



REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESOLUCIÓN No. 724-2026
DE 18 de agosto de 2026

Por la cual se deroga la Resolución No.119 de 21 de mayo de 2008 y se establecen los requisitos para la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal de Proyectos de Interés Social

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
en uso de sus facultades legales,

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República de Panamá reconoce el derecho de acceso a una vivienda digna y faculta al Estado para desarrollar políticas habitacionales de interés social, tal como indica en su Artículo 117, que el Estado establecerá una política nacional de vivienda destinada a proporcionar el goce de este derecho social a toda la población, especialmente a los sectores de menor ingreso;

Que la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, “Que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones”, en sus artículos 1, 2 y 3 se establecen los principios fundamentales del ordenamiento territorial que para el desarrollo urbano en Panamá, en el sentido de crear un marco regulatorio que permita el crecimiento armónico de los centros poblados, garantizando accesibilidad para todos los habitantes y una mejor calidad de vida, con el propósito de promover el desarrollo sostenible y el bienestar de la población y orientar las políticas de ordenamiento territorial: el reconocimiento de la función social y ambiental de la propiedad, la prioridad del interés general sobre el particular;

Que el Gobierno Nacional con miras a solucionar la problemática de vivienda y otorgar la oportunidad de obtención de título de propiedad a familias que ocupan edificios de alquiler propiedad del Banco Hipotecario Nacional, dictó la Ley 47 de 4 de diciembre de 2007, “Que establece un Régimen de Propiedad Horizontal Especial para el Banco Hipotecario Nacional y adopta otras medidas”;

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 47 de 4 de diciembre de 2007, mediante la Resolución No. 119 de 21 de mayo de 2008, se establecieron los requisitos mínimos necesarios para incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal Especial los edificios de propiedad del Banco Hipotecario Nacional, así como la clasificación de estos, correspondiendo dicha atribución al Ministerio de Vivienda, actualmente denominado Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial;

Que el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, por mandato de la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, crea el Viceministerio de Ordenamiento Territorial, con el fin de mejorar



Resolución No. 284
Página No.2 de 3

la planificación y optimización de la gestión urbana y rural, así como orientar la inversión privada en proyectos de desarrollo habitacional y territorial y del cual forma parte la Dirección de Propiedad Horizontal;

Que la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, regula el Régimen de Propiedad Horizontal y atribuye al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección de Propiedad Horizontal la facultad de conocer y tramitar las solicitudes de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal;

Que el Régimen de Propiedad Horizontal se aplicará a proyectos de interés social, en beneficio directo para el Estado y la comunidad, por lo que resulta necesario adecuar los requisitos y procedimientos a la realidad actual, tal como lo indica el Artículo 113 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022;

Que en mérito de lo antes expuesto, el Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial,

RESUELVE:

PRIMERO: Derogar la Resolución No.119 de 21 de mayo de 2008, por la cual se establecen los requisitos mínimos para tramitar las solicitudes de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal Especial de los edificios propiedad del Banco Hipotecario Nacional.

SEGUNDO: Aprobar los requisitos mínimos que deben ser presentados para la tramitación de las solicitudes de Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal Especial:

1. Solicitud de Incorporación, mediante la cual solicita se declare que la edificación sea incorporada al Régimen de Propiedad Horizontal, y se apruebe el Reglamento de Copropiedad, además debe contener, el Uso o Destino y el nombre de la edificación, además de detallar los datos principales del bien inmueble, tales como número de folio real, ubicación, superficie, medidas, linderos y características arquitectónicas de la Edificación, cantidad de unidades inmobiliarias y valores.
2. Tres (3) ejemplares del Reglamento de Copropiedad, debidamente refrendada por abogado.
3. Certificación actualizada de propiedad del Registro Público de Panamá, no mayor de noventa (90) días.
4. Fotocopia del permiso de construcción, cuando corresponda.
5. Fotocopia del permiso de ocupación, cuando corresponda.
6. Planos aprobados por las autoridades competentes con la localización, plantas, y elevaciones.
7. Informe de costos con subsidio.
8. Certificación donde conste que se trata de un proyecto para interés social, expedida por la Dirección de Desarrollo Social.
9. Resolución de Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional que autoriza Gerente General a someter la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal y aprobación el Reglamento de Copropiedad.



Resolución No. 728-2026

Página No.3 de 3

10. Certificación catastral de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI).

Parágrafo:

- Para edificaciones cuya construcción data de más de veinte (20) años, y que estén ocupados deberán acompañar la solicitud de un informe técnico firmado por ingeniero civil que confirme el buen estado de habitabilidad, la certificación de un profesional idóneo del sistema eléctrica y del sistema de plomería.

TERCERO: Los bienes inmuebles que el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial certifique como de interés social están exentos del pago que establece el Artículo 44 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022.

CUARTO: El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial podrá requerir información a otras entidades públicas con la finalidad de cumplir con el fin regulado en la presente resolución, en especial a:

- a) Registro Público de Panamá.
- b) Municipios.
- c) Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI).
- d) Benemérito Cuerpo de Bomberos de Panamá.
- e) Otras entidades competentes.

QUINTO: Los expedientes iniciados antes de la entrada en vigencia de esta Resolución continuarán su trámite conforme a la normativa más favorable al administrado.

SEXTO: La presente Resolución empezará a regir a partir de su publicación en Gaceta Oficial.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Constitución Política de la República de Panamá, Ley 6 de 1 de febrero de 2006, Ley 47 de 4 de diciembre de 2007, Resolución No.119 de 21 de mayo de 2008, Ley 61 de 23 de octubre de 2009, Ley 284 de 14 de febrero de 2022.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

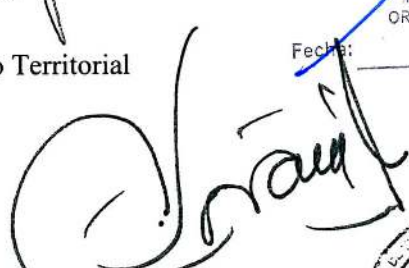

ARQ. FRANK OSORIO A.
Viceministro de Ordenamiento Territorial

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL


SECRETARÍA GENERAL
MINISTERIO DE VIVIENDA Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Fecha:

04-09-2024


JAIME A. JOVANÉ C.
Ministro

