



CONSEJO MUNICIPAL DE PANAMÁ
Panamá, R. P.



ACUERDO N° 193

De 21 de diciembre de 2015

Por medio del cual se dicta disposiciones sobre los procesos de revisión y registro de documentos para la construcción y obtención de los permisos para nuevas construcciones, mejoras, adiciones, demoliciones y movimientos de tierra dentro del distrito de Panamá.

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

CONSIDERANDO:

Que uno de los ejes estratégicos de la Administración Municipal es el desarrollo, el urbanismo y la movilidad que implica, entre otras medidas, la formulación del Plan Maestro de Desarrollo Urbano Municipal con el propósito de hacer cumplir la Ley 6, de 1 de febrero de 2006, sobre ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, y comprende también la propuesta de evaluación y reestructuración de la Dirección de Obras y Construcciones Municipales con el objeto de tornarla más eficiente y transparente;

Que conforme al numeral 4 del artículo 8 de la Ley 6, de 1 de febrero de 2006, en materia de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, el Municipio es competente para dictar acuerdos municipales sobre materia de ordenamiento territorial y urbanístico de carácter local con sujeción a la ley, reglamentos y planes nacionales y regionales;

Que las disposiciones actualmente vigentes sobre los procesos de revisión y registro de documentos para la construcción y obtención de permisos datan de 1996 y no son compatibles con algunas normas técnicas, nacionales e internacionales, además de no estar acordes con el crecimiento del sector de la construcción ni en línea con las políticas que la planificación urbana exige para el distrito de Panamá;

Que el artículo 14 de la Ley 106, de 8 de octubre de 1973, sobre Régimen Municipal, establece que los Concejos Municipales regularán la vida jurídica de los municipios por medio de Acuerdos que tienen fuerza de ley dentro del respectivo distrito;

Que con arreglo al numeral 9 del artículo 242 de la Constitución Política, es función del Consejo Municipal expedir acuerdos referentes a las materias vinculadas a las competencias del Municipio, con fuerza de ley dentro del respectivo distrito.

ACUERDA:

Capítulo I

Disposiciones Generales

Artículo 1. El presente Acuerdo regula los procesos de revisión y registro de documentos para la construcción y obtención de los permisos para nuevas construcciones, mejoras, adiciones, demoliciones y movimientos de tierra dentro del distrito de Panamá.

Artículo 2. Los artículos de este Acuerdo contendrán abreviaturas, nombres genéricos, referencias a leyes e instituciones públicas o privadas. En el glosario de anexo a este Acuerdo se señalará el nombre de la correspondiente institución. En caso de cambio del nombre de una institución, se entenderá que la institución que la reemplaza toma su lugar en los artículos y en los Anexos hasta que se publique la siguiente revisión del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 3. Para realizar cualquier obra de construcción, mejoras, adiciones a estructuras, demolición y movimiento de tierra dentro del Distrito de Panamá, por el sector privado o sector público, será necesario obtener permiso escrito otorgado por la Alcaldía de Panamá a través de la Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá, en adelante, la DOYC.

El permiso será expedido con arreglo a las disposiciones establecidas en los artículos 1313, 1316, 1320 y 1324 del Código Administrativo, la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, el Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007, las disposiciones del presente Acuerdo y demás disposiciones legales que regulen la actividad de la construcción y mejoras.

ARTÍCULO 4. El permiso a que se refiere el artículo anterior será expedido en base al dictamen técnico de la DOYC, sujeto a los procesos dispuestos en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 5. Cada vez que en el presente Acuerdo se aluda a un profesional con idoneidad, se refiere a las personas naturales o jurídicas que cumplan los requisitos de idoneidad profesional en el área respectiva de su especialidad de conformidad con lo establecido en la ley.

Dichos profesionales deberán mantener sus documentos disponibles en toda interacción con la DOYC y deben verificar que su registro en la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura, en adelante la JTIA, se mantenga vigente según lo establecido en Ley 15 de 26 de enero de 1959, sobre las profesiones de ingeniería y arquitectura.

ARTÍCULO 6. Todo profesional que solicite la revisión de anteproyectos, planos, solicitudes de permisos preliminares, permisos de construcción y ocupación ante la DOYC, será responsable de la veracidad y contenido técnico de toda la información que suministre para el cumplimiento de dicho trámite y de los requisitos establecidos en este Acuerdo.

ARTÍCULO 7. Las unidades de medidas estarán en el sistema métrico (Sistema Internacional o SI), pero se permite el uso de unidades en el sistema inglés o sistema métrico hasta diciembre de 2015, en mediciones que históricamente se han usado.

Se permitirá el uso de ambos sistemas de unidades colocados conjuntamente o solo el SI de enero de 2016a diciembre de 2016.

Queda entendido que a partir de 2017 se usará solamente el SI, conforme a lo dispuesto en la Ley 52 de 11 de diciembre de 2007.

ARTÍCULO 8. Todas las indicaciones contenidas en el plano, notas, memorias técnicas, certificaciones y documentos de registro se presentaran en el idioma español. Se permite la excepción para los siguientes casos:

1. En las memorias técnicas con cálculos complejos de ingeniería, se permite que los resultados incluidos en la memoria técnica estén en inglés hasta diciembre de 2017.

Se reconoce que los reglamentos de la JTIA se basan en normas cuyos textos técnicos están en el idioma inglés, por lo que los profesionales responsables pueden usar dichas referencias.

2. En el caso que se aplique una técnica o procedimiento que exceda la norma, pero cuyas referencias técnicas están publicadas en inglés.

ARTÍCULO 9. En las obras de construcción que por disposición de la ley se requiera, se designará un profesional idóneo residente de la obra.

El residente deberá permanecer en el sitio de la obra durante la jornada de labores y mientras se estén ejecutando trabajos de construcción y otros inherentes al proyecto.

Durante su ausencia será reemplazado por el profesional idóneo suplente designado por el residente, en los siguientes casos: por enfermedad o ausencia temporal justificada o por un permiso especial.

En caso de que la ausencia o enfermedad es por más de ocho días hábiles, la empresa constructora estará obligada a notificar por escrito ante la DOYC, el cambio del profesional idóneo residente y del suplente, en caso de ser el suplente el nuevo profesional idóneo residente.

Para los efectos de las responsabilidades que correspondan en cada obra se mantendrá una bitácora o registro donde se indique el profesional responsable principal y los respectivos suplentes, quienes lo reemplazarían durante sus ausencias temporales.

ARTÍCULO 10. Para la obtención del permiso de construcción de obras dentro del distrito de Panamá, el interesado deberá someter, según el proyecto, un anteproyecto previo al plano de la obra por realizar.

Todos los planos a nivel de anteproyectos, planos finales, edificaciones, misceláneos, urbanizaciones, terracería, movimiento de tierra e infraestructuras deberán cumplir con las normas, leyes, resoluciones, acuerdos y decretos que regulan la materia.

ARTÍCULO 11. En las obras de construcción que se llevan cabo en el distrito de Panamá se deberá exhibir, en el punto más visible desde su acceso, un letrero de identificación, de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. JTIA 947-2011 de 12 de octubre de 2011.

Capítulo II

Revisión de Anteproyectos

ARTÍCULO 12. Todo interesado en realizar un nuevo proyecto de edificación, mejoras o adición a edificaciones existentes, presentará un Anteproyecto que cumpla con las Normas de Desarrollo Urbano.

Queda entendido que el anteproyecto aceptado no autoriza al profesional, a la empresa constructora, propietario o promotor a iniciar la obra.

El anteproyecto aceptado permitirá celebrar contratos de promesa de compra venta o contratos de arrendamiento con opción de compra de lotes en proyecto de parcelación, urbanización y edificación así como anunciar por medios publicitarios la venta de terrenos de parcelaciones, de urbanizaciones y de edificaciones.

ARTÍCULO 13. El solicitante de una revisión de anteproyecto deberá:

1. Entregar a la DOYC una copia del anteproyecto.
2. Presentar certificado de registro de propiedad emitido por el Registro Público de Panamá.

3. Presentar copia de los planos de anteproyecto y Resolución de su aceptación de anteproyecto otorgada por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá, en adelante, el BCBRP.
4. Completar formulario elaborado por la DOYC, el cual deberá ser completado en su totalidad indicando el valor total de la obra, para su tramitación, revisión y registro.
5. Certificación de Uso de Suelo emitida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
6. Presentar constancia de Notificación del Anteproyecto, ante de la Junta Comunal del corregimiento en donde se propone realizar la obra.

ARTÍCULO 14. La aceptación de los anteproyectos sometidos a través de las solicitudes de desarrollo urbano de la DOYC, tendrá una validez de tres años. Este período podrá extenderse una sola vez por un año adicional mediante el recurso de reválida o de reconsideración en caso de haber sufrido el proyecto alguna modificación. En caso de una segunda solicitud de reconsideración, la misma será revisada como si fuese totalmente nueva.

En los casos que exista un cambio de profesional responsable del diseño se debe presentar una nota de cesión de derechos de autor sellada, firmada por ambos arquitectos (cedente y cesionario) y notariada, de acuerdo a lo establecido en la Ley 64 de 10 de octubre de 2012.

La resolución del anteproyecto se emitirá en un tiempo no mayor de siete días hábiles, salvo que se trate de proyectos que se encuentren en el área de influencia del Metro de Panamá o aquellos que sean colindantes con la cuenca del Canal o con el sitio Ramsar de la zona de humedales Bahía de Panamá o cualquier otro que a juicio de esta Dirección pueda constituir riesgo a estructuras, infraestructuras o ecosistemas, según las normativas aplicables.

ARTÍCULO 15. La documentación necesaria para el trámite de revisión de anteproyectos, deberá incluir la información básica que se enuncia en los Anexos del presente Acuerdo.

El Arquitecto deberá observar las recomendaciones indicadas en la Resolución de Anteproyecto. En caso de requerir consultas sobre dichas recomendaciones, el profesional podrá solicitar al funcionario a cargo de la revisión, cita para la ampliación de la información plasmada en la Resolución de Anteproyecto.

Capítulo III

Planos de Edificaciones

ARTÍCULO 16. Una vez que el anteproyecto sea aceptado, el arquitecto responsable del proyecto podrá presentar los Documentos para Construcción a la DOYC, los cuales se someterán al proceso de Revisión por parte de las entidades que conforman la Ventanilla Única y el correspondiente Registro en los libros de la DOYC.

Los Documentos para Construcción deben coincidir con los planos arquitectónicos, a nivel de anteproyecto, cuya condición se encuentre bajo el estatus de aceptado.

ARTÍCULO 17. Los dibujos que constituyan los Documentos para Construcción deberán graficarse de tal forma que las copias que de ellos se obtengan resulten legibles. Las dimensiones mínimas de las hojas deben ser de 610 mm por 914mm (Arch D). Deberán acompañarse de las memorias técnicas de las disciplinas que se requieran.