto, el carácter expedito involucrará a todos los procesos que sean necesarios realizar en las instancias competentes para la generación del producto.

**Artículo 22:** Todo proyecto de estas características, mayor de diez (10) hectáreas para su tramitación ante la Dirección Nacional de Ventanilla Única, deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Que la finca o fincas donde se desarrolle el proyecto cuente con el uso de suelo asignado por la Autoridad Urbánística Nacional, según sea el caso, a través del procedimiento para el Esquema de Ordenamiento Territorial o por medio de la asignación o cambio de uso de suelo.
- b) El proyecto queda obligado a cumplir con las cesiones obligatorias reguladas en este Reglamento.

**Artículo 23:** Las situaciones de hecho, caracterizadas por la existencia de comunidades asentadas sobre finca (s) con más de cinco años, cuyo crecimiento se ha dado sin un ordenamiento previo, cuentan con el instrumento legal, emitido por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, que permite la legalización de las mismas. Estos proyectos deben cumplir con lo establecido en la resolución ministerial vigente que norma sobre los asentamientos informales.

Todo asentamiento ubicado dentro de la cuenca hidrográfica del Canal de Panamá debe presentar Visto Bueno de la Gerencia de Ambiente de la Autoridad del Canal de Panamá a efecto de que se gestionen aprobaciones relativas a la cota 260.

### SECCIÓN IV

#### PARCELACIONES

**Artículo 24:** Para efectuar parcelaciones agrícolas, forestales, agropecuarias, explotación de recursos naturales, reforestación, campestres, ecológicas y otras que determine el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el interesado deberá presentar certificaciones de visto bueno de las autoridades competentes. A estos proyectos se le exceptúa la etapa de revisión de planos de construcción, debido a las características de dichos proyectos.



**Artículo 25:** De requerirse el cambio de ocupación del uso de la tierra deberá obedecer a una planificación y ordenamiento territorial. Para los instrumentos de planificación que se requiera se deberá contar con la participación del Ministerio de Ambiente, del Ministerio de Desarrollo Agropecuario y otras instituciones.

### CAPÍTULO III SERVIDUMBRES VIALES, SUS CATEGORÍAS Y SERVIDUMBRES PÚBLICAS

#### SECCIÓN I CATEGORÍAS DE VÍAS PARA URBANIZACIONES

**Artículo 26:** En los nuevos proyectos, se identificarán dos categorías de vías:

a) **Vías Principales:** Estarán determinadas, bien sea en el plan de vialidad o por la reglamentación individual de cada una de dichas vías.

a.1) **Vía Principal Existente (VPE):** La función primordial de esta vía será la de dar acceso a la urbanización y comunicar la urbanización con la ciudad.

a.2) **Vía Principal de la Urbanización (VPU):** Vía de un sistema vial urbano que tiene el primer lugar en importancia dentro de la urbanización.

b) **Vías Secundarias en urbanizaciones.** Se clasificarán según los usos propuestos, su longitud, y el área servida por las normas de desarrollo.

b.1) **Vía Colectora (VC):** Es la que sale de la vía principal (VPU) y penetra en la urbanización o urbanizaciones, sirviendo generalmente de colectora de las vías locales de la misma. La función de esta vía es de cambio de transición entre las vías locales de la urbanización y la vía principal.

b.2) **Vía Local (VL):** Vía de tránsito menor cuya función principal es dar acceso a los lotes.

b.3) **Vía Marginal (VM):** Vías de la urbanización que están dispuestas en forma paralela a las vías principales.

b.4) **Calle Sin Salida (CSS):** Vía local de acceso único, sin posibilidad de la interconexión vial futura.

b.5) **Vereda Peatonal (VP):** Servidumbre de paso dedicada exclusivamente al tránsito de peatones.



**SECCIÓN II  
SERVIDUMBRES VIALES EN ÁREAS URBANAS**

**Artículo 27:** Todo nuevo proyecto de desarrollo residencial, que se proyecte en las áreas urbanas del territorio nacional, deberá contar con vías y aceras a ambos lados de la calle, que están reglamentadas mediante resolución ministerial.

**Artículo 28:** Las servidumbres viales de los proyectos nuevos, ubicados en áreas urbanas, tendrán las siguientes disposiciones mínimas:

**Disposiciones Mínimas de Servidumbres**

Densidad e Intensidad	Jerarquización Vial (m)	Derecho de Vía (m)	Ancho Mínimo de Acera (m)
ALTA	Principal o Avenida	40.00	2.60
	Principal o Avenida	25.00	2.20
	Principal o Avenida	20.00	2.20
	Colectora	15.00	2.20
	Local	14.40	2.00
MEDIANA	Principal o colectora	15.00	2.20
	Colectora	14.40	2.00
	Local	13.60	1.80
BAJA	Colectora	15.00	2.20
	Local o Secundaria	13.60	1.80
		12.80	1.60
	Local /Sin Salida	12.80	1.60
12.00		1.50	

**SECCIÓN III  
SERVIDUMBRES VIALES EN ÁREAS RURALES**

**Artículo 29:** Los proyectos de lotificación que se ubiquen en áreas de desarrollos tipificados como Residencial Rural, contarán con los siguientes anchos mínimos de servidumbre vial:

- Vía Principal (VPU):** 15.00 metros
- Vía Colectora (VC):** 15.00 metros
- Vía Local (VL):** 12.00 metros (cordón cuneta)  
12.80 metros (cuneta abierta)
- Calle Sin Salida (CSS):** 12.00 metros mínimo para calles con cordón cuneta.  
12.80 metros mínimos, para calles con cuneta abierta, dependiendo de su longitud y de los lotes servidos.
- Vereda Peatonal (VP):** 4.00 metros mínimo.



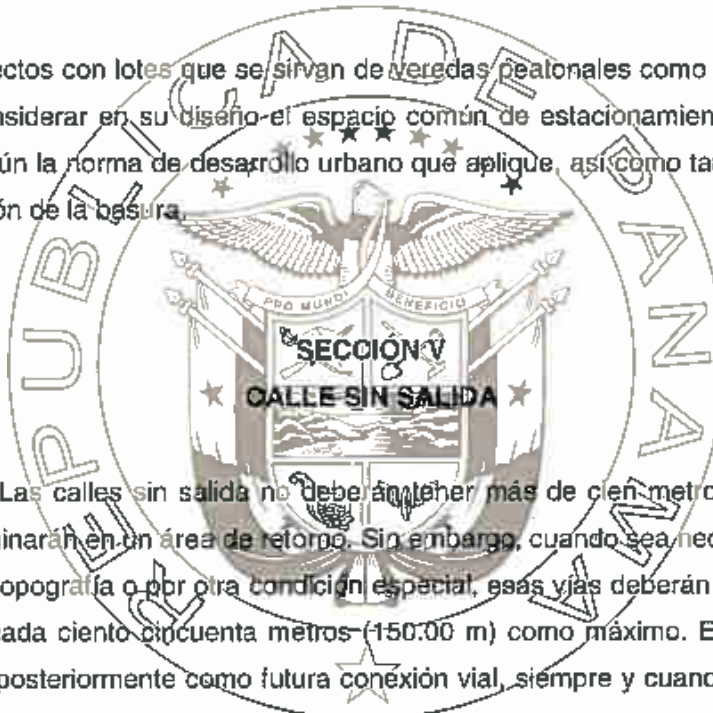
#### SECCIÓN IV VEREDAS PEATONALES

**Artículo 30:** Las veredas peatonales tendrán un mínimo de cuatro (4) metros de ancho siempre y cuando no exceda de sesenta metros de longitud (60.00 m). Estas veredas peatonales se utilizarán únicamente para comunicar dos calles y en ningún caso servirán de acceso principal a ningún lote.

**Artículo 31:** Cuando las veredas peatonales se utilicen como acceso principal a los lotes, éstas podrán tener una servidumbre entre cuatro metros (4.00 m) a seis metros (6.00 m) de ancho y su longitud no deberá exceder de los cien metros (100.00 m).

Las veredas serán de uso peatonal exclusivamente, sin embargo, deberá contar con el ancho suficiente para permitir el paso de vehículos de emergencia como ambulancia y carros de bomberos.

Para los proyectos con lotes que se sirvan de veredas peatonales como acceso principal, se deberá considerar en su diseño el espacio común de estacionamientos que requiera cada lote, según la norma de desarrollo urbano que aplique, así como también el espacio para disposición de la basura.



**Artículo 32:** Las calles sin salida no deberán tener más de cien metros (100.00 m) de longitud y terminarán en un área de retorno. Sin embargo, cuando sea necesario prolongar las calles por topografía o por otra condición especial, esas vías deberán tener facilidades de retorno a cada ciento cincuenta metros (150.00 m) como máximo. Estos pueden ser considerados posteriormente como futura conexión vial, siempre y cuando cuente con un ancho de servidumbre de 15.00 m como mínimo.

Aquellos diseños que terminen en forma de martillo deben ser aplicados para calles de poca circulación y su longitud máxima permitida, será de sesenta metros (60.00 m). Estas calles no podrán convertirse en una futura conexión vial.

#### SECCIÓN VI SERVIDUMBRES PÚBLICAS

**Artículo 33:** Deberán cumplir con el soterramiento del cableado e infraestructura de telecomunicaciones y servicios públicos, los proyectos que se desarrollen en las cabeceras de provincias, en el Distrito de San Miguelito y los proyectos que se propongan fuera de los ejidos urbanos, con normas diferentes al RR (Residencial Rural) y que se ubiquen en un radio de 5.0 km.



**Artículo 34:** El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial establecerá en forma legal y en coordinación con las instituciones correspondientes, las fajas de terreno para servidumbres, cuando estas fueren necesarias o convenientes para instalaciones eléctricas, telefónicas, conducto, alcantarillados pluviales y sanitarios, líneas de gas, tubería de agua o cualquier otro servicio de esa naturaleza.

Todas las urbanizaciones deben cumplir con el soterramiento del cableado e infraestructuras de servicios públicos, con excepción de las de interés social, situaciones de hecho y las que mantengan sus valores de venta hasta el tope del interés preferencial.

En aquellos proyectos que mantengan sus valores de venta superiores a cincuenta mil balboas con 00/100 (B/.50,000.00) y hasta el tope de interés preferencial, el cableado primario y la infraestructura de servicios públicos primarios podrá ser aérea y la acometida será soterrada de manera obligatoria (ver Anexo 2).

Todo proyecto, cuyos valores de ventas sean superiores al tope del interés preferencial, tanto el cableado primario y su acometida, así como el resto de la infraestructura de servicios públicos, tienen que ser soterrados de manera obligatoria.

**Artículo 35:** Quedan exceptuadas de la aplicación de soterramientos, los proyectos con las siguientes características:

- a. Aquellas urbanizaciones, que sean de interés social, debidamente comprobada por la Dirección de la Inversión privada, del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento territorial.
- b. Aquellos proyectos que se desarrollen con el código de Zona densidad de 50 hab/ha y áreas de lotes de 1.000.00 m<sup>2</sup> o mayor.
- c. Los proyectos que se desarrollan por etapas cuyos promotores tienen contemplado continuar con el desarrollo en la (s) mismas fincas (s), incluyendo las mismas soluciones y costos a quienes se le otorgará la excepción de esta normativa hasta un máximo de cien (100) soluciones habitacionales.

Si el resto libre permite el desarrollo de más proyectos, deberán adecuarlo y seguir los lineamientos de las disposiciones vigentes en materia de soterramiento y ampliación de aceras.

- d. Las legalizaciones mediante situaciones de hecho, que cuenten con la Resolución correspondiente, emitida por la Dirección de Asentamientos Informales.
- e. Aquellos proyectos cuyo valor de venta es hasta cincuenta mil balboas con 00/100 (B/. 50,000.00).
- f. Aquellos proyectos que mantengan sus valores superiores a cincuenta mil balboas con 00/100 (B/. 50,000.00) y hasta el tope preferencial.





**CAPÍTULO IV**  
**DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS PARA**  
**LOTIFICACIONES URBANAS Y RURALES**

**SECCIÓN I**  
**CESIONES OBLIGATORIAS DE USO RECREATIVO Y DEPORTIVO**  
**PARA LOTIFICACIONES URBANAS Y RURALES**

**Artículo 36:** Se cederá gratuitamente al Estado, los terrenos para el uso público con fines recreativos como zonas de área verde o jardines, parques, plazas, plazoletas, zonas o áreas deportivas y en general zonas de recreo y de esparcimiento, en la proporción que se establezca en este Reglamento. Todas las cesiones de uso público con fines recreativos que se establezcan en el proyecto deben ser respetadas y en ningún caso, el Estado, entidad gubernamental, entidad privada, persona natural ni jurídica, podrá utilizarla para otros fines.

Las cesiones obligatorias para la generación del espacio público recreativo, se calculará sobre la base del área útil de los lotes y de la densidad de la norma de desarrollo urbano a utilizar en el proyecto, salvo los casos, en que el proyecto, sea de carácter exclusivamente comercial o industrial, para los cuales se establece un porcentaje fijado en el presente reglamento.

**Artículo 37:** Las áreas de esparcimiento para la comunidad deberán estar ubicadas en el lugar más céntrico posible del proyecto con una configuración que permita el aprovechamiento más efectivo del área, de manera tal que los futuros residentes tengan seguridad y acceso al mismo.

Los lotes de terrenos que se destinen para la actividad recreativa pública como zonas verdes, parques, áreas deportivas, plazas, plazoletas o espacios públicos en general, deberán ser distribuidos en una o más áreas adecuadas para los fines que en cada caso se proponga y serán ubicados de manera que los lotes a los que sirvan se encuentren a una distancia en línea recta de aproximadamente quinientos metros (500 m) de estos usos, procurando que resulten equidistantes a la mayoría de los lotes proyectados.

Se tomará como criterio prioritario para la ubicación de las áreas de esparcimiento público, la colindancia con otras cesiones o espacios públicos, producto de urbanizaciones ya establecidas con anterioridad o con zonas de protección en general.

**Artículo 38:** En las áreas que se destinen como espacios públicos de actividad recreativa, se podrán realizar actividades recreativas de carácter pasivo y activo de manera combinada, estas áreas deberán observar lo siguiente:

- a) Accesibilidad por vías públicas y no podrá tener afectaciones que impidan su libre acceso; se habilitarán rampas de acceso para usuarios con movilidad reducida.



- b) Contará con facilidades para la circulación peatonal dentro del terreno, independiente de las aceras que forman parte de la sección de la calle de la servidumbre vial que le sirva de acceso.
- c) Todo proyecto urbanístico de lotificación deberá contener el diseño de las zonas destinadas a cesiones de carácter recreativo.
- d) En los planos del proyecto estas áreas estarán demarcadas, delimitadas, dimensionadas claramente, y registradas en el cuadro de áreas del mismo.
- e) En términos generales, el diseño de estas cesiones, considerará todos los elementos ornamentales de equipamiento y seguridad (forestación /arborización /jardinería, bancas, senderos para paseos, iluminación, tratamiento de superficies, juegos infantiles, cercas verdes, cerca de seguridad y otros.)
- f) Las áreas cedidas para estos fines contarán con instalaciones para riego, adecuada a las superficies sembradas (forestación, arborización, jardinería, cercas verdes).
- g) Las cesiones de terreno para el uso recreativo no podrán ubicarse en terrenos que impliquen riesgo a la seguridad de los usuarios ni en áreas inundables ni en terrenos con pendientes inestables geológicamente.
- h) No se considerarán aptos para el uso recreativo, los terrenos ubicados debajo de las servidumbres de líneas de alta tensión ni los que se ubiquen colindando con pistas de aeropuertos cuando la Autoridad de Aeronáutica Civil, emita opinión adversa a esa ubicación.
- i) En los pavimentos de circulación interna del uso recreativo se deberá utilizar algún material poco táctil para usuarios con movilidad reducida.

**Artículo 39:** Las superficies destinadas para las cesiones obligatorias de uso recreativo y deportivo en lotificaciones urbanas y rurales, que trata los artículos anteriores, tendrán los siguientes porcentajes de acuerdo a las densidades:

- a) Desarrollos urbanísticos de lotificaciones bajo normas de desarrollo urbano de Baja densidad de población:  
De 25 pers/ha a 300 pers/ha  
7.5% del área útil de lotes residenciales.
- b) Desarrollos urbanísticos de lotificaciones bajo normas de desarrollo urbano de Mediana densidad de población:  
De 301 pers/ha a 600 pers/ha  
10% del área útil de lotes residenciales.
- c) Desarrollos urbanísticos de lotificaciones bajo normas de desarrollo urbano de Alta densidad de población:  
Más de 601 pers/ha  
15% del área útil de lotes residenciales.
- d) Cuando en el uso comercial de alta intensidad, comercial urbano, mixto comercial urbano y usos equivalentes, se proyecte la aplicación del uso residencial, se computará con la densidad del uso residencial más alta circundante en un radio de 500 metros al proyecto. En caso de que se demuestre que los usos comerciales descritos, serán utilizados únicamente como tal, el área a ceder será de 7.5% del área útil de lotes residenciales.



- e) Desarrollos urbanísticos de lotificaciones bajo normas de desarrollo urbano, exclusivamente Industrial: 7.5% del área útil de lotes residenciales.

En caso de utilizar sistemas de tratamientos de plantas ecológicas o estación de bombeos, se podrá utilizar el 15 % del área de uso público recreativo establecido de acuerdo al porcentaje de densidad.

**Artículo 40:** En aquellas urbanizaciones menores de dos (2) hectáreas, la superficie por ceder para áreas verdes o jardines, nunca será inferior a los porcentajes establecidos en el artículo anterior.

**Artículo 41:** Los urbanistas podrán disminuir el área de cesión para uso recreativo y deportivo en aquellas urbanizaciones menores de dos (2) hectáreas, al cumplir con los siguientes requisitos:

- Que en las urbanizaciones adyacentes existan usos recreativos y deportivos, a no más de 500.00 metros caminables, con la capacidad suficiente y con acceso directo desde el sitio del proyecto de lotificación, lo cual deberá estar gráficamente demostrado y sustentado técnicamente mediante escrito por profesional idóneo encargado del diseño del proyecto.
- El área necesaria se calculará en base a 9.00 metros cuadrados por vivienda, y en ningún caso será inferior a 180.00 metros cuadrados.
- Los promotores deberán entregar las áreas de uso público debidamente habilitadas y dotadas con el equipamiento para el desarrollo de actividades activas, pasivas. La habilitación del uso recreativo y deportivo incluye las bancas depósitos de desechos, aceras, luminarias, áreas de juegos, áreas de deporte y toda estructura y demás que hayan sido propuestas por el promotor y revisadas por esta dirección para uso recreativo y social de los vecinos.

## SECCIÓN II

### OTRAS CESIONES OBLIGATORIAS PARA SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO DE LOTIFICACIONES URBANAS Y RURALES

**Artículo 42:** En todo proceso de urbanización por lotificación, se cederá gratuitamente al Estado, para sus efectos de mejor aprovechamiento, uso y usufructo de las áreas para servicios de equipamiento, la venta de dichos terrenos al privado que se interese por la adquisición de las mismas. La finalidad es dotar estas áreas con servicios de equipamiento, como centros docentes, asistenciales, de salud, culturales, de culto, de transporte, de seguridad policial, así como de instituciones de servicios públicos o municipales, cesiones para infraestructura y en general, las actividades de carácter público, los cuales se aportarán según la magnitud del proyecto, según los requerimientos específicos de la zona y de las entidades que las administren, sobre la base del ordenamiento territorial.

En ausencia de planes o esquemas de ordenamiento territorial, deberán hacerse las reservas de los terrenos para los servicios de equipamiento en el área más adecuada,



previa consulta con las entidades gubernamentales que correspondan y el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

Además, de las cesiones obligatorias especificadas en este Capítulo, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, conjuntamente con las Instituciones Estatales o Privadas y el urbanista, coordinarán para localizar las áreas para el servicio de equipamiento a reservarse, así como, otras áreas para cualquier otro fin requerido.

La ubicación de las áreas indicadas anteriormente responderá a una planificación previa ya sea a través de los planes o esquemas de ordenamiento territorial, por asignación o cambio del uso de suelo.

El porcentaje de estas áreas será calculado de acuerdo a Resolución Ministerial.

**Artículo 43:** Los lotes que se destinen como espacios públicos para servicios de equipamiento en lotificaciones urbanas, rurales y de macrolotes, deberán aplicar lo siguiente:

- a) Accesibilidad por vías públicas con servidumbre mínima de 15.00 metros de ancho, preferiblemente en vías donde se proyecte o ya esté circulando el transporte público; no podrá tener afectaciones que impidan su libre acceso, se habilitarán facilidades de acceso para usuarios con movilidad reducida.
- b) Contará con la superficie suficiente para garantizar la cantidad de estacionamientos requeridos por la norma dentro de los límites del lote. No podrán tener estacionamientos con retroceso directo hacia la vía ni dentro de la servidumbre de la vía.
- c) Aquellos lotes que se destinen para guarderías y centros docentes, además de contar con la superficie establecida en la regulación predial de la norma de zonificación correspondiente, deberá contar con la superficie suficiente para garantizar el acceso de infantes y estudiantes a través de porta-cocheras, dentro de los límites de la propiedad.
- d) La ubicación cercana a cruces de vías deberá contar con el visto bueno por parte de la Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre (ATTT).
- e) En los planos del proyecto estas áreas estarán demarcadas, delimitadas y dimensionadas claramente y estarán registradas en el cuadro de áreas del mismo.
- f) Las cesiones para el servicio de equipamiento no podrán ubicarse en terrenos que impliquen riesgo a la seguridad de los usuarios ni en áreas inundables ni en terrenos con pendientes inestables geológicamente.

En aquellos proyectos que no sobrepasen la cantidad de 2,000 lotes residenciales, se podrá utilizar, como referencia mínima de requerimiento para el servicio de equipamiento, lo establecido en la resolución ministerial vigente para dichos efectos.

**Artículo 44:** Los proyectos que sobrepasen la cantidad de 2,000 lotes, están obligados a la cesión de espacios para el servicio de equipamiento, sobre la base de las necesidades del sector de acuerdo con los planes de desarrollo urbano y a los requerimientos de las



instituciones gubernamentales que rigen los aspectos docentes, asistenciales, de salud, culturales, deportivos, de seguridad pública y otros similares.

Las áreas de reserva para los servicios públicos serán adquiridas mediante negociación por el Estado con el urbanizador, el periodo para estos acuerdos se extenderá hasta la etapa de inscripción de lotes o parcelas. El costo base para las negociaciones será el valor catastral final actualizado del lote o lotes.

**PARÁGRAFO:** La tramitación para la revisión del proyecto en cualquiera de sus etapas, no estará en ningún caso supeditado a las negociaciones de adquisición de las áreas de reserva para equipamiento.

**Artículo 45:** Se podrá disminuir el área de cesión para servicios de equipamiento en aquellas urbanizaciones menores de dos hectáreas (2 ha), siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Que, en las urbanizaciones adyacentes, donde existan usos públicos recreativos, a no más de quinientos (500) metros caminables, con la capacidad suficiente y con acceso directo desde el sitio del proyecto de lotificación, lo cual deberá estar gráficamente demostrado y sustentado técnicamente, mediante escrito por el profesional idóneo encargado del diseño del proyecto.
- b) Que, el área necesaria se calculará en base a 9,00 metros cuadrados por vivienda y en ningún caso será inferior a 180,00 metros cuadrados.
- c) Que, el área de uso público recreativo deberá quedar habilitado con las instalaciones requeridas para desarrollar dicha actividad, con bancas, veredas, iluminación y artefactos para infantes.

**CAPÍTULO V**  
**DE LAS ETAPAS DEL PROCESO DE TRAMITACIÓN DE PLANOS DE**  
**LOTIFICACIONES URBANAS Y RURALES**

**Artículo 46:** El trámite de los planos de urbanización de lotificación, se desarrollarán en las siguientes etapas:

- a) Etapa de revisión de planos de Anteproyecto;
- b) Etapa de revisión de Planos de Construcción;
- c) Etapa de Visto Bueno e Inscripción de plano de segregación.

**SECCIÓN I**  
**REVISIÓN DE PLANOS EN ETAPA DE ANTEPROYECTO**

**Artículo 47:** Todo interesado en realizar un trámite de anteproyecto de urbanización presentara un plano que cumpla con los requisitos y normas de desarrollo urbano establecidas por este ministerio, refrendado por un idóneo.

**Artículo 48:** El solicitante de una revisión de anteproyecto deberá cumplir con los requisitos (Anexo 3) establecidos a continuación:



### A.1 REQUISITOS POR EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA TRÁMITE DE ANTEPROYECTO PRESENCIAL Y EN LÍNEA

1. **Formulario de intención de urbanizar**, incluyendo la información solicitada como datos generales del proyecto, información catastral, descripción del anteproyecto y costo aproximado del proyecto. El formulario está disponible en la Dirección Nacional de Ventanilla Única o en ventanilla única digital.
2. **Certificado original del Registro Público** (vigencia de tres meses máximo al momento de la presentación), Donde conste la existencia de la propiedad, datos de la propiedad a urbanizar (número de finca, tomo/rollo, folio/documento), valor, colindantes con sus datos catastrales, linderos y medidas, superficie, propietario o representante legal de la finca y gravámenes que tenga la propiedad. En los casos que la propiedad este a nombre de persona jurídica, se debe presentar el certificado de sociedad emitido por el Registro Público de Panamá.
3. **Plano Catastral del polígono a desarrollar**. Debe apreciarse en el plano su acceso legal y la servidumbre vial aprobada.
4. **Copias de la lotificación propuesta**. Presentar ocho (8) copias.
5. Los planos de urbanización y parcelación que se presenten en cualquiera de las etapas de tramitación, deberán contar con una franja o espacio libre de 10 cms. de ancho para colocar los sellos y anotaciones que sean necesarias por parte de todas las instituciones que revisan.
6. Presentar la resolución del Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado y/o la certificación de Uso de suelo.

### A.2 CONTENIDO PARA EL PLANO DE ANTEPROYECTO

1. Nombre del proyecto de urbanización. Este no podrá ser igual a otro registrado a nivel nacional.
2. Datos catastrales de la propiedad (número de finca, tomo/rollo, folio/documento y superficie).
3. Firma y sello del profesional idóneo arquitecto(a) responsable del proyecto.
4. Nombre, firma y cédula del propietario o representante legal.
5. Localización regional clara y de fácil interpretación.
6. Indicar el norte del proyecto.
7. Localización general con escala de acuerdo al tamaño de la finca, indicando lo siguiente:
  - a. Topografía original del polígono a urbanizar, basada en un BM real (Tommy Guardia).
  - b. Datos catastrales de la finca. (Lindero de lotes, sus medidas, rumbos, propietario) y usos de suelos de sus colindantes.
  - c. Indicar las vías principales y edificaciones públicas existentes en el área; así como las vías y la lotificación propuesta, interconexión vial del proyecto y los cursos de agua naturales existentes, dentro y alrededor del polígono a desarrollar.
8. Propuesta de lotificación (numeración corrida de lotes con su superficie y medidas, servidumbres y nomenclatura de las vías propuestas y existentes). Propuesta de la



- traza urbana (jerarquía de vías, servidumbres viales, sistema de nomenclatura alfanumérico).
9. Indicar los códigos de zona y describir las regulaciones prediales de la norma de zonificación urbana propuesta.
  10. Cuadro con desglose de la áreas residenciales, comerciales, calles, uso público (exclusivamente para áreas verdes o jardines, zonas deportivas, de recreo y de esparcimiento), equipamiento de servicio urbano, servidumbres de infraestructuras, otras. Se debe señalar la superficie de cada uso y su porcentaje con relación al polígono total. Además, se debe indicar el porcentaje de área de uso público, con relación al área útil de lotes.
  11. Cantidad de lotes (residenciales, comerciales, otros) y tipología (unifamiliar, bifamiliar, vivienda adosada, etc.).
  12. Secciones de las vías que incluya: derecho de vía, línea de construcción, ancho de rodadura, grama, cordón o cuneta.
  13. Detalle de retorno en calle sin salida (martillo, redondel u otro).
  14. Diseño de las áreas de uso público (parques y áreas recreativas) con sus medidas, linderos e indicando el tipo de actividad. De indicar más de un uso público identificarlos en plano.
  15. De colindar con servidumbres de transmisión eléctrica, con áreas próximas al cono de aproximación de aeropuertos, áreas de la cuenca hidrográfica del Canal, áreas de operación del Canal, áreas de patrimonio histórico, etc., deberán contar con el visto bueno de la entidad correspondiente.

**Artículo 49:** Los planos ingresados para la revisión y registro de Anteproyecto, serán revisados por las Ventanillas Únicas del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. Finalizado este proceso, se emitirá un informe técnico, donde se acepta o niega el proyecto.

Si el trámite es negado se emite notificación al arquitecto y al promotor mediante correo electrónico donde se les indicará que su trámite ha sido negado (con sus respectivas observaciones) para que proceda a las correcciones estimadas. De ser aceptado el trámite, el plano será sellado como indicativo que ha sido revisado satisfactoriamente.

**Artículo 50:** El tiempo de trámite solo contará a partir de su ingreso a las Ventanillas Únicas, ya sea presencial o por trámite digital y finalizará el día que se emita el informe técnico aceptado o negado. Aquellos trámites que reingresen, debidamente corregidos, su tiempo de revisión dependerá de la cantidad de instituciones que tengan que revisar nuevamente, pero no excederá el tiempo máximo estimado de la primera revisión.

**Artículo 51:** Los anteproyectos tendrán una vigencia de dos (2) años, contados a partir de la fecha de su revisión y registro satisfactorio.

**Artículo 52:** Todos los proyectos deben tener previamente el uso de suelo y código de zona asignado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial o la autoridad urbanística correspondiente.



**PARÁGRAFO:** En caso de ser necesario, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para la revisión del Anteproyecto de lotificación podrá solicitar las consultas interinstitucionales pertinentes y las ampliaciones que se requieran.

**Artículo 53:** Los asentamientos informales para su legalización deben presentar los requisitos indicados en el anexo N° 3.1 y por su condición se exceptúan del trámite de revisión y registro de planos en etapa de construcción.

## SECCIÓN II REVISIÓN DE PLANOS DE CONSTRUCCIÓN

**Artículo 54:** Los planos ingresados para la revisión y registro en etapa de construcción, se harán en paralelo entre todas las instituciones estatales que conforman las Ventanillas Únicas, el ingreso se hará por trámite presencial o en Ventanilla Única Digital.

De ser revisado satisfactoriamente por el MIVIOT se emitirá nota y se procederá a la revisión por el resto de las instituciones. Quienes participarán al promotor mediante un correo electrónico que el trámite está aceptado o pendiente de subsanación.

Culminada la revisión satisfactoria de los planos, las instituciones y el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial procederán a sellar y firmar el plano en original.

**Artículo 55:** El promotor deberá cumplir con todos los requisitos técnicos de las diferentes instituciones que conforman la Dirección Nacional de Ventanilla Única a saber: Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, Ministerio de Obras Públicas, Ministerio de Salud, Ministerio de Ambiente, Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre, Instituto de Acueducto y Alcantarillado Nacionales y cualquier otra entidad pública que sea incorporada por disposición del Órgano Ejecutivo.

**Artículo 56:** Las obras de infraestructura serán reguladas por las reglamentaciones vigentes de todas las instituciones que participan en el proceso de revisión y registro de planos en las Ventanillas Únicas del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

**Artículo 57:** Los planos de construcción tendrán una vigencia para inicio de construcción de cinco (5) años, contados a partir de la fecha registrada en el sello de construcción.

Una vez iniciado tendrá un máximo de 10 años para culminar el proyecto a partir del permiso de construcción del municipio correspondiente. Pasados los 10 años tendrá que iniciar el proceso de revisión en la Dirección Nacional de Ventanilla Única.

**Artículo 58:** Esta revisión, sólo faculta al propietario de la urbanización, para llevar a cabo los trabajos indicados en el plano previa tramitación del permiso de construcción ante el Municipio correspondiente y de ninguna manera, podrá disponer en forma alguna de los lotes, para inscribir o utilizar los mismos como tales.

El solicitante de una revisión de planos de construcción deberá cumplir con los requisitos técnicos establecidos a continuación:





### MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- Memorial en papel 8 ½ " X 13", dirigido al Director(a) Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento territorial, sometiendo el proyecto de urbanización o parcelación, a la revisión de los planos de construcción. El memorial debe presentarse con sello y firma del arquitecto y del propietario o representante legal de la promotora del proyecto. Todos los documentos requeridos se presentan a la Dirección Nacional de Ventanilla Única.
- Dos (2) copias de la hoja de lotificación con las correcciones observadas del anteproyecto.

### DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA LA REVISIÓN Y REGISTRO DE PLANOS DE CONSTRUCCIÓN DE LAS INSTITUCIONES QUE COMPONEN LA VENTANILLA ÚNICA:

#### Ver Anexo 4

- Cinco (5) copias del anteproyecto revisado por el MIVIOT, las cuales se distribuyen al MOP, MINSA, IDAAN, MIAMBIENTE, TRÁNSITO.
- El profesional y/o promotor del proyecto deben ingresar la nota emitida por el MIVIOT indicando que el proyecto es viable para continuar con la revisión por parte de las Instituciones que conforman la Dirección Nacional de Ventanilla Única.

**PARÁGRAFO:** Una vez el proyecto haya sido revisado por todas las instituciones que conforman la ventanilla única se procederá a la revisión final de la etapa de construcción por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y deberá presentar a la Dirección Nacional de Ventanilla Única lo siguiente:

- Seis (6) copias de la hoja de lotificación sellada por todas las instituciones, hasta tanto se implementen los trámites gubernamentales en línea.
- Un (1) juego completo de copias de los planos de construcción de la urbanización, aprobados por las diferentes instituciones que conforman la Dirección Nacional de Ventanilla Única.
- Tres (3) juegos de copias, de las hojas con el diseño de parque(s), con sus detalles constructivos.
- Entregar una (1) copia digital (dwg) del proyecto revisado y registrado, que contenga: Localización Regional y localización general detallada, basada en un BM real y la Zonificación o Código de zona aprobada al proyecto.

### SECCIÓN III

#### REVISIÓN DE PLANOS DE SEGREGACIÓN

**Artículo 59:** Las revisiones de planos de segregación de urbanizaciones, se harán en dos etapas: visto bueno para trámites en la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) y segregación de lotes para inscripción en el Registro Público de acuerdo a los requisitos contenidos en el anexo 5 de la presente Resolución.

**Artículo 60:** Previa a la aprobación de los planos de segregación para inscripción en



Registro Público, se deberá presentar original y dos (2) copias a la Dirección Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de la hoja de lotificación o parcelación que indique el proyecto general, a fin de que se otorgue el Visto Bueno de revisión para su presentación ante la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI). La presentación gráfica de los planos debe ser de acuerdo con las normativas que rigen en la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI).

**Artículo 61:** Para la segregación de lotes de urbanización, lotificación o parcelación al terminar las obras, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, realizará una inspección de campo, para verificar que las áreas recreativas y aceras estén habilitadas y cumplan con el plano revisado y registrado ante la Ventanilla Única. Y aportar las cartas de aceptación, emitidas por las entidades estatales competentes (Ministerio de Obras Públicas e Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados Nacionales).

Con el cincuenta por ciento (50%) de los lotes segregados el promotor debe tener habilitadas las áreas de parques o uso recreativo.

**Artículo 62:** Todo Promotor que desarrolle proyectos de urbanización, tendrá la obligación de traspasar, mediante segregación directamente al Municipio correspondiente según los requisitos establecidos por los mismos, la totalidad de las áreas verdes y parques que por ley le correspondan y estos de recibirse, siempre y cuando dichas áreas cumplan con la habilitación contemplada en los diseños de planos de construcción revisados en la Dirección Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, al igual que las áreas de uso públicos (aceras, calles y servidumbres públicas) las cuales se traspasarán al Estado.

Una vez, segregados los lotes de un proyecto de lotificación, los mismos no podrán formar parte de las modificaciones relacionadas con el resto libre del proyecto que aún no ha sido segregado.

**Artículo 63:** En los planos de segregación de lotes destinados a parques, usos públicos y servicio de equipamiento urbano se debe indicar la siguiente nota: "La finca resultante de esta segregación constituye uso público y deberá constar como un gravamen en las escrituras públicas"; el promotor queda obligado a su inscripción en el Registro Público.

**PARÁGRAFO:** El promotor queda obligado a dar mantenimiento a todas las áreas de uso público, durante el periodo en que estas no se han traspasado.

**Artículo 64:** En la segregación de fincas particulares, solo podrán segregarse hasta cinco (5) lotes como máximo de la misma Finca Madre, siempre y cuando, tengan acceso por calles existentes y todos los servicios públicos. Estos lotes segregados y el resto libre, deben cumplir con la normativa vigente.

Donde no exista alcantarillado sanitario el tamaño mínimo de lote será de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450.00 m) de acuerdo a lo establecido en el convenio MIVIOT-



MINSA siempre y cuando medie un estudio de percolación que compruebe la permeabilidad del suelo y el mismo deberá contar con el refrendo del profesional idóneo.

Cuando el lote tiene colindancia en alguno de sus linderos con áreas de operación del canal debe presentar visto bueno de la Autoridad del Canal de Panamá.

**Artículo 65:** En caso de urbanizaciones o parcelaciones los planos deberán estar refrendados por el arquitecto responsable del proyecto y un profesional idóneo que pueda ejercer la agrimensura y registrado ante la Junta técnica de Ingeniería y Arquitectura.

## CAPÍTULO VI DE LAS TRANSACCIONES DE VENTA DE PARCELAS O LOTES DE LOTIFICACIONES URBANAS Y RURALES

**Artículo 66:** El promotor o propietario solo podrá efectuar transacciones de venta con los lotes de las urbanizaciones cuando las obras de urbanizaciones estén debidamente terminadas conforme a los planos, especificaciones y regulaciones aprobadas que hayan sido aceptadas formalmente por el estado.

**Artículo 67:** Para inscribir escrituras de venta o traspaso de lotificaciones, parcelaciones o lotes, en el Registro Público los planos de segregación deberán estar revisados y registrados por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

## CAPÍTULO VII DE LAS AUDITORÍAS URBANÍSTICAS

**Artículo 68:** Las auditorías urbanísticas serán realizadas con el objeto de que los procesos de urbanización se hagan con transparencia y conforme a las disposiciones legales.

**Artículo 69:** La Dirección Nacional de Ventanilla Única verificará el cumplimiento de las normas y requisitos establecidos en los planos revisados y registrados. Aplicará los procedimientos y utilizará los formularios que sean requeridos para el adecuado funcionamiento del sistema. Programará, coordinará y ejecutará las inspecciones de verificación.

**Artículo 70:** La coordinación para verificar el cumplimiento de lo establecido en los planos revisados y registrados corresponderá al Departamento de Auditoría Urbanística, quienes realizarán las inspecciones con las instituciones que conforman la Dirección Nacional de Ventanilla Única.

Verificará la habilitación de las áreas de usos recreativos (parques y áreas verdes) y aceras del proyecto de urbanización, la ubicación de los usos públicos e infraestructura para la aceptación definitiva de la urbanización, lotificación o parcelación una vez termine la obra.



**Artículo 71:** Estas verificaciones deberán efectuarse de acuerdo a un programa preestablecido con una frecuencia que asegure el cumplimiento del promotor con lo aprobado en cuanto al proceso de revisión de planos se refiere.

Estas auditorías se realizarán de manera planificada y dependiendo de la magnitud de los proyectos a auditar. Luego de realizadas las auditorías se procederá a notificar al representante legal del proyecto.

**Artículo 72:** Al iniciarse las obras de urbanización, los funcionarios de las entidades competentes ordenarán las inspecciones necesarias, para hacer efectivo el cabal cumplimiento de las especificaciones de los planos aprobados y las disposiciones de las reglamentaciones vigentes.

### CAPÍTULO VIII

#### DE LAS INFRACCIONES, LAS SANCIONES Y SUS EFECTOS

**Artículo 73:** Constituyen infracciones en materia urbanística, los siguientes hechos:

1. Presentar información falsa y/o alteración de documentos presentados, en cualquier trámite, relacionada con la aprobación de urbanizaciones, lotificaciones, parcelaciones y segregaciones.
2. Anunciar por medio publicitarios la venta de terrenos, de urbanizaciones, lotificaciones o parcelaciones que no cuenten con la aprobación del anteproyecto del plano correspondiente.
3. Modificar los planos aprobados o cambiar los monumentos de vértices perimetrales y de manzanas, sin autorización de la Dirección de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, y de las entidades que participan en el proceso de revisión y registro de planos de urbanización, lotificación y parcelación.

**Artículo 74:** La infracción a cualquiera de las disposiciones señaladas en el Artículo anterior, faculta al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para que en cooperación con las autoridades competentes y de acuerdo a la gravedad de la infracción, aplique las sanciones establecidas en la legislación vigente.

**Artículo 75:** En caso de infracciones se establecerán sanciones de conformidad a la responsabilidad que a cada uno corresponda.

Las multas a aplicar serán proporcionales al valor y avance de la obra atendiendo la gravedad de la falta.



## CAPÍTULO IX DISPOSICIONES VARIAS

**Artículo 76:** A la Dirección Nacional de Ventanilla Única le corresponde servir de mediador de conflictos entre la comunidad y los promotores de viviendas por quejas en el desarrollo constructivo de los proyectos urbanísticos y entre las instituciones que revisan planos y los arquitectos o ingenieros diseñadores por objeciones de diseño con el objetivo de crear un marco que facilite la comunicación entre las partes y la transformación del conflicto.

**Artículo 77:** La Dirección Nacional de Ventanilla Única, no será responsable de la información que suministre el profesional idóneo o empresa promotora, en la presentación de la documentación y planos, para la revisión y registro. El ámbito de aplicación es para todos los trámites descritos en el presente Reglamento.

**Artículo 78:** Cuando el profesional idóneo de un proyecto de urbanización autorice a un tercero para gestionar en su nombre, la revisión y registro de planos, el mismo deberá presentar un poder debidamente notariado.

**Artículo 79:** En casos que exista un cambio de profesional responsable del diseño se debe presentar una nota de cesión de derechos de autor, sellada y firmada por ambos profesionales (cedente y cesionario) de acuerdo a lo establecido en la Ley 64 de 10 de octubre de 2012 o la vigente en su momento. Presentar documentos de acuerdo al listado en Anexo N° 6.

**Artículo 80:** En casos de cambio de nombre de proyecto, cambio de promotor o propietario se debe presentar solicitud formal indicando el motivo del trámite y presentar documentos de acuerdo al Anexo N° 6.

**Artículo 81:** Los trámites que impliquen correcciones tendrán un término de tres meses para realizar las mismas salvo que las correcciones impliquen gestiones ante otras entidades del estado que impidan que se hagan las correcciones en el término concedido.

A falta de corrección en el término concedido, la entidad podrá mediante resolución motivada decretar la caducidad de instancia y ordenar el cierre y archivo del expediente de la solicitud formulada y deberá el interesado presentar nuevamente su solicitud con todos los requisitos establecidos luego de un (1) año de la fecha en que se declaró la caducidad de instancia.

La resolución que declare la caducidad de instancia de la solicitud por falta de presentación de las correcciones será recurrible conforme al artículo 161 de la ley N°38 de 31 de julio de 2000.

**Artículo 82:** Los planos presentados a la Dirección Nacional de Ventanilla Única, así como, a sus sedes regionales, para la revisión y registro, que no sean retirados para su corrección por el interesado, posterior a la fecha de presentación, serán considerados



como abandonados y la institución procederá, a destruirlos físicamente cada cuatro (4) meses.

**Artículo 83:** Cuando se presenten cambios que, no modifiquen el diseño de la urbanización y que, no impliquen modificaciones del alineamiento de calles, únicamente se podrá registrar los cambios de nombre de propietario o sociedad, cambio del nombre de la urbanización, cambios de numeración de lotes, o modificación del diseño del área de uso público para áreas verdes, de senderos, mediante Resolución emitida por la Dirección Nacional de Ventanilla Única.

**Artículo 84:** El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, cobrará una tarifa por el trámite de revisión y registro de anteproyectos, planos de urbanización, lotificación o parcelación y segregación, válida para los trámites presenciales y en línea. Esta tarifa será determinada por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

**Artículo 85:** El presente Decreto Ejecutivo deberá ser revisado y evaluado en su totalidad por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, cada cinco (5) años, contados a partir de su promulgación.

**Artículo 86:** En materia de procedimiento administrativo se aplicarán las disposiciones de la Ley 38 de 31 de julio de 2000.

**ARTÍCULO TRANSITORIO:** Aquellos Anteproyectos de urbanización que se hayan presentado en el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, antes de la promulgación de este Decreto, podrán continuar sus aprobaciones con la Reglamentación anterior.

**SEGUNDO:** Forman parte integral del presente Decreto Ejecutivo los anexos adjuntos así:

**Anexo 1:** Gráfico de Lotes de esquina de acuerdo a categorías de vías.

**Anexo 2:** Detalle de Alimentación Aérea.

**Anexo 3:** Requisitos por Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para la Tramitación de Anteproyecto de urbanizaciones presencial y en línea.

**Anexo 3.1:** Requisitos para trámites en etapa de Anteproyecto para situación de Hecho.

**Anexo 4:** Requisitos para trámite de urbanizaciones y parcelaciones en etapa de Construcción por MIVIOT.

**Anexo 5:** Requisitos para trámite de visto bueno para segregaciones de lotes de urbanizaciones, parcelaciones y requisitos para el trámite de planos de inscripción.

**Anexo 6:** Requisitos para cambio de nombre de proyecto y para cambio de promotor o propietario.

**TERCERO:** Se deroga el Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998, Resolución No. 82-2004 de 31 de mayo de 2004, Decreto Ejecutivo No. 301 de 27 de octubre de 2011,



el Decreto Ejecutivo No. 382 de 21 de junio de 2013, el Decreto Ejecutivo No. 121 de 11 de junio de 2017 y todas las disposiciones que sean contrarias a este reglamento.

**CUARTO:** El presente Decreto Ejecutivo entrará a regir a partir de su promulgación.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Ley 15 de 26 de enero de 1959, Ley 60 de 12 de agosto de 1998, Ley 42 de 27 de agosto de 1999, Ley 38 de 31 de julio de 2000, Ley 6 de 1 de febrero de 2006, Ley 61 de 23 de octubre de 2009, Ley 15 de 26 de abril de 2012, Ley 64 de 10 de octubre de 2012, Decreto Ejecutivo No.1 de 1 de febrero de 2006, Resolución No.309 de 3 de mayo de 2019.

Dado en la ciudad de Panamá, a los *dieciséis* días del mes de *Junio* de dos mil veinte (2020).

The central element is the official seal of the Republic of Panama, featuring the national coat of arms with the motto "PRO MUNDO BEVERIDIO" and the words "REPUBLICA DE PANAMA" around the perimeter. A blue ink signature is written across the top of the seal. Below the seal, the name "LAURENTINO CORTIZO COHEN" and the title "Presidente de la República" are printed. To the left of the seal, another blue ink signature is present above the name "INES M. SAMUDIO" and her title "Ministra de Vivienda y Ordenamiento Territorial". To the right of the seal is a circular blue stamp from the "PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA DE PANAMA" and "MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA", with the number "39" and the word "REGISTRADO" at the bottom.

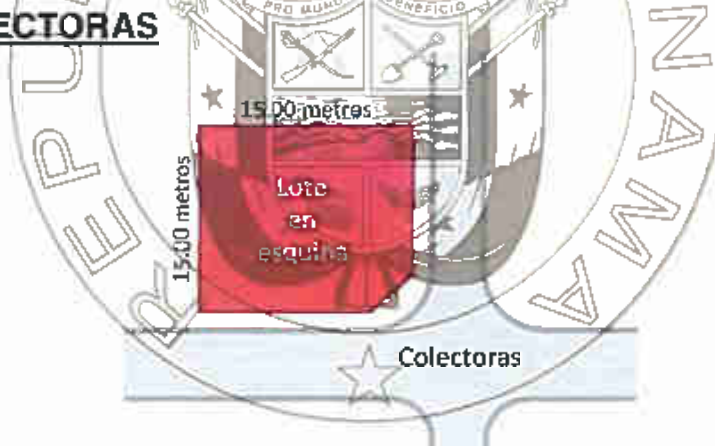
**ANEXO 1**  
**GRÁFICO DE LOTES DE ESQUINA DE ACUERDO A CATEGORÍAS**  
**DE VÍAS**

**LOTES DE ESQUINA DE ACUERDO A CATEGORÍAS DE VÍAS**

• **AVENIDA Y CALLE PRINCIPAL**



• **COLECTORAS**



• **LOCALES**







### ANEXO 3

#### REQUISITOS POR MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA LA TRAMITACIÓN DE ANTEPROYECTO DE URBANIZACIONES PRESENCIAL Y EN LÍNEA

##### **A.1 DOCUMENTACIÓN REQUERIDA POR EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA TRÁMITE DE ANTEPROYECTO PRESENCIAL Y EN LÍNEA**

1. **Formulario de intención de urbanizar**, incluyendo la información solicitada como datos generales del proyecto, información catastral, concepto general de planificación, costo aproximado del proyecto. El formulario está disponible en la Dirección Nacional de Ventanilla Única o en ventanilla única digital.
2. **Certificado original del Registro Público** (vigencia de tres meses máximo al momento de la presentación), Donde conste la existencia de la propiedad, datos de la propiedad a urbanizar (número de finca, tomo/rollo, folio/documento), valor, colindantes con sus datos catastrales, linderos y medidas, superficie, propietario o representante legal de la finca y gravámenes que tenga la propiedad.  
En los casos que la propiedad este a nombre de persona jurídica, se debe presentar el certificado de sociedad emitido por el Registro Público de Panamá.
3. **Plano Catastral del polígono a desarrollar**. Debe apreciarse en el plano su acceso legal y la servidumbre vial aprobada.
4. **Copias de la lotificación propuesta**. Presentar ocho (8) copias de la lotificación propuesta.
5. Los planos de urbanización y parcelación que se presenten en cualquiera de las etapas de tramitación, deberán contar con una franja o espacio libre de 10 cms. de ancho para colocar los sellos y anotaciones que sean necesarias por parte de todas las instituciones que revisan.
6. Presentar la resolución del Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado y/o la certificación de Uso de suelo.

##### **A.2 CONTENIDO PARA EL PLANO DE ANTEPROYECTO**

1. Nombre del proyecto de urbanización. Este no podrá ser igual a otro registrado a nivel nacional.
2. Datos catastrales de la propiedad (número de finca, tomo/rollo, folio/documento y superficie).
3. Firma y sello del profesional idóneo (arquitecto(a) responsable del proyecto).
4. Nombre, firma y cédula del propietario o representante legal.
5. Localización regional clara y de fácil interpretación.
6. Indicar el norte del proyecto.
7. Localización general con escala de acuerdo al tamaño de la finca, indicando lo siguiente:
  - a. Topografía original del polígono a urbanizar, basada en un BM real (Tommy Guardia).



- b. Datos catastrales de la finca. (Lindero de lotes, sus medidas, rumbos, propietario) y usos de suelos de sus colindantes.
8. Propuesta de lotificación (numeración corrida de lotes con su superficie y medidas, servidumbres y nomenclatura de las vías propuestas y existentes). Propuesta de la traza urbana (jerarquía de vías, servidumbres viales, sistema de nomenclatura alfanumérico).
  9. Describir las zonificaciones propuestas.
  10. Cuadro con desglose de la áreas residenciales, comerciales, calles, uso público (exclusivamente para áreas verdes o jardines, zonas deportivas, de recreo y de esparcimiento), equipamiento de servicio urbano, servidumbres de infraestructuras, otras. Se debe señalar la superficie de cada uso y su porcentaje con relación al polígono total. Además, se debe indicar el porcentaje de área de uso público, con relación al área útil de lotes.
  11. Cantidad de lotes (residenciales, comerciales, otros) y tipología (unifamiliar, bifamiliar, vivienda adosada, etc.).
  12. Secciones de las vías que incluya: derecho de vía, línea de construcción, ancho de rodadura, grama, cordón o cuneta.
  13. Detalle de retorno en calle sin salida (martillo, redondeo u otro).
  14. Diseño de las áreas de uso público (parques y áreas recreativas) con sus medidas, linderos e indicando el tipo de actividad. De indicar más de un uso público identificarlos en plano.
  15. De colindar con servidumbres de transmisión eléctrica, con áreas próximas al cono de aproximación de aeropuertos, áreas de la cuenca hidrográfica del Canal, áreas de operación del Canal, áreas de patrimonio histórico, etc., deberán contar con el visto bueno de la entidad correspondiente.



**ANEXO 3.1**

**REQUISITOS PARA TRÁMITES EN ETAPA DE ANTEPROYECTO PARA SITUACIÓN DE HECHO**

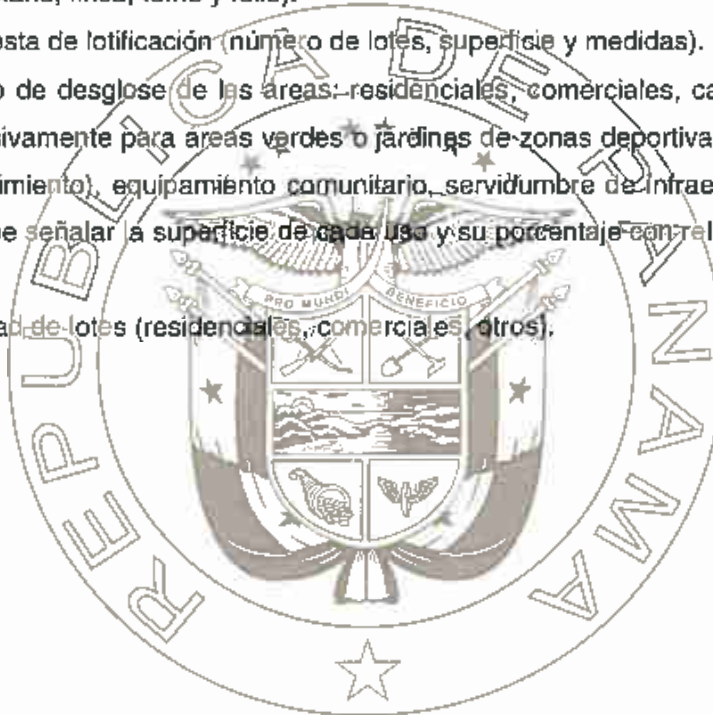
1. Presentar formulario de intención a Urbanizar con la información solicitada, sello y firma del arquitecto responsable del proyecto y propietario o representante legal (Disponible en la Dirección Nacional de Ventanilla Única).
2. Certificado original del Registro Público donde conste la existencia de la propiedad, datos de la propiedad a Urbanizar (número de finca, tomo/rollo, folio/documento), valor, colindantes con los datos catastrales, linderos y medidas, superficie, propietario o representante legal de la finca y gravámenes que tenga la propiedad.
3. Todo asentamiento ubicado dentro de la cuenca hidrográfica del Canal de Panamá debe presentar Visto Bueno de la Gerencia de Ambiente de la Autoridad del Canal de Panamá a efecto de que se gestionen aprobaciones relativas a la cota 260.
4. Si el polígono es afectado por alguna servidumbre eléctrica se debe dibujar esta, así mismo traer el sello de visto bueno en el plano por parte de la empresa a quien le corresponde.
5. Adjuntar plano catastral de la finca a parcelar.
6. Presentar cuatro (4) copias de la Lotificación para el área de Panamá y San Miguelito.



7. Presentar Resolución de la Dirección de Asentamientos Informales, en donde se declara la (s) finca (s) como Situación de Hecho. Adjuntar copia de plano con sello de la Dirección de Asentamientos Informales.

**EN EL PLANO GENERAL DE LOTIFICACIÓN SE DEBE INDICAR LO SIGUIENTE:  
(SITUACIÓN DE HECHO EN ETAPA DE ANTEPROYECTO)**

- Nombre del Proyecto de lotificación.
- Datos Catastrales de la Propiedad (número de finca, tomo/rollo, folio/documento y superficie).
- Firma y Sello del profesional idóneo (arquitecto) responsable del proyecto.
- Firma y cédula del propietario o representante legal (nombre legible).
- Indicar el norte del proyecto.
- Nombre de los colindantes del proyecto con sus datos catastrales completos (propietario, finca, tomo y folio).
- Propuesta de lotificación (número de lotes, superficie y medidas).
- Cuadro de desglose de las áreas: residenciales, comerciales, calles, uso público (exclusivamente para áreas verdes o jardines de zonas deportivas, de recreo y de esparcimiento), equipamiento comunitario, servidumbre de infraestructuras, otras. Se debe señalar la superficie de cada uso y su porcentaje con relación al polígono total.
- Cantidad de lotes (residenciales, comerciales, otros).



## ANEXO 4

### REQUISITOS PARA TRÁMITES DE URBANIZACIONES Y PARCELACIONES EN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN POR MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



#### MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- Memorial en papel 8 ½ " X 13", dirigido al Director(a) Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento territorial, sometiendo el proyecto de urbanización o parcelación, a la revisión de los planos de construcción. El memorial debe presentarse con sello y firma del arquitecto y del propietario o representante legal de la promotora del proyecto. Todos los documentos requeridos se presentan a la Dirección Nacional de Ventanilla Única.
- Dos (2) copias de la hoja de lotificación con las correcciones observadas del anteproyecto.

#### DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA LA REVISIÓN Y REGISTRO DE PLANOS DE CONSTRUCCIÓN DE LAS INSTITUCIONES QUE COMPOENEN LA VENTANILLA ÚNICA:

- Cinco (5) copias del anteproyecto revisado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, las cuales se distribuyen al MOP, MINSA, IDAAN, MIAMBIENTE, TRÁNSITO.
- El profesional y/o promotor del proyecto deben ingresar la nota emitida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial indicando que el proyecto es viable para continuar con la revisión por parte de las Instituciones que conforman la Dirección Nacional de Ventanilla Única.

**Parágrafo:** Una vez el proyecto haya sido revisado por todas las instituciones que conforman la ventanilla única se procederá a la revisión final de la etapa de construcción por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y deberá presentar a la Dirección Nacional de Ventanilla Única lo siguiente:

- Seis (6) copias de la hoja de lotificación sellada por todas las instituciones, hasta tanto se implementen los trámites gubernamentales en línea.
- Un (1) juego completo de copias de los planos de construcción de la urbanización, aprobados por las diferentes instituciones que conforman la Dirección Nacional de Ventanilla Única.
- Tres (3) juegos de copias, de las hojas con el diseño de parque(s), con sus detalles constructivos.
- Entregar una (1) copia digital (dwg) del proyecto revisado y registrado, que contenga: Localización Regional y localización general detallada, basada en un BM real y la Zonificación o Código de zona aprobada al proyecto.



**REQUISITOS Y DOCUMENTOS REQUERIDOS DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR CADA INSTITUCIÓN QUE CONFORMAN LA VENTANILLA ÚNICA.**



**MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS:**

Se deberá consultar el Manual de Requisitos de Revisión de Planos vigente.



**MINISTERIO DE SALUD:**

1. Una (1) copia del plano de Anteproyecto revisado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento territorial.
2. Una (1) copia de las hojas de los sistemas de acueducto, alcantarillado y del de tratamiento de aguas residuales, con copia de sus respectivas memorias y cálculos de diseño. Además, las plantas de tratamiento de aguas residuales deberán anexar su respectivo Manual de Operación y Mantenimiento, firmado por el profesional idóneo responsable.
3. Una (1) copia de la Resolución aprobatoria del Estudio de Impacto Ambiental otorgada por la ANAM.
4. Documento de compromiso a las autoridades de salud correspondientes, en donde el promotor se comprometa por la operación y mantenimiento del Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, hasta que éste sea traspasado y aceptado por el IDAAN, (artículo 41 de la Ley No. 77 de 28 de diciembre de 2001).
5. Inspección al área del proyecto. Deberá ser solicitada en la Región de Salud respectiva, al Supervisor de Saneamiento Ambiental correspondiente, el cual emitirá un informe posteriormente al trámite y diligencia regional, el cual deberá ser entregado al funcionario de salud en la Dirección Nacional Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento territorial.
6. El sistema de tratamiento de aguas residuales deberá cumplir con las normas para aguas residuales (Resoluciones No. 350, 351 y 352 de 26 de julio de 2000, Gaceta Oficial No. 24,115 de 10 de agosto de 2000).
7. En el caso de perforación de pozos, se deberá presentar copia de los resultados de los análisis físicos-químicos, bacteriológicos y de capacidad o rendimiento (Sistema de Abastecimiento de Aguas).

**LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN DEBE SER LLEVADA PARA SU TRÁMITE Y REVISIÓN A LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE SALUD AMBIENTAL SEDE ANCÓN, EDIFICIO 237, MINSA:**

- a. La documentación del sistema de tratamiento de aguas residuales.
- b. Presentar copia del sistema de tratamiento de aguas residuales con su memoria y cálculos de diseño en original.



c. Indicar y señalar cuerpo de agua receptor a donde será dirigido el afluente del sistema de tratamiento.

#### **REQUISITOS PARA SISTEMAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES INDIVIDUALES, MINSA- PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL:**

1. Presentar prueba de percolación avalada por la U.T.P. o por un profesional idóneo a fin a la Ingeniería Civil.
2. Presentar copia del sistema de abastecimiento de agua potable con copia de sus cálculos de diseño.
3. Presentar copia de la resolución aprobatoria de impacto ambiental otorgada por el Ministerio de Ambiente.
4. La inspección al área del proyecto deberán solicitarla en la Región de Salud correspondiente, al supervisor encargado (presentar informe de inspección).
5. Deberán presentar copia de los resultados de las pruebas de análisis físico-químico, bacteriológico y de rendimiento (En caso de perforación de pozos).
6. Previa aprobación del IDAAN y El Ministerio de Ambiente (Planos Originales).

#### **REQUISITOS PARA SISTEMA DE TRATAMIENTOS DE AGUAS RESIDUALES INDIVIDUALES, MINSA (PARA LOTES DE 450 M2):**

1. Presentar las respectivas pruebas de percolación avaladas por la U.T.P. o por un profesional idóneo a fin a la Ingeniería Civil.
2. Ubicar nota de compromiso en plano original donde cada propietario de lote se hace responsable por la habilitación, operación y mantenimiento de sus sistemas respectivos: acueducto y tratamiento de aguas residuales, los cuales deberán tramitar en la Región de Salud Correspondiente.
3. Ubicar nota de compromiso en plano original donde cada propietario de lote será responsable por la disposición de basura.
4. Presentar copia de la resolución aprobatoria de impacto ambiental otorgada por el Ministerio de Ambiente.
5. La inspección al área del proyecto deberán solicitarla en la Región de Salud correspondiente al supervisor de saneamiento encargado (presentar el informe de inspección).
6. Deberán presentar copia de los resultados de las pruebas de los análisis físico-químico, bacteriológico y de rendimiento (en caso de perforación de pozos).
7. Previa aprobación del IDAAN y el Ministerio de Ambiente (planos originales).





## INSTITUTO DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS NACIONALES (IDAAN)

Para información detallada, se deberá consultar el documento del IDAAN: **Normas Técnicas para Aprobación de Planos de los Sistemas de Acueductos y Alcantarillados Sanitarios**, de marzo de 2006, disponible en la página Web del IDAAN: [www.idaan.gob.pa](http://www.idaan.gob.pa)

1. Hoja de "Información Previa Básica para el Diseño de Sistema de Acueductos y Alcantarillados Sanitarios", sellada y firmada por la Gerencia Regional correspondiente.
2. Un (1) juego completo de copias de los planos generales con:
  - Cálculos hidráulicos y estructurales de los sistemas de acueducto y sanitario, con el sello y firma en original, del profesional idóneo responsable.
  - Los planos de los sistemas de acueducto deberán presentar los esquemas hidráulicos iniciales y finales, donde deben estar incorporados todos los circuitos con sus respectivos flujos, elevaciones, longitudes, etc.
  - Debe presentar Gráfica de Presión desde el punto más cercano de la interconexión. La Gráfica de Presión que se adjunta, debe ser el original y debe estar firmada y sellada por el funcionario que la confeccionó, indicando el sitio donde se tomó o indicar si el proyecto será abastecido por pozos u otros medios. En los cálculos debe presentarse el punto donde se realizó esta gráfica.
3. Una (1) copia del anteproyecto aprobado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
4. Después de haberse realizado las observaciones y sellados los originales, se debe entregar una (1) copia digital o CD (AUTOCAD) de los planos de los proyectos a aprobarse con dos (2) juegos de copias. Dicho CD debe contener: plantas generales de lotificación, alineamiento, terracería, pluvial, acueducto y sanitario.

### Estándares para la presentación de la información digital al Departamento de Sistemas de Información Geográfico del IDAAN

- Archivo Autocad, extensión DWG versión 2013 o inferior.
- Sistema de agua potable y alcantarillados sanitarios debidamente georreferenciados en UTM WGS84. Zona 17N o 18N (si corresponde a la provincia de Darién).
- El dibujo debe estar sellado por capas (nombres de los elementos y sus diámetros) listamos los nombres de las capas según tipo de estructura y diámetro lo que permitirá su fácil integración a las bases de datos del SIG.
- Que el archivo sea compatible, que no esté bloqueado





**NOTA:**

Para el recibo de los planos, es indispensable cumplir con todos y cada uno de los requerimientos precitados. Si cualquiera de los puntos anteriores no se cumple, no se le recibirán los planos al responsable de ellos.

- Todos los planos aprobados por el IDAAN, tendrán una vigencia de tres (3) años, antes de su desarrollo. Cumplido este término, deberán ser sometidos nuevamente para su aprobación.

**MINISTERIO DE AMBIENTE**

1. Copia de la Resolución vigente del Ministerio de Ambiente que aprueba el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto propuesto en planos, con sello de notificado legible y copia del formato de lettero-adjunto.
2. Si la Resolución Ambiental que aprobó el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto presentado tiene más de **dos (2) años** de notificada por el promotor, deben presentar lo siguiente:
  - a. De no haber iniciado la ejecución del proyecto: Deberá presentar copia de la Nueva Resolución Ambiental que acoja el proyecto.
  - b. Nota del Ministerio de Ambiente que certifique la vigencia de dicha Resolución.
  - c. De haber iniciado la ejecución del proyecto presentar copia del último informe de seguimiento de las medidas de mitigación, con el sello de recibido por el Ministerio (DIVEDA – Dirección de Desempeño y Verificación Ambiental).
3. Copia digital del Estudio de Impacto Ambiental aprobado por el Ministerio de Ambiente con **todos sus anexos** e información complementaria.
4. El proyecto propuesto en planos debe corresponder con el Estudio de Impacto Ambiental y Resolución aprobada: nombre del promotor, nombre del proyecto, cantidad de lotes, datos de la finca (superficie, ubicación, área a utilizar para el proyecto) y afluentes existentes, etc.
5. En caso de cualquier modificación, adición o cambio que no estén contemplados en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado, deberá presentar Resolución que acoja los cambios presentados.
6. De existir cuerpos de aguas naturales dentro o colindante al polígono a desarrollar, deberá indicar en el plano: su ubicación, el nombre del cuerpo o cuerpos de agua naturales y su ancho (en metros) y a partir del borde superior del talud, “**demarcar, sombrear y acotar**” la franja de bosque a proteger (**Área de Protección, no servidumbre fluvial, ni pluvial**) en cumplimiento de la Ley 1 de 3 de febrero de 1994. (En los ríos y quebradas, se tomará en consideración el ancho del cauce y se dejará a ambos lados



una franja de bosque igual o mayor al ancho del cauce que en ningún caso será menor de diez (10) metros). Y atender lo siguiente:

- a. La demarcación de la franja de bosque a proteger es a partir del borde superior del talud aprobado por la Dirección de Estudio y Diseño del MOP a la propiedad.
  - b. presentar copia de aprobación del MOP de los niveles de terracería y la servidumbre pluvial que demarca el borde superior de los cursos de agua naturales existentes o colindantes al proyecto.
7. De proponer obras en los cuerpos de agua naturales existentes (ampliación de cauce, canalización, entubamiento u otras obras) el promotor debe presentar a esta oficina copia de Resolución donde el Ministerio de Ambiente autoriza dichas obras sobre cauces naturales y deberá estar aprobada en el Estudio de Impacto Ambiental según resolución.
  8. Copia de Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
  9. Cancelar la suma de B/. 10.00 por certificación del plano en la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente correspondiente y presentar recibo a esta oficina, el recibo deberá coincidir con el nombre del proyecto. (Ley 21 de 16 de diciembre de 1986).
  10. Franja libre a lo largo de la hoja, de mínimo 10 centímetros, en el plano en etapa de aprobación de construcción para sellos.

**REQUISITOS SOLICITADOS POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE, PARA TRÁMITE DE SEGREGACIÓN:** (Estos Requisitos son solo para lotes a segregar que tengan cuerpos de aguas naturales dentro o colindantes al mismo).

1. Presentar copia de documento de la Regional del Ministerio de Ambiente correspondiente, que certifique el área de protección del cuerpo o cuerpos de aguas naturales dentro o colindante al lote a segregar. La certificación debe tener adjunto el informe de inspección realizado y el mismo debe indicar el ancho del cauce y del área de protección.
2. Deberá indicar en el plano: el nombre del cuerpo o cuerpos de agua naturales, su ubicación, ancho (en metros) y a partir del borde superior de talud, "demarcar", "sombrear" y "acotar" la franja de bosque a proteger (**Área de Protección no servidumbre fluvial, ni pluvial**) en cumplimiento de la Ley 1 de 3 de febrero de 1994 e indicado en el informe de inspección realizado por la Regional correspondiente.
3. Presentar copia del plano a certificar.
4. Cancelar la suma de B/. 10.00 por certificación del plano en la Dirección Regional del Ministerio de Ambiente correspondiente y presentar recibo a esta oficina (Ley 21 de 16 de diciembre de 1986).

**Nota:** Esta certificación del Ministerio de Ambiente es solo para el trámite de segregación de fincas, de realizar la obra, actividad o proyectos sobre el polígono deberá cumplir con las normativas vigentes.



**CONTENIDO MÍNIMO A REVISAR EN EL PLANO DE CONTRUCCIÓN A CERTIFICAR POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE:**

El Ministerio de Ambiente certifica la planta de lotificación, en ella se revisa que contenga lo siguiente:

1. Nombre del proyecto y promotor acorde con la Resolución del Estudio de Impacto Ambiental aprobado (según descripción indicada en el EIA aprobado).
2. Cuadro de áreas del proyecto.
3. Datos generales de la Finca (número, área y ubicación), deben ser acordes con la resolución de impacto ambiental aprobada.
4. Identificación de la cantidad de lotes que componen la lotificación.
5. De existir un cuerpo de agua natural en el proyecto o colindante al mismo, indicar el curso de agua natural, sombrear el área de protección y delimitarla de acuerdo a lo que establece en la Ley 1 de 3 de febrero de 1994 e inspección realizada por la Regional correspondiente.
6. Zonificación otorgada por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) e indicada en el Estudio de Impacto Ambiental aprobado.



**AUTORIDAD DEL TRÁNSITO Y TRANSPORTE TERRESTRE**

1. El **Plano de la Localización Regional**: deberá incluir como mínimo: orientación, nombre de las calles, punto de referencia e indicar intersecciones más próximas.
2. **La Planta de Alineamiento de Calles**: debe venir a escala e indicar la misma; indicar servidumbre vial en todas las calles; indicar radios de giro, carriles de aceleración, desaceleración y giro a la izquierda, si se requieren; aceras de 1.50 m. mínimo; incluir detalles de construcción (sección de calles, detalle de cordón cuneta, detalle de martillo, detalle de rotonda si se aplica al proyecto, etc.).
3. **Planta de Señalización Vial**: deberá constar como mínimo con la señalización horizontal y vertical necesaria existente y proyectada (flechas en pavimento, señales de alto, ceda el paso, calle sin salida, rotonda si se aplica al proyecto, velocidad máxima, parada de autobuses, peso permitido, prohibido girar en "U", señales informativas, línea segmentada amarilla, línea segmentada blanca, línea continua amarilla de borde, línea amarilla continua, línea blanca continua de borde, línea blanca continua, entre otros).
4. **Hojas Típicas**: señalización vial vertical, señalización vial horizontal, señalización preventiva de obra, parada de autobuses, si aplica.
5. **Todas las hojas del proyecto deberán incluir como mínimo**: nombre del proyecto; ubicación; nombre del propietario o promotor del mismo; sello y firma del profesional responsable.
6. **Debe incluirse propuesta para transporte público**: ésta puede someterse en la misma hoja de la señalización vial y deberá considerar, si así se requiere, facilidades en la entrada principal de la urbanización.
7. Someter planos en hoja tamaño 2" X 3" como mínimo.



8. Incluir anteproyecto revisado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento territorial.
9. Los radios mínimos permitidos son de 7.50 m. entre una vía principal con una secundaria; 6.00 m. entre vías secundarias; 7.50 m. en vías principales, en donde se proyecte carril de aceleración y desaceleración ó 15.00 m. en vías principales, en donde no se proyecten carriles de aceleración y desaceleración. La A.T.T.T. se reserva el derecho de solicitar cualquier mejora en algunos de estos tipos de intersecciones.
10. Los carriles de aceleración, desaceleración y giro a la izquierda, dependerán del flujo vehicular esperado, la velocidad de la carretera, y la velocidad interna de la urbanización; no obstante, los mismos no podrán proyectarse menor de 45.00 m. fuera del ángulo de entrada y salida al carril. El ancho mínimo permitido es de 3.05 m. libre (fuera del cordón cuneta).
11. No se permitirán giros a la izquierda, en lugares en donde no exista la visibilidad necesaria para realizar el mismo de forma segura: no se deberá proyectar intersecciones dentro de curvas cóncavas ó convexas.
12. Todo proyecto que genere un volumen de tránsito considerable o se prevea conflictos vehiculares con vías existentes, deberá presentar los análisis y proyecciones de tráfico (Estudio de Tránsito) del área de influencia del proyecto e incluir propuesta de la solución física que la demanda determine, según este estudio. Dicho estudio debe ser desarrollado por empresas o profesionales idóneos en lo que se refiere a estos aspectos, y los costos de los mismos y de la propuesta indicada deben ser incluidas en los costos del proyecto.
13. **Todo estudio de Tráfico deberá tener en consideración algunos parámetros como son:** ser claro en su metodología y conclusiones alcanzadas; presentar procedimientos correctamente sustentados e ilustrados (Aforo, evaluaciones de la situación actual, proyección de tránsito a diez (10) años, distribución y asignación de vías, análisis proponiendo método de manejo de tránsito, conclusiones y recomendaciones); deberá incluir en los planos las conexiones futuras.
14. No se permitirá vía boulevard con un carril de circulación por sentido.
15. Las curvas verticales en la vía de acceso a la urbanización deben permitir una velocidad de 40km/h.



## ANEXO 5

### REQUISITOS PARA TRÁMITE DE VISTO BUENO PARA SEGREGACIONES DE LOTES DE URBANIZACIONES, PARCELACIONES Y REQUISITOS PARA EL TRÁMITE DE PLANOS DE INSCRIPCIÓN

#### **A. REQUISITOS PARA LA TRAMITACIÓN DE VISTO BUENO PARA SEGREGACIÓN DE LOTES DE URBANIZACIONES Y PARCELACIONES**

##### MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1. Solicitud formal en papel 8 ½ x 13", dirigido al Director (a) Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, solicitando la aprobación de lotes para V.B. indicando los números de lotes. La solicitud debe estar sellada y firmada por el profesional idóneo responsable y por el propietario (a) y/o representante legal con su número de cédula y nombre legible.
2. Dos (2) copias y original del plano que muestre los lotes a segregar, debidamente selladas por el arquitecto responsable de la urbanización y por el ingeniero civil o agrimensor que ha realizado la mensura de los lotes y los polígonos, indicando firma y número de cédula del propietario o representante legal de la propiedad.

#### **B. REQUISITOS PARA LA TRAMITACIÓN DE PLANOS DE INSCRIPCIÓN DE LOTES DE URBANIZACIONES Y PARCELACIONES**

##### MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1. Nota explicativa dirigida al Director (a) Nacional de Ventanilla Única, solicitando la aprobación de lotes para inscripción, indicando los números de lotes a segregar.
2. Tres (3) copias de ANATI que muestre los lotes a segregar, debidamente sellado y aprobado por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI).
3. Para la etapa de inscripción, debe presentar cartas de aceptación final emitidas por el Ministerio de Obras Públicas (MOP) y por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN).
4. Cumplir con la habilitación de las áreas de uso público (parques).

#### **C. REQUISITOS PARA VISTO BUENO DE SEGREGACIONES PARTICULARES**

1. Solicitud formal en papel 8 ½ x 13", dirigido al Director (a) Nacional de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, solicitando el visto bueno para tramites en ANATI, la solicitud debe estar sellada y firma por el profesional idóneo responsable y del propietario (a) o representante legal, con su número de cédula de identidad personal o pasaporte y nombre legible.



2. Presentar dos (2) copias y plano original en etapa de visto bueno para la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI)
3. Certificado original del Registro Público de Panamá, donde conste la existencia de la propiedad, datos de la propiedad a urbanizar (número de finca, tomo/rollo, folio/documento o su equivalente), valor del lote, colindantes con sus datos catastrales, linderos y medidas, superficie, propietario o representante legal de la finca y gravámenes que tenga la propiedad. En los casos que la propiedad este a nombre de persona jurídica, se debe presentar el certificado de sociedad emitido por el Registro Público de Panamá.
4. Presentar plano catastral de referencia de la finca sobre la cual se efectúa la segregación.
5. Cuando la finca es propiedad del Banco Hipotecario Nacional, Municipios, Juntas Comunales, Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) o cualquier Entidad Pública, se debe presentar el sello de la entidad correspondiente con la firma de su representante legal. En estos casos, no se necesita cumplir con los requisitos del punto 3.
6. Copia de cédula del propietario y/o representante legal, copia de cedula del adquirente.
7. Cumplir con los demás requisitos establecidos en la legislación urbana vigente del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
8. Otros: copia de sentencia de prescripción adquisitiva, juicio de sucesión, etc. según sea el caso.
9. Presentar recibo original, al momento de retirar su plano, para que se haga efectiva la entrega del documento.
10. En caso de segregaciones efectuadas por los Municipios o Juntas Comunales, se debe cumplir con lo siguiente:

Para la etapa de Visto Bueno, debe presentar nota de solicitud y/o autorización por parte del Municipio o de la Junta Comunal, firmada por el representante legal de la entidad y en la misma deberá indicar los datos catastrales del lote (finca, tomo, folio o su equivalente), además, de las generales del adquirente.

11. Por colindancia con curso de agua natural (río, quebrada, ojo de agua o lago), demarcar en plano la servidumbre de área de protección, refrendado en sello del Ministerio de Obras Públicas (MOP) y MIAMBIENTE, con fundamento en la Ley No. 1 de 03 de febrero de 1994.
12. Si colinda con área de manglar, se debe demarcar en el plano original, la zona de amortiguamiento y contar con sello de la Autoridad de Recursos Acuáticos de Panamá (ARAP).



13. Cuando el lote tiene colindancia en alguno de sus linderos con el lago Gatún o Alajuela debe presentar en plano Visto Bueno de la Autoridad del Canal de Panamá.

Para la etapa de inscripción, debe presentar la certificación, resolución o Acuerdo Municipal, donde se adjudica definitivamente el lote.

#### **D. REQUISITOS PARA INSCRIPCIÓN DE SEGREGACIONES PARTICULARES:**

1. Presentar tres (3) copias del plano revisado por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) con sello fresco en cada copia (para tramites del MIVIOT).
2. Presentar plano del visto bueno otorgado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) para tramite en la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI).



## **ANEXO 6**

### **REQUISITOS PARA CAMBIO DE NOMBRE DE PROYECTO Y PARA CAMBIO DE PROMOTOR O PROPIETARIO**

#### **A. REQUISITOS PARA CAMBIO DE NOMBRE DE PROYECTO, CAMBIO DE PROMOTOR O PROPIETARIO:**

- Solicitud dirigida al Director (a) Nacional de Ventanilla Única, firmada por el representante legal
- Copia de cédula del Representante Legal
- Copia de certificado de Registro Público de la sociedad
- Copia de certificado de Registro Público de la finca.

#### **B. REQUISITOS PARA CEDER DERECHOS SOBRE UN PROYECTO:**

- Nota de Cesión de derecho de autor dirigida al Director (a) Nacional de Ventanilla Única firmada y sellada por el Cedente y Cesionario notariada.
- Copia de cédula del profesional que cede los derechos y el que acepta los mismos;
- El escrito deberá estar firmado y sellado por los dos profesionales.

