



CONSEJO MUNICIPAL DE PANAMA  
Panamá, R. P.

**ACUERDO N° 137**



De 22 de septiembre de 2015

Por el cual se dicta el procedimiento para el trámite de las solicitudes de cambios o modificaciones de los planes de Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano en el Distrito de Panamá.

EL CONSEJO MUNICIPAL DE PANAMÁ,  
En uso de sus facultades legales y,

**CONSIDERANDO:**

Que el Artículo 233 de la Constitución Política dispone, entre otras funciones, que es competencia del Municipio, en su condición de entidad fundamental de la división político-autónoma del Estado, ordenar el desarrollo de su territorio;

Que la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, "Que reglamenta el Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano y dicta otras disposiciones", determina que los municipios son autoridades urbanísticas local y les reviste de competencia para elaborar, aprobar, modificar y ejecutar los planes locales y parciales para el ordenamiento del territorio de su jurisdicción;

Que la Ley 14 de 21 de abril de 2015, que modifica la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, establece que en cada municipio se establecerá la Junta de Planificación Municipal, la cual emitirá opinión técnica de carácter vinculante para que la Autoridad Urbanística Local apruebe o niegue los cambios o modificaciones de su competencia, incluyendo los cambios de zonificación uso de suelo;

Que el Artículo 8 de Ley 14 de 21 de abril de 2015, establece que las solicitudes de cambios de zonificación o de uso de suelo, serán tramitadas según el procedimiento que establezca el respectivo municipio;

Que de conformidad con el Artículo 8 de la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, los municipios, en materia de Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano, tendrán competencia para dictar los acuerdos municipales sobre materia de Ordenamiento Territorial y urbanístico de carácter local, con sujeción a las leyes, a los reglamentos y a los planes Nacionales y Regionales;

Que el Artículo 859 del Código Administrativo establece que los Consejos Municipales y los Alcaldes pueden dictar disposiciones sobre policía especial en el ámbito municipal;

Que de conformidad con el numeral 9 del Artículo 242 de la Constitución Política, es función del Consejo Municipal expedir Acuerdos municipales referentes a las materias vinculadas a las competencias del municipio, con fuerza de Ley en el Distrito.

**ACUERDA:**

**Capítulo I**  
**Disposiciones Generales**

**ARTÍCULO 1. Objetivo.** El presente Acuerdo establece los requisitos y regula el procedimiento para el trámite de las solicitudes de cambios o modificaciones a planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano en la jurisdicción del distrito de Panamá, con base a lo dispuesto en la Ley 6 de 2006, modificada por la Ley 14 de 2015, sobre el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 2. Concepto de cambio o modificación de planes de ordenamiento territorial.** El procedimiento para el cambio o modificación de los planes de Ordenamiento Territorial es aquél que se realiza a partir de la solicitud que se presenta ante la Autoridad Urbanística Local, por persona natural o jurídica o un grupo de personas interesadas en obtener una modificación a las condiciones actuales del uso de suelo de una zona o sector del Distrito de Panamá, contenidas en los planes de ordenamiento vigentes en sus diferentes categorías.

**ARTÍCULO 3. Alcance del cambio o modificación de los planes.** Las solicitudes de cambio o modificación tendrán como base los planes parciales por corregimiento o grupo de corregimientos o sectores del distrito de Panamá, aprobados por la autoridad competente.

④



CONSEJO MUNICIPAL DE PANAMA  
Panamá, R. P.



Pág. N° 2  
Acuerdo N° 137  
De 22/9/15

En los casos donde no haya planes parciales u otros planes a los que se refiere la ley, transitoriamente, las propuestas de cambio se analizarán con base en los planes de zonificación y/o rezonificación, planes normativos y cualquier otro instrumento vigente que haya otorgado de manera integral un uso de suelo a diferentes zonas del Distrito.

**ARTÍCULO 4. Carácter integral de la solicitud.** Las solicitudes de cambio o modificación de planes presentadas ante la Autoridad Urbanística Local serán de carácter integral, entendiéndose como tal, una modificación en el tipo, intensidad y distribución del uso de suelo de un determinado sector, área o zona considerada como una unidad territorial sobre la que el solicitante plantea un uso diferente al planteado por los planes de Ordenamiento Territorial vigentes, basado en los principios establecidos en el Artículo 5 del presente Acuerdo.

En caso que una entidad pública del Gobierno Central o del Municipio, la Junta Comunal o una asociación constituida legalmente, tengan como propósito específicamente la ejecución de obras o servicios públicos o de interés público dentro de un sector o zona que tenga un uso de suelo asignado, podrán solicitar el cambio o modificación de la zonificación vigente para un lote o un conjunto de lotes para el desarrollo de las mismas.

**ARTÍCULO 5. Principios técnicos para la evaluación de solicitudes.** La Junta de Planificación Municipal evaluará las solicitudes de cambio o modificación de planes de Ordenamiento Territorial basándose en los siguientes principios técnicos:

1. La demanda o necesidad justificada del uso de suelo solicitado para determinado sector o zona frente a la oferta del mismo uso, tanto en el área de influencia directa como en otros puntos del distrito, de acuerdo con las políticas, estrategias y planes de ordenamiento territorial vigentes a nivel regional y local;
2. La compatibilidad del uso de suelo solicitado para determinado sector o zona, con el uso de suelo vigente en el área de influencia inmediata, en función del tipo, intensidad y localización de los usos de suelo solicitados y del contexto en donde se pretende realizar el cambio o modificación;
3. La exposición de la zona o área solicitada en cambio o modificación del uso de suelo y de su área de influencia, frente a desastres causados por eventos naturales, o aquéllos resultantes de la intervención del hombre;
4. El aporte que el cambio o modificación del plan otorgue a la imagen urbana o a la unidad territorial en donde se pretende realizar, en función de las normas de desarrollo urbano que se apliquen sobre las distintas soluciones arquitectónicas asociadas a cada uno de los usos permitidos; y,
5. Las condiciones de disponibilidad de capacidad de carga existente o proyectada en el corto plazo de las infraestructuras, servicios básicos, condiciones de movilidad y equipamiento colectivo, que sustenten el desarrollo de las actividades propuestas y que no representen un desmejoramiento a la calidad ambiental, natural y construida, de los usuarios de la zona o sector en donde se propone el cambio y su área de influencia.

**ARTÍCULO 6. Dirección de Planificación Urbana.** Las solicitudes de cambio o modificación a planes de Ordenamiento Territorial se recibirán y tramitarán ante la Dirección de Planificación Urbana del Municipio de Panamá, como unidad técnica y administrativa encargada de cumplir con el procedimiento de las solicitudes.

## Capítulo II

Requisitos de la solicitud de cambios o modificaciones de Planes de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 7. Presentación de la solicitud.** Toda solicitud de cambios o modificaciones a planes de Ordenamiento Territorial será dirigida mediante memorial al Alcalde en calidad de Autoridad Urbanística Local, y presentada ante la Dirección de Planificación Urbana.

Los cambios o modificaciones a los planes podrán ser presentados por el propio gobierno local, por entidades gubernamentales con injerencia en el uso de suelo de determinados territorios dentro del distrito, así como por personas naturales o jurídicas, en este último caso, por conducto de su representante legal. Las solicitudes serán suscritas por un arquitecto idóneo.



CONSEJO MUNICIPAL DE PANAMA  
Panamá, R. P.



Pág. N° 3  
Acuerdo N° 137  
De 22/9/15

**ARTÍCULO 8. Requisitos de la solicitud.** El memorial de la solicitud debe contener la siguiente información:

1. Generales del proponente y del arquitecto idóneo.
2. Ubicación del lugar, zona o área objeto de la solicitud, especificando el corregimiento, sector y calles principales.
3. Zonificación vigente.
4. Zonificación que solicita.
5. Información catastral de las fincas del área o sector sobre la que se presenta la solicitud, incluyendo superficie y propietarios.
6. Estudio técnico que sustente la solicitud, basándose en los principios técnicos establecidos en el ARTÍCULO 5 del presente Acuerdo.
7. Como parte del estudio técnico, el solicitante deberá presentar una propuesta conceptual del desarrollo de los distintos ambientes urbanos y elementos arquitectónicos, que resulten de su visión para la zona o sector, según los usos de suelo propuestos y las normas de desarrollo urbano que apliquen para éstos en cada propiedad involucrada.

**Capítulo III**  
**Procedimiento**

**ARTÍCULO 9. Verificación preliminar.** El proceso para el cambio o modificación de planes de Ordenamiento Territorial se inicia con la presentación de la solicitud ante la Dirección de Planificación Urbana.

Si la solicitud no cumple con los requisitos antes enunciados se le harán las observaciones al momento de su presentación y se recibirá cuando subsane la falta o complete la documentación.

**ARTÍCULO 10. Trámite de la solicitud por parte de la Junta de Planificación.** La Junta de Planificación Municipal, pasará a revisar y analizar la información contenida en el estudio técnico del solicitante. La Junta de Planificación Municipal podrá solicitar información adicional que amplíe o valide los criterios técnicos expuestos por el solicitante para la obtención del cambio o modificación del plan de Ordenamiento Territorial.

Una vez evaluada y analizada por la Junta de Planificación Municipal, ésta procederá a señalar en coordinación con la Junta Comunal respectiva, una fecha para la consulta pública de acuerdo con los parámetros establecidos en el capítulo denominado Consulta Ciudadana.

**ARTÍCULO 11. Contenido de la consulta pública.** El resultado de la consulta pública contendrá las opiniones de aprobación o rechazo de la comunidad en la que se realice, así como las sugerencias y propuestas para la mejora o corrección de la solicitud que, en el caso de ser acogidas por el solicitante, podrán dar lugar a su presentación.

El solicitante tendrá un término de quince (15) días hábiles para que presente las adecuaciones y reparos con base en las sugerencias acordadas en el acto de la consulta.

**ARTÍCULO 12. Opinión de la Junta de Planificación Municipal.** La Junta de Planificación Municipal deberá emitir opinión técnica que puede ser favorable o no favorable, con base en el estudio técnico presentado por el solicitante y el informe de la consulta pública.

La opinión técnica de la Junta de Planificación Municipal se adoptará por mayoría, entendiendo por mayoría el voto de la mitad más uno de los miembros presentes, cuando se haya constituido el quórum reglamentario.

El resultado de la consulta pública será vinculante, por lo menos en un voto de los que emita uno de los representantes de la sociedad civil ante la Junta de Planificación Municipal.

**ARTÍCULO 13. Aprobación o negación de la solicitud.** El dictamen técnico elaborado por la Junta de Planificación Municipal será remitido al Alcalde mediante informe técnico para que este apruebe o niegue la solicitud, mediante resolución.  
En el caso de que la solicitud fuera aprobada, la resolución deberá contener las condiciones de su aprobación.



CONSEJO MUNICIPAL DE PANAMA  
Panamá, R. P.



Pág. N° 4  
Acuerdo N° 137  
De 22/9/15

Si la solicitud fuera rechazada, el peticionario podrá interponer recurso de reconsideración ante el Alcalde dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la notificación. El recurso de reconsideración agota la vía gubernativa.

**ARTÍCULO 14. Solicitudes negadas.** Las solicitudes negadas podrán volverse a presentar en un plazo de seis (6) meses contado a partir de la fecha en que la Resolución quedó en firme, siempre y cuando las condiciones que sustentaron la negación hayan cambiado.

**ARTÍCULO 15. Vigencia del cambio o modificación.** La Resolución que apruebe un cambio o modificación de un plan de Ordenamiento Territorial será válida únicamente bajo las condiciones establecidas y consensuadas en la Resolución, y tendrá una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha en que la Resolución quedó en firme.

Si transcurrido los dos (2) años desde la fecha de la aprobación de la solicitud el o los interesados no han desarrollado ningún proyecto asociado a lo pactado en la resolución, cesarán los efectos de ésta sobre el sector o la zona sujeto de la solicitud y volverán a regir los usos del suelo previo al cambio o modificación.

**Capítulo IV**  
**Consultas Públicas**

**ARTÍCULO 16. Finalidad de la consulta pública.** La consulta pública tiene como propósito dar a conocer la información sobre la solicitud de cambio o modificación de un plan de Ordenamiento Territorial en sus diferentes aspectos, que ha sido presentada ante el Municipio y solicitar la opinión, propuesta o sugerencias de las personas u organizaciones del sector o área en que tendrá efecto dicho cambio.

**ARTÍCULO 17. Convocatoria y coordinación.** La consulta pública será convocada por la Junta de Planificación Municipal, en coordinación con la Junta Comunal del corregimiento donde se localiza el área, zona o sector objeto de la solicitud de cambio. La Dirección de Atención al Ciudadano del Municipio de Panamá, apoyará a la Junta Comunal en la organización y facilitación de la Consulta Ciudadana.

**ARTÍCULO 18. Fecha de la convocatoria.** La Junta de Planificación Municipal a través de la Dirección de Planificación Urbana establecerá la fecha, hora y lugar en que se realizará la consulta, en coordinación con la Junta Comunal del corregimiento donde se solicita el cambio, y se le dará traslado de la información al solicitante.

**ARTÍCULO 19. Publicidad de la consulta.** Antes de ser realizada la consulta, el solicitante publicará un aviso tres (3) veces, con intervalo de cinco (5) días hábiles, en diarios de difusión nacional, con la siguiente información:

1. Fecha de convocatoria a la consulta pública, incluyendo el lugar y la hora, previendo que sea lo más conveniente para la participación de los vecinos del sector, zona o área, es decir, en un horario en que la comunidad tenga capacidad de participar.
2. Tipo de cambio de zonificación o uso de suelo solicitado.
3. Tipo de proyectos que se pretenden realizar con el cambio de zonificación o uso de suelo.

El aviso permanecerá fijado por cinco (5) días hábiles en las tabllas de comunicación ubicadas en la Dirección de Planificación Urbana, la Secretaría Judicial de la Alcaldía de Panamá, la Junta Comunal y en la Corregiduría del corregimiento donde se realizará la consulta.

El documento que contiene la solicitud podrá ser revisado por los interesados en la Dirección de Planificación Urbana, desde el momento en que se establece la fecha de la consulta hasta el día en que se realice la misma.

**ARTÍCULO 20. Ejercicio de la Consulta.** Concluido el proceso de publicidad, se someterá a consulta pública la solicitud presentada en la fecha, hora y lugar indicado.



CONSEJO MUNICIPAL DE PANAMA  
Panamá, R. P.

Pág. N° 5  
Acuerdo N° 137  
De 22/9/15

Realizada la consulta pública se levantará un acta que contendrá las opiniones de aprobación y rechazo, así como las sugerencias propuestas para la mejora o corrección de la solicitud.

De ser requerido por la comunidad consultada, avalado por la mitad más uno de los miembros presentes en el acto de consulta pública, se podrá convocar hasta una vez más, aplicando el proceso de publicidad, para atender los cambios y modificaciones sugeridas por los participantes sobre la solicitud original.

**ARTÍCULO 21. Acta de la consulta.** El acta de la consulta será levantada por la Junta Comunal del respectivo corregimiento donde se realiza la consulta pública y suscrita en el mismo acto por los ciudadanos presentes.

Capítulo V  
Disposiciones Finales

**ARTÍCULO 22. Reglamentación.** La Autoridad Urbanística Local reglamentará mediante Decretos todo lo relacionado a esta materia, igual que lo relacionado al funcionamiento de la Junta de Planificación Municipal.

**ARTÍCULO 23. Vigencia.** Este Acuerdo empezará a regir a partir de su promulgación.

Dado en la Ciudad de Panamá, a los veintidós (22) días del mes de septiembre del año dos mil quince.

EL PRESIDENTE,

H.C. RICARDO DOMÍNGUEZ

AL VICEPRESIDENTA,

  
H.C. MARITZA VILLARREAL

EL SECRETARIO GENERAL,

  
MANUEL JIMÉNEZ MEDINA

ALCALDIA DEL DISTRITO DE PANAMÁ  
Panamá, 9 de octubre de 2015

*Maritza Mojica--*

Sancionado:  
EL ALCALDE

  
JOSÉ BLANDÓN FIGUEROA

Ejecútense y Cúmplase:  
SECRETARIO GENERAL

  
GUILLERMO J. BERMÚDEZ R.

ES EL COPIA DE SU ORIGINAL

Guillermo J. Bermúdez R.  
Secretario General de la  
Alcaldía del Distrito de Panamá



Panamá 13 de octubre 2015