



CONSEJO MUNICIPAL DE PANAMÁ
Panamá, R. P.

ACUERDO N°128

De 12 de mayo de 2026

Por medio del cual se establece la Compensación Urbana por Incremento a la Edificabilidad como Instrumento de Financiamiento y se modifican Artículos del Acuerdo N°119 de agosto de 2015.

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

C O N S I D E R A N D O:

Que el Artículo 233 de la Constitución Política de la República de Panamá, reconoce que, el Municipio es la organización política autónoma de la comunidad, con gobierno propio, democrático y autónomo, al que le corresponde ordenar el desarrollo de su territorio, promover el mejoramiento social y cultural de sus habitantes;

Que la Ley N°94 de 4 de octubre de 1973, reglamenta la Contribución de Mejoras por Valorización, como mecanismo de recuperación de inversiones públicas, sin perjuicio de otros instrumentos de gestión del suelo derivados del Ordenamiento Territorial;

Que la Ley N°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 locales y les reviste la competencia para sujetar la propiedad privada a contribuciones, restricciones y obligaciones establecidas en materia urbanística, así como a los reglamentos, planes y normas complementarias que dicten;

Que la Ley N°6 de 2006, establece, en su Artículo 3, como fundamento para la formulación de políticas sobre el Ordenamiento Territorial la función social de la propiedad y la conveniencia de la distribución equitativa de obligaciones y de beneficios;

Que, a su vez, el Decreto Ejecutivo N°23 de 16 de mayo de 2007, “Por el cual se reglamenta la Ley N°6 de 1 de febrero de 2006, Que reglamenta el Ordenamiento Territorial, para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones” instruye la competencia anterior, indicando en su Artículo 19 que las Autoridades Urbanísticas Locales pueden establecer las contribuciones, restricciones y obligaciones a las que será sometida la propiedad mediante Acuerdo Municipal y previa participación ciudadana;

Que, además el Artículo refiere que mediante un instrumento de gestión las autoridades urbanísticas podrán establecer las obligaciones a las cuales serán sometidas las propiedades tales como: valorización, tasas, otros instrumentos regulatorios, expropiación, utilidad pública o social, afectación o extensión de dominio;

Que el Acuerdo Municipal N°61 de 30 de marzo de 2021, “Por el cual se aprueba el Primer Plan Local de Ordenamiento Territorial (PLOT) del Distrito de Panamá”, establece una serie de Instrumentos Económicos – Financieros en la Gestión del Suelo Urbano en su Tomo 2, Anexo 3, para ser adaptados para financiar y gestionar la inversión pública en beneficio del distrito, siendo uno de ellos la Tasa de Construcción Municipal y la Transferencia de Derechos de Desarrollo;

Que el PLOT en su página 135, Tomo 2, Anexo 3, en cuanto a la Tasa de Construcción Municipal, considera necesario *"ligar esta tasa a los derechos de construcción, de manera que el promotor o propietario que solicite un mayor uso de esos derechos pague por esos derechos. Mejor aún si estos pagos pueden ser traducidos en mejoras a la vialidad, al sistema de alcantarillado o cualquier otro servicio público que se vea impactado por el aumento de la carga sobre los sistemas"*;

Que, de la misma forma, el PLOT en sus páginas 141-142, Tomo 2, Anexo 3, en cuanto a la Transferencia de Derechos de Construcción, define la misma como *"Instrumento que parte de una base conceptual muy importante, y es la separación de los derechos de propiedad de los derechos de edificación, y que los derechos de propiedad son inherentes al propietario, en cambio el derecho de edificación es un derecho que otorga la ciudad y por ende es de dominio público, lo que permite al sector público recuperar los incrementos del valor de suelo que resultan de derechos de desarrollo que sobrepasan la norma básica"*;

Que Panamá ya ha implementado instrumentos de gestión y financiación urbana, como la Bonificación, creada por la Resolución N°385 de 5 de abril de 1966, del Instituto de Vivienda y Urbanismo, y la gestión urbana para el desarrollo de obras de infraestructura en Altos de Amador, establecida mediante la Resolución N°79-08 de 4 de abril de 2008, del Ministerio de Vivienda, siendo prudente evolucionar sobre lo anterior a fin de generar un marco de gestión general para el Distrito;

Que de los instrumentos anteriores se realizó un estudio de derecho comparado, adaptando características del Sistema de Compensación en Urbanismo del Reino de España, la Participación en Plusvalía y el Decreto 555 de 2021, de la República de Colombia, la Otorga Onerosa por Derecho de Construir (OODC) de la República Federativa del Brasil, el Código Municipal de San Diego de los Estados Unidos de América, entre otros;

Que el Acuerdo N°119 de 19 de agosto de 2015, "Que establece el procedimiento para la gestión de la Contribución de Mejoras Municipales y se crea el Fondo de Contribución por Mejoras" estableció para el Distrito un Instrumento de Financiación que ha entrado en desuso, siendo pertinente hacer modificaciones para incrementar la eficiencia de la administración de los Instrumento de Financiación;

Que el desarrollo de la Ciudad de Panamá continúa hacia las periferias, requiriendo de políticas públicas que, en primera medida, lo desincentiven o de segunda medida, genere mecanismos que doten a la ciudad de servicios públicos básicos;

Que, en la Dirección de Planificación Urbana se evidencia un aprovechamiento por parte de solicitantes de excepciones de la norma y asignaciones de uso de suelo que generan mayor desbalance entre la distribución equitativa de beneficios y obligaciones, sin existir un proceso o mecanismo reglado para generar mayor balance;

Que la compensación urbana por incremento a la edificabilidad tiene como objeto una distribución equitativa de obligaciones y beneficios, generando un método de captura de valor, que será destinado a la defensa y al fomento del interés general mediante inversiones que mejoren la capacidad de carga y calidad de vida de la ciudadanía;

Que la compensación urbana por incremento a la edificabilidad corresponde a una carga urbanística, concepto adoptado por la doctrina y la jurisprudencia foránea como contraprestaciones que deben pagar los desarrolladores de proyectos inmobiliarios por la valorización que adquiere el suelo autorizado para urbanizar, sustentado en la función social de la propiedad;

Que las cargas urbanísticas se diferencian de las cargas tributarias, en tanto las primeras se fundamentan en el equilibrio entre los beneficios y las obligaciones derivadas de los procesos de urbanización y construcción, mientras que las segundas responden a una finalidad recaudadora;

Que la carga urbanística, conforme a lo desarrollado previamente, se sustenta en la competencia de la Administración para sujetar la propiedad privada a contribuciones, restricciones y obligaciones, debiendo dicha potestad ejercerse con sujeción a mecanismos de Participación Ciudadana, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 19 del Decreto Ejecutivo N°23 de 2007;

Que, en atención a lo anterior, se llevó a cabo un proceso de Participación Ciudadana en modalidad de Consulta Pública, cuya convocatoria fue anunciada por un plazo de diez (10) días hábiles, durante el cual se recibieron opiniones, propuestas y sugerencias de los ciudadanos y organizaciones sociales, en cumplimiento de lo establecido en la Ley N°6 de 2006, Ley N°6 de 2002 y Decreto Ejecutivo N°23 de 2007;

Que, con el propósito de poner a disposición de la población información base sobre el presente Acuerdo, se celebraron cuatro (4) talleres informativos los días 7, 8, 9 y 10 de octubre de 2025, así como publicaciones en el portal web de la Dirección de Planificación Urbana del Municipio de Panamá;

Que las opiniones, propuestas y sugerencias recibidas fueron evaluadas y consideradas con base en criterios técnicos y legales, cuyos resultados fueron plasmados en el Informe Técnico-Legal de Participación N°DPU-01-2026 e incorporados al presente documento;

Que, adicionalmente a la consulta pública, se concedieron dos (2) cortesías de sala a los proponentes, con el objeto de exponer el borrador del Acuerdo y atender directamente sus consultas y sugerencias, los días 27 de octubre de 2025 y 19 de noviembre de 2025, quedando dichas intervenciones registradas en el Informe Técnico-Legal de Participación N°DPU-01-2026;

Que las opiniones, propuestas y sugerencias recabadas fueron nuevamente evaluadas conforme a criterios técnicos y legales, e incorporadas al presente documento, particularmente en lo relativo a la naturaleza de la compensación urbana por edificabilidad adicional, la Participación Ciudadana en el uso de los fondos, la publicidad de los proyectos financiados con dichos recursos y su carácter como mecanismo de financiación en ausencia de instrumentos específicos de distribución de cargas y beneficios;

Que, como resultado de la retroalimentación recibida de diversas Juntas de Desarrollo Local, empresas y organizaciones sin fines de lucro; se introdujeron ajustes al borrador de Acuerdo sobre compensación urbana por incremento a la edificabilidad;

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 18 de la Ley N°6 de 2006, corresponde a la Junta de Planificación Municipal participar en la elaboración, ejecución y modificación de los planes de Ordenamiento Territorial, razón por la cual dicha instancia analizó el presente Acuerdo en Reunión Ordinaria N°01-2025, N°017-2025, N°025-2025, N°026-2025, últimamente emitiendo voto favorable para enviar el borrador de acuerdo al Consejo Municipal para su estudio en Reunión N°007-2026;

Que el Artículo 14 de la Ley N°106 de 8 de octubre de 1973, establece que los Consejos Municipales regularán la vida jurídica de los Municipios por medio de Acuerdos que tienen fuerza de Ley dentro del respectivo Distrito;

Que de conformidad al Artículo 15 de la Ley N°106 de 8 de octubre de 1973, modificada, los Acuerdos, Resoluciones y demás actos de los Consejos Municipales y los decretos de los Alcaldes, sólo podrán ser reformados, suspendidos o anulados por el mismo órgano o autoridad que los hubiere dictado y mediante la misma formalidad que revistieron los actos originales.

ACUERDA:

Título I

Compensación Urbana por Incremento a la Edificabilidad

ARTÍCULO 1. Objeto: Tiene como finalidad la distribución equitativa de obligaciones y beneficios, generando un método de captura de valor, que será destinado a la defensa y al fomento del interés general, en desarrollo de lo establecido en el Plan Local de Ordenamiento Territorial (PLOT), aprobado por Acuerdo N°61 de 30 de marzo de 2021, Sección 10 “INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL PLOT” de su Anexo 3, Tomo 2, de conformidad con las competencias urbanísticas municipales establecidas en la Ley 106 de 1973 y la Ley 6 de 2006.

ARTÍCULO 2. Creación: Créase a favor del Municipio de Panamá la carga urbanística denominada “compensación urbana por incremento a la edificabilidad” (en adelante, “compensación urbana”), la cual se causará cuando, como resultado de la aplicación de un plan local de Ordenamiento Territorial, plan parcial de Ordenamiento Territorial, normativa complementaria, Resolución de cambio o asignación de uso de suelo, o cualquier otro acto administrativo que afecte un suelo, finca o inmueble perteneciente a un particular, que genere un incremento en el aprovechamiento edificatorio y/o de densidad en comparación con la normativa previamente vigente.

Igualmente, se causará este derecho cuando se autorice la edificación por encima de la normativa urbanística aplicable, así como en los casos en que se otorguen tolerancias o excepciones a la norma que impliquen un mayor aprovechamiento edificatorio.

Este derecho tendrá como finalidad garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios, mediante el financiamiento de programas de inversión y equipamiento público, promoviendo el desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida de la población.

ARTÍCULO 3. Definición: Para efectos del presente Acuerdo, se entenderá por compensación urbana una carga urbanística derivada del incremento en la edificabilidad y/o densidad, consistente en un pago o prestación económica que debe realizar el beneficiario de un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo, cuando dicho beneficio derive de una autorización excepcional, modificación normativa o instrumento de planificación que permita incrementar la edificabilidad respecto de la normativa previamente vigente.

ARTÍCULO 4. Naturaleza de la Compensación Urbana: La compensación urbana constituye un sistema de distribución equitativa de cargas y beneficios de aplicación general, el cual no autoriza por sí mismo un mayor aprovechamiento edificatorio ni modifica la zonificación vigente. No tiene naturaleza tributaria, ni constituye impuesto, tasa o contribución especial, sino una contraprestación (carga urbanística) a la obtención de un beneficio urbanístico individualizable, derivado de decisiones administrativas que incrementan el aprovechamiento del suelo, sustentado en el equilibrio entre las obligaciones y beneficios que generan los procesos de urbanización y construcción. Su exigibilidad se fundamenta en el principio de función social de la propiedad y en las competencias urbanísticas del Municipio. Su aplicación se limita a regular y gestionar los efectos derivados de excepciones a la norma o de cambios de uso de suelo previamente aprobados conforme al procedimiento establecido en el Acuerdo N°81 de 27 de abril de 2021, o la norma que lo sustituya.

Sin perjuicio de lo anterior, los Planes Parciales de Ordenamiento Territorial o planes especiales aprobados por el Municipio de Panamá podrán establecer mecanismos específicos de distribución equitativa de cargas y beneficios dentro de su ámbito de aplicación.

En todo caso, el otorgamiento de un mayor aprovechamiento edificatorio estará condicionado a la validación previa de la capacidad de carga, conforme a los procedimientos y los criterios técnicos aplicables.

ARTÍCULO 5. Destino de la Compensación Urbana: El pago de la compensación urbana será destinado exclusivamente al financiamiento, construcción o mejoramiento de infraestructuras, equipamientos y proyectos de carácter general que contribuyan al desarrollo equilibrado del territorio y al mejoramiento de la calidad urbana del distrito de Panamá, entre los cuales se incluyen:

1. La construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, tanto vehiculares como peatonales.
2. La construcción o mejoramiento de redes primarias y secundarias de servicios públicos, tales como acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica y telecomunicaciones.
3. La construcción o mejoramiento de áreas de uso recreativo, deportivo y de equipamiento.
4. La ejecución de planes y obras de mitigación y adaptación frente a los impactos del cambio climático.
5. La ejecución de programas y obras establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.
6. Las investigaciones, planes y proyectos orientados a la adecuación y mejoramiento de los asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.

Los proyectos detallados serán los determinados por la Comisión Municipal de Instrumentos de Financiamiento, conforme a lo desarrollado en el Título V del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 6. Prohibiciones de la Compensación Urbana: Se prohíbe destinar, sea forma parcial o total, el pago de compensación urbana para construcciones o mejoramientos de redes domiciliarias sea de cualquier servicio.

Asimismo, se prohíbe aplicar la compensación urbana para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas, ambientales o de cesión establecidas por la normativa vigente a cargo del urbanizador, promotor o constructor

ARTÍCULO 7. Responsable de la Compensación Urbana: Serán responsables el cumplimiento de la compensación urbana las personas naturales o jurídicas que, en su condición de propietarios, poseedores, promotores, desarrolladores o solicitantes de permisos de construcción, materialicen el aprovechamiento adicional de edificabilidad previsto en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 8. Independencia: La participación en compensación urbana es independiente de otras contribuciones, restricciones y obligaciones que se impongan a la propiedad privada.

Igualmente, la participación en compensación urbana es independiente del pago de las tasas por trámites ante la Dirección de Planificación Urbana, establecido en el Acuerdo N°58 de 23 de marzo de 2021, o cualquiera que lo reemplace.

Título II

Supuestos Generadores y Cumplimiento de la Compensación Urbana

Capítulo I
Supuestos Generadores del Beneficio Urbanístico

ARTÍCULO 9. Supuestos Generadores: Se entenderá que existe un beneficio urbanístico derivado del incremento del aprovechamiento del suelo cuando se configure alguno de los siguientes supuestos:

1. El establecimiento o modificación de la zonificación o usos de suelo, sea mediante plan local o plan parcial de Ordenamiento Territorial, o mediante Resolución emitida de conformidad a lo establecido en el Artículo 26 de la Ley N°6 de 1 de febrero de 2006;
2. La autorización de un aprovechamiento por encima de la normativa urbanística aplicable, mediante excepción o tolerancia a la norma, como puede ser el caso de incrementar la cantidad de pisos de una construcción o la ocupación máxima de la edificación;
3. La autorización de obviar una obligación urbana, mediante excepción o tolerancia a la norma, como puede ser el caso de la excepción al área de uso social y estacionamientos;
4. La autorización del uso de una zonificación o usos de suelo programado (suelo urbanizable programado), como se determina en los planes de ordenamiento territoriales aplicables o normativas complementarias;
5. El establecimiento de modificaciones a la zonificación o usos de suelo, tolerancia o excepción a la norma mediante acto administrativo emitido por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, siempre que los efectos se constituyan sobre una finca del Distrito de Panamá, o
6. Cualquier otro establecido mediante Acuerdo Municipal.

ARTÍCULO 10. Incrementos Sucesivos del Aprovechamiento Urbanístico: Para el cálculo de la compensación urbana derivada de sucesivos cambios de uso de suelo, se observarán las siguientes reglas:

1. Se denominará "código base" al código de uso de suelo vigente a la entrada en vigor de este Acuerdo.
2. Cuando se apruebe un nuevo código de uso de suelo que incremente el potencial edificatorio, la compensación urbana se calculará como la diferencia entre el aprovechamiento edificatorio máximo permitido por el nuevo código y el aprovechamiento edificatorio máximo permitido por el código base. El monto resultante será exigible hasta el agotamiento del potencial edificatorio del nuevo código; cualquier saldo no desarrollado se acumulará como compensación urbana pendiente no exigible.
3. Si se aprueba un ulterior cambio de uso de suelo que incremente nuevamente el potencial edificatorio, la compensación urbana adicional se calculará como la diferencia entre el aprovechamiento edificatorio máximo permitido por el nuevo código y el aprovechamiento edificatorio máximo permitido por el código base, de modo que el propietario quede obligado a pagar la compensación urbana correspondiente al incremento total desde la vigencia del Acuerdo, sin que importe si previamente no se desarrolló en su totalidad el potencial de los códigos intermedios.

Sección 1ra.

Determinación de Fincas Afectadas por Compensación Urbana

ARTÍCULO 11. Determinación de Lugares Afectados: La Dirección de Planificación Urbana deberá mantener un informe actualizado con las zonas beneficiadas por los supuestos contenidos en el Artículo 9, el cuál será remitido a la Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá.

Este informe anexará lo siguiente:

1. Copia de los códigos de uso de suelo y la normativa urbanística aplicable en la zona beneficiada por el incremento del aprovechamiento del suelo previo al cambio en el uso de suelo;
2. Copia de los códigos de uso de suelo y la normativa urbanística aplicable en la zona beneficiada por el incremento del aprovechamiento del suelo posterior al cambio en el uso de suelo, junto con la cartografía donde se delimiten las zonas beneficiadas, y
3. De ser posible, un listado de las fincas incluidas en las zonas beneficiadas por los supuestos contenidos en el Artículo 9.

ARTÍCULO 12. Determinación de Lugares Afectados - MIVIOT: El MIVIOT, cuando ejerza la acción descrita en el numeral 4 del Artículo 9, deberá notificar al Municipio del acto administrativo mediante nota que incluya:

1. Copia de los códigos de uso de suelo y la normativa urbanística aplicable en la zona beneficiada por el incremento del aprovechamiento del suelo previo al cambio en el uso de suelo;
2. Copia de los códigos de uso de suelo y la normativa urbanística aplicable en la zona beneficiada por el incremento del aprovechamiento del suelo posterior al cambio en el uso de suelo, junto con la cartografía donde se delimiten las zonas beneficiadas.
3. Generales de las fincas incluidas en las zonas beneficiadas por los supuestos contenidos en el Artículo 9.

ARTÍCULO 13. Determinación de Lugares Afectados - Certificado: Al emitir certificaciones de uso de suelo (CEUS), la Dirección de Planificación Urbana incluirá en el mismo una marginal, indicando si la finca se encuentra afectada por la compensación urbana.

Capítulo II

Cumplimiento de la Compensación Urbana

ARTÍCULO 14. Momento de Cumplimiento de la Compensación Urbana: La compensación urbana deberá ser cumplida por las personas naturales o jurídicas que, en su condición de propietario, poseedores, promotores, desarrolladores o solicitantes; materialicen el aprovechamiento adicional de edificabilidad previsto en el presente Acuerdo, al momento de solicitar el permiso de construcción.

Será igualmente aplicable al momento de presentar registro de modificación o actualización a plano o Plano as Built, como se desarrolla en el Acuerdo Municipal N°110 de 22 de abril de 2025, o el acuerdo que lo reemplace. En este caso se calculará la compensación urbana sobre la diferencia entre lo presentado en el plano registrado y la modificación.

Cuando se trate de permisos por etapas, la compensación urbana deberá cumplirse respecto de la etapa autorizada por el permiso, siempre que en esta etapa se constituyan las causales del Artículo 9.

ARTÍCULO 15. Supuestos en los que no procede la compensación urbana: Cuando se trate de permisos de construcción otorgados con base a planos misceláneos, permiso digital para obras menores o permiso digital de demolición, con base a los lineamientos establecidos en el Acuerdo Municipal N°110 de 22 de abril de 2025 o el acuerdo que lo reemplace, siempre y cuando se mantenga el uso de suelo por el cual fue registrada la edificación existente y cumpla con las regulaciones prediales, no harán exigible la compensación urbana.

ARTÍCULO 16. Supuestos de no aplicación: El Municipio de Panamá reconocen las exoneraciones contenidas en otras normativas, como las aplicables a la Nación, a las Asociaciones Intermunicipales y los pobres de solemnidad, de conformidad con la legislación vigente.

Título III

Cálculo y Liquidación de la Compensación Urbana

ARTÍCULO 17. Fórmula de Compensación Urbana – Edificabilidad: La compensación urbana mediante Compensación Urbana – Edificabilidad, sea por el incremento en edificabilidad o la omisión de obligaciones edificables, se calculará con base a la siguiente fórmula:

1. Incremento de Edificabilidad:
 - a. Se ejecutará el avalúo de la acción urbanística con base a la “TABLA DE AVALÚO PARA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES, ADICIONES A ESTRUCTURAS EXISTENTES Y DEMOLICIONES” contenida en la Tabla N°79 de las Tablas Tributarias del Acuerdo N°40 de 19 de abril de 2011, o del Acuerdo que los reemplace (en adelante “TABLA DE AVALÚO”), con base a las características máximas de edificabilidad permitidas previo al incremento del aprovechamiento;
 - b. Se ejecutará un avalúo de la acción urbanística beneficiada por el incremento del aprovechamiento del suelo por cambio de zonificación primaria con base a la TABLA DE AVALÚO;
 - c. El valor sobre el cual recae la compensación urbana corresponde a la diferencia entre el avalúo de los literales a y b.
2. Omisión de Obligación de Edificabilidad:
 - a. Se ejecutará el avalúo de las obras urbanísticas mínimas obligatorias conforme a la normativa aplicable (ejemplo: aceras, servidumbres, retiros, estacionamientos, áreas verdes o similares), calculado con base en la TABLA DE AVALÚO, considerando las dimensiones y especificaciones normativas exigidas;
 - b. Se ejecutará un avalúo de las obras efectivamente ejecutadas por el promotor, igualmente con base en la TABLA DE AVALÚO;
 - c. El valor sobre el cual recae la compensación urbana corresponde a la diferencia entre los avalúos de los literales a) y b), equivalente a la porción no ejecutada de las obligaciones mínimas.

El porcentaje de participación en compensación urbana a liquidar será de 10% sobre el valor resultante, ya sea por incremento de edificabilidad o por omisión de obligaciones mínimas, el cual deberá cancelarse en efectivo salvo disposición en contrario de esta normativa.

El porcentaje que antecede será incrementado por 1.5% cada año desde la entrada en vigor del presente Acuerdo, hasta alcanzar un máximo de 25% sobre el valor.

ARTÍCULO 18. Fórmula de Compensación Urbana – Densidad: Cuando se dé un mayor aprovechamiento en densidad, la Compensación Urbana – Densidad se calculará con base a la siguiente fórmula:

1. La Dirección de Obras y Construcciones determinará la densidad habitacional máxima permitida por el código de uso de suelo base previo al incremento del aprovechamiento con base a los generales de la obra constructiva.
2. La Dirección de Obras y Construcciones determinará la densidad habitacional propuesta por el solicitante con base a los planos presentados.

El valor sobre el cual recae la Compensación Urbana – Densidad corresponde a la diferencia entre la densidad de que tratan los numerales 1 y 2 que anteceden.

El monto de la Compensación Urbana – Densidad se determinará multiplicando la diferencia de densidad resultante conforme a lo indicado en los numerales anteriores por un valor unitario de Cinco Mil Balboas con 00/100 (B/.5,000.00) por cada persona adicional.

El porcentaje que antecede será incrementado por quinientos balboas con 00/100 (B/.500.00) cada año desde la entrada en vigor del presente Acuerdo, hasta alcanzar un máximo de Diez Mil Balboas con 00/100 (B/.10,000.00).

ARTÍCULO 19. Cálculo de Compensación Urbana: A fin de calcular la compensación urbana, la Dirección de Obras y Construcciones aplicará la Formula de “Compensación Urbana – Edificabilidad” y la Fórmula de “Compensación Urbana – Densidad”, siendo obligatorio para el solicitante hacer el pago del monto mayor entre los dos.

ARTÍCULO 20 Procedimiento de Cálculo: Al darse el supuesto de exigibilidad detallado en el Artículo 14, el Departamento de Permisos de la Dirección de Obras y Construcciones validará el cálculo correspondiente del valor de la construcción. Esto se dará de conformidad con el término establecido en el Acuerdo Municipal aplicable.

Habiendo validado el cálculo correspondiente del valor de la construcción, se calculará la contribución de compensación urbana de acuerdo con los Artículos que anteceden.

ARTÍCULO 21. Revisión de Avalúo: El beneficiario del incremento a la edificabilidad contará con un término de cinco (5) días hábiles para interponer oposición o corrección al cálculo de contribución de compensación urbana que antecede ante la Dirección de Obras y Construcciones.

ARTÍCULO 22. Recaudación: El pago de la participación en compensación urbana se hará a favor de la Tesorería Municipal, con base a la liquidación que emita la Dirección de Obras y Construcciones.

ARTÍCULO 23. Acreditación de Pago: Solo se podrá emitir Permiso de Ocupación al ser pagada en su totalidad la compensación urbana exigible.

Lo anterior no aplica cuando el beneficiario del incremento a la edificabilidad solicite el pago excepcional. En este caso la Dirección de Obras y Construcciones hará la salvedad en el expediente respectivo y se podrá proceder con la emisión de Permiso de Construcción mientras se lleva el proceso desarrollado en la Sección 3ra del Capítulo I del Título IV de este Acuerdo. La Resolución o acto administrativo que otorgue el Permiso de Construcción deberá establecer que el mismo es otorgado condicional al pago excepcional de la compensación urbana.

Título IV

Pago de la Compensación Urbana

Capítulo I Formas de Pago

ARTÍCULO 24. Formas de Pago: La compensación urbana podrá efectuarse mediante cualquiera de las siguientes modalidades de pago:

A. Pagos Ordinarios:

1. Dinero en efectivo;
2. Cheques; o
3. Cualquier otro instrumento legalmente habilitado para el pago.

B. Pagos Excepcionales:

1. Transferencia a favor del Municipio de Panamá de una finca o porción de finca, cuyo valor sea equivalente a la compensación urbana; o
2. Mediante el diseño y/o ejecución de planes maestros y obras de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales cuya inversión sea equivalente al monto de la compensación, de acuerdo con los términos de ejecución.

Todas las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada. Sin perjuicio de lo anterior, las modalidades de pago excepcionales únicamente podrán cubrir hasta el 95% del pago de la compensación urbana.

Sin perjuicio de lo anterior, el alcalde, mediante resolución podrá establecer periodos durante los cuales únicamente será viable el pago en modalidad ordinaria.

El Municipio, a través de la Tesorería Municipal, ejercerá las acciones necesarias para la recaudación de la carga urbanística y en caso de renuencia al pago, podrá ejecutar la jurisdicción coactiva, según el procedimiento aplicable.

Sección 1ra.

Pagos Ordinarios

ARTÍCULO 25. Pago Ordinario: La compensación urbana podrá efectuarse de acuerdo con las modalidades ordinarias de pago con base a la liquidación que trata el Artículo 17.

ARTÍCULO 26. Actualización del Informe: De forma mensual la Tesorería Municipal informará a la Dirección de Planificación Urbana las fincas sobre la cual se ha realizado el pago total de la compensación urbana. Una vez informada, la Dirección de Planificación Urbana actualizará el informe que trata el Artículo 11 y el Artículo 12.

Sección 2da.

Pagos Excepcionales

ARTÍCULO 27. Pagos Excepcionales – Inmuebles: Excepcionalmente, se autorizará el pago mediante bien inmueble, siempre que este cumpla con las finalidades y corresponda con la prelación territorial descrita en el Artículo 5 y Artículo 36, respectivamente.

Cuando la finca sea dada en pago con la finalidad de constituirse en áreas verdes, parques o de uso público, serán aplicables las disposiciones contenidas en la Ley N°6 de 1 de febrero de 2006, el Decreto Ejecutivo N°23 de 166 de mayo de 2007 y cualquier otra normativa aplicable a los espacios previamente descritos.

ARTÍCULO 28. Certificación de Pagos Excepcionales – Fincas: Una vez realizado el traspaso, la Unidad Administrativa correspondiente informará que se aceptó el traspaso de la(s) finca(s).

ARTÍCULO 29. Pagos Excepcionales – Proyectos: Excepcionalmente, se autorizará el pago mediante obras o proyectos siempre que este cumpla con las finalidades y corresponda con la prelación territorial descrita en el Artículo 5 y Artículo 36, respectivamente.



Sección 3ra.

Procedimiento para los Pagos Excepcionales

ARTÍCULO 30. Solicitud de Pago Excepcional: Una vez liquidado el pago de compensación urbana de acuerdo con lo establecido en el Artículo 19, el solicitante de permiso de construcción que le corresponda el pago de compensación urbana podrá solicitar autorización para realizar el pago en modalidad excepcional, pago que corresponde al numeral 4 y 5 del Artículo 24.

Esta solicitud contendrá:

1. Memorial dirigido a la Dirección de Obras y Construcciones donde se indique generales del solicitante. En el memorial se podrá indicar la preferencia del solicitante para ejecutar uno de los proyectos del informe que trata el Artículo 42, la cual será tomada en consideración por la Dirección de Planificación Urbana. Esta solicitud permitirá que el permiso de construcción siga su curso por más que no se haya dado el pago;
2. Propuesta formal de pago excepcional, en el cual se detalla el precio y condiciones de la oferta propuesta, los bienes ofrecidos para pago total o parcial de la compensación urbana, firmada por el propietario de esta, así como la parte interesada en utilizar este medio de pago;
Para efectos del avalúo, si la obra propuesta cumple al mismo tiempo con alguna obligación urbanística o edificatoria ya existente, ello no reducirá el valor que se le reconozca, considerándose siempre el monto total de la obra dentro de la compensación urbana;
3. Si el solicitante es persona jurídica, debe presentar certificación del Registro Público vigente, donde se haga constar la Representación Legal o el poder que corresponde a favor de la persona autorizada según sea el caso. En el caso de que, en virtud de disposiciones legales, se requiera la autorización de otro órgano de la sociedad para traspasar los activos objeto del pago excepcional, se deberá adjuntar un acta del órgano social correspondiente, con las formalidades aplicables;
4. Paz y Salvo del Municipio de Panamá;
5. Si la solicitud es realizada mediante abogado, el Poder Especial deberá ser dirigido al alcalde del Distrito de Panamá y presentado con las formalidades establecidas en el Código Judicial;
6. Si se trata de pago en bienes inmueble, deberá aportar certificado de Registro Público, donde conste el nombre del propietario, descripción del bien y si existen gravámenes inscritos, y
7. Si se trata de pago en bien mueble que no sea objeto de registro, debe comprobar la propiedad del bien y su valor comercial, por medio de avalúo de acuerdo con lo establecido en el Código Judicial.

Sin perjuicio de lo anterior, la solicitud deberá incluir el pago del 5% de la compensación urbana en modalidad ordinaria, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 24.

ARTÍCULO 31. Revisión de Solicitud de Pago Excepcional: En un plazo de cinco (5) días siguientes a la presentación de la solicitud, esta será remitida a la Dirección de Planificación Urbana para que emita concepto técnico que será remitido al alcalde del Distrito de Panamá.

Habiéndose recibido la solicitud anterior, la Dirección de Planificación Urbana contará con treinta (30) días hábiles para emitir concepto técnico sobre viabilidad del pago excepcional. Este concepto deberá desarrollar las condiciones y requisitos para ejecución de la obra.

En el plazo de treinta (30) días hábiles para emitir concepto técnico sobre viabilidad del pago excepcional, la Dirección de Planificación Urbana o la Unidad Administrativa correspondiente podrá realizar las inspecciones y estudios necesarios para certificar el estado, calidad, precio y beneficio del bien ofrecido.

La Dirección de Planificación Urbana o la Unidad Administrativa correspondiente, podrá solicitar aclaración o adiciones a la información presentada, las cuales deben ser subsanadas por el solicitante en el término de cinco (5) días siguientes a su notificación.

Igualmente, la Dirección de Planificación Urbana o la Unidad Administrativa correspondiente solicitará avalúos actualizados de los bienes muebles o inmuebles ofrecido para el pago excepcional al Ministerio de Economía y Finanzas. Adicionalmente, cuando se trate de bienes inmuebles se solicitará avalúos actualizados a la Contraloría General de la República como referencia.

El término de treinta (30) días hábiles para emitir concepto técnico sobre viabilidad del pago excepcional podrá ser prorrogado por sesenta (60) días hábiles adicionales cuando se requiera la emisión de concepto o estudio por parte de otra entidad de la Administración Pública.

Vencido estos plazos, se emitirá concepto técnico sobre la viabilidad del pago excepcional y se establecerá el proyecto, obra o finca que será aportada. Este concepto técnico será vinculante para resolución que resuelva la solicitud.

De haberse vencido el plazo sin respuesta, se considerará negada la solicitud de pago excepcional.

ARTÍCULO 32. Resolución de Pago Excepcional: Habiendo recibido el concepto técnico de la Dirección de Planificación Urbana, el alcalde del Distrito de Panamá emitirá en el plazo de quince (15) días hábiles resolución motivada que resuelve sobre la aceptación o rechazo del pago excepcional. Contra esta resolución cabe el 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.

En esta resolución se establecerá el plazo con que cuenta el solicitante para el cumplimiento del pago excepcional.

Igualmente, la Resolución establecerá que la aprobación del pago excepcional está condicionada al cumplimiento de las especificaciones establecidas de acuerdo con el Artículo 42 y cualquier condición especial que así se determine.

ARTÍCULO 33. Prórroga: Cuando se dé un retraso producido por causas no imputables al autorizado del pago excepcional, o cuando se presenten situaciones de fuerza mayor o caso fortuito, se tendrá derecho a que se extienda el plazo de ejecución del pago por obra, por un periodo igual al establecido en la resolución que autorizó el pago excepcional.

La prórroga se tramitará a solicitud de parte, y dará lugar a una resolución en la que se indicará si ésta será aceptada o rechazada.

ARTÍCULO 34. Rechazo de Pago Excepcional: De ser rechazado el pago excepcional, el autorizado estará obligado al pago ordinario, contando con un plazo de diez (10) días hábiles para realizar el pago.

Título V

Proceso de Determinación de Obras de Compensaciones Urbanas

ARTÍCULO 35. Comisión Municipal de Financiación Urbana: La determinación de las obras de Compensaciones Urbanas corresponderá a la Comisión Municipal de Financiación Urbana, como se desarrolla en el Título IX.

ARTÍCULO 36. Prelación Territorial de la Compensación Urbana: Los montos recaudados por participación en compensación urbana serán reinvertidos prioritariamente en obras e inversiones de infraestructura básica definidas para la unidad territorial de origen.

Solo cuando dichas infraestructuras básicas estén ejecutadas y operativas en la unidad territorial de origen, podrán destinarse los recursos excedentes a proyectos de ámbito corregimental.

Si después de atender las necesidades básicas en el corregimiento aún existieren remanentes, podrán asignarse a proyectos de carácter distrital.

Sin perjuicio de la prelación territorial establecida, la Comisión Municipal de Instrumentos de Financiamiento podrá destinar un porcentaje minoritario de los fondos recaudados por compensación urbana a rubros complementarios de inversión, como parques, áreas recreativas o equipamientos sociales, aun cuando la prioridad de la unidad territorial sea distinta.

Los planes locales o planes parciales de ordenamiento territorial podrán definir las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la compensación urbana.

ARTÍCULO 37. Propuesta de Proyectos: Los proyectos a ser financiados mediante compensación urbana podrán ser propuestos por la Dirección de Planificación Urbana, por la Comisión Municipal de Financiación Urbana o por la ciudadanía a través de los mecanismos de participación ciudadana. Tales propuestas deberán identificar de manera preliminar la problemática a ser solucionada y el beneficio público esperado.

ARTÍCULO 38. Evaluación Preliminar: La Comisión Municipal de Financiación Urbana realizará una evaluación preliminar de los proyectos propuestos, con el objeto de determinar si cumplen con los criterios mínimos para continuar en el proceso. Entre los motivos para descartar un proyecto en esta fase se encuentran: falta de relación con las competencias municipales, ausencia de beneficio público general, incompatibilidad con los planes de ordenamiento territorial o inviabilidad técnica evidente.

ARTÍCULO 39. Estudio de Prefactibilidad: Los proyectos que superen la evaluación preliminar serán remitidos a la Dirección de Planificación Urbana para la elaboración de un estudio de prefactibilidad. Dicho estudio podrá concluir que el proyecto no es factible. En este caso, la Comisión Municipal de Instrumentos de Financiamiento podrá optar por realizar observaciones y solicitar ajustes para que el proyecto sea nuevamente sometido a prefactibilidad, o bien decidir su descarte definitivo.

ARTÍCULO 40. Estudio de Factibilidad: Cuando un proyecto resulte viable en prefactibilidad, la Dirección de Planificación Urbana realizará el estudio de factibilidad, que incluirá análisis técnicos, financieros y sociales de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62. Concluido este estudio, el proyecto será remitido a la Comisión Municipal de Financiación Urbana, la cual podrá aprobarlo, descartar su ejecución o formular observaciones que ameriten su devolución para un nuevo estudio de factibilidad.

ARTÍCULO 41. Participación Ciudadana: Los proyectos aprobados por la Comisión Municipal de Instrumentos de Financiamiento deberán ser sometidos a participación ciudadana conforme a los procedimientos y modalidades establecidas en la Ley No. 6 de 22 de enero de 2006 y en el Artículo 21 del Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo de 2007, o cualquier norma que las subrogue.

Con base en las observaciones de la comunidad, la Comisión Municipal de Instrumentos de Financiamiento podrá determinar si los cambios propuestos requieren retornar el proyecto a las fases anteriores de prefactibilidad o factibilidad, o si pueden incorporarse directamente sin afectar los estudios ya aprobados.

ARTÍCULO 42. Publicación de Proyectos de Compensación Urbana: La Dirección de Planificación Urbana del Municipio de Panamá deberá mantener un informe actualizado con los proyectos aprobados a ser financiados con la compensación urbana.

Dicho informe deberá contener las especificaciones técnicas que permitan determinar con claridad el alcance de cada proyecto, así como las condiciones para su ejecución, acompañadas de una matriz de cumplimiento que facilite su revisión y seguimiento.

Este informe, adicional a los proyectos aprobados por la Comisión Municipal de Instrumentos de Financiamiento, contendrá proyectos listados en los Planes de Ordenamiento Territorial aplicables y en el Plan Estratégico Distrital.

Título VI

Fondo de Compensación Urbana y Uso

Capítulo I

Fondo de Compensación Urbana

ARTÍCULO 43. Creación del Fondo: Se crea el Fondo de Compensación Urbana, constituido por los aportes presupuestarios asignados por el Municipio, la recaudación generada por la Compensación Urbana, así como las transferencias del Gobierno Central y otros recursos que adquiera el Municipio para financiar las obras que se ejecuten con la Compensación urbana.

El fondo en mención seguirá las siguientes reglas:

1. Todos los ingresos generados por la aplicación de la Compensación Urbana serán depositados en el Fondo de Compensación Urbana;
2. Al manejo presupuestario y financiero de este fondo se le aplicarán todas las normativas que actualmente rigen en el Municipio de Panamá, desde la formulación del anteproyecto de presupuesto, su aprobación y su ejecución;
3. Se mantendrá registro de la procedencia territorial de los fondos, de forma que puedan ser utilizados de acuerdo con la prioridad territorial descrita en el Artículo 36;
4. El uso de estos fondos, una vez aplicadas las normativas de ley, será destinado a proyectos de inversión, tal como se estipula en el Artículo 42 de este Acuerdo;
5. A cada proyecto de inversión presentado para su aprobación, se le deberá cargar un 5% en concepto de cargo administrativo.
6. El Fondo de Compensación urbana no podrá ser fuente de financiamiento para ningún otro proyecto que no esté contemplado en el Artículo 42.
7. El Municipio de Panamá podrá fortalecer el Fondo de Compensación Urbana, si así se requiere, mediante traslados financieros del Fondo de Tesorería Municipal.

Capítulo II

Ejecución de Obras y Proyectos

Sección 1ra.

Obras y Proyectos del Fondo

ARTÍCULO 44. Ejecución de Obras de Compensación Urbana: La ejecución de obras con recursos del Fondo de Compensación Urbana se hará por vía administrativa o mediante contratación en seguimiento a lo aplicable en la Ley N°106 de 8 de octubre de 1973, Ley N°22 de 27 de junio de 2006 o cualquier otra aplicable.

Sección 2da.

Obras y Proyectos en Pago Excepcional

ARTÍCULO 45. Unidad Gestora de la Ejecución de Obras de Compensación Urbana: Las obras y proyectos que se realicen como resultado del pago excepcional establecido en este Acuerdo, serán gestionados por la Dirección de Planificación Urbana o la dirección correspondiente.

ARTÍCULO 46. Facultades de la Unidad Gestora: La unidad gestora de las obras y proyectos que se realicen como resultado del pago excepcional establecido en este Acuerdo, fiscalizará el cumplimiento de la obra por el solicitante del pago excepcional.

La unidad gestora está facultada para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución de las obras y proyectos.

ARTÍCULO 47. Ejecución de Obras de Compensación Urbana – Pagos Excepcionales: Las obras en pago excepcional serán ejecutadas por el autorizado del pago excepcional en estricto seguimiento de los lineamientos establecidos en el Artículo 42, en la Resolución que aprueba el pago excepcional y a las demás normativas aplicables.

ARTÍCULO 48. Certificación de Pago Excepcional – Proyectos: Ejecutada la obra o proyecto por el autorizado del pago excepcional, deberá presentar ante Tesorería Municipal, acta de aceptación final emitida por la unidad gestora del proyecto u obra, para que Tesorería emita constancia del cumplimiento de la compensación urbana.

Título VII

Infracciones y Sanciones

ARTÍCULO 49. Infracciones: Constituyen infracciones a este Acuerdo Municipal los siguientes hechos:

1. Renuencia al pago ordinario de la compensación urbana fuera del plazo establecido en el Artículo 32.
2. Incumplimiento de las condiciones de entrega aplicables a los pagos excepcionales, como se establecen en el Artículo 42.

ARTÍCULO 50. Proceso Sancionatorio: Las infracciones que se describen en el Artículo que antecede, serán tramitadas de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. La Dirección de Planificación Urbana o la unidad gestora, de oficio o a denuncia, iniciará una investigación sumaria, levantando una resolución de mero obedecimiento, describiendo los hechos imputados, que será notificada personalmente al presunto infractor, y abriendo un plazo de cinco (5) días hábiles para que presente sus descargos y aduzca pruebas.

2. La Dirección de Planificación Urbana o la unidad gestora, podrá establecer un período probatorio de diez (10) días hábiles, con el fin de que se practiquen las pruebas aducidas en el descargo.
3. Cumplido el periodo probatorio, si lo hubiera, la Dirección de Planificación Urbana, o la unidad gestora, resolverá el caso dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, haciendo una exposición sucinta de los hechos comprobados, de las pruebas relativas a la responsabilidad de investigado, de infracción cometida o de la exoneración de responsabilidad, de ser el caso. Esta resolución será notificada personalmente.

Contra la resolución que antecede cabe el recurso de reconsideración dentro de los cinco (5) hábiles días posteriores a su notificación, que agota la vía gubernativa.

ARTÍCULO 51. Sanciones: Las infracciones a este Acuerdo Municipal serán sancionadas de la siguiente forma:

1. En caso de incumplimiento del numeral 1 del Artículo 49 corresponderá multa de 1% a 5% de la compensación urbana.
2. En caso de incumplimiento del numeral 2 del Artículo 49 corresponderá multa de 1% a 15% de la compensación urbana.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrá, como sanción accesoria, establecer una prohibición al sancionado de efectuar pagos excepcionales de compensación urbana de acuerdo con esta escala:

- a. Cuando el pago excepcional corresponda a montos que no excedan de cincuenta mil balboas (B/. 50,000.00), de tres (3) meses a un (1) año.
- b. Cuando el pago excepcional corresponda a montos que excedan de cincuenta mil balboas (B/. 50,000.00) y no superen los trescientos mil balboas (B/.300,000.00), de un año a dos años.
- c. Cuando el pago excepcional corresponda a montos que excedan de trescientos mil balboas (B/. 300,000.00) y no superen los tres millones de balboas (B/. 3,000,000.00), de dos a tres años.
- d. Cuando el pago excepcional corresponda a montos que excedan tres millones de balboas (B/. 3,000,000.00), de tres a cuatro años.

Las sanciones anteriores son sin perjuicio del deber del infractor de pagar la Compensación Urbana mediante la modalidad ordinaria.

Título VIII Beneficios

ARTÍCULO 52. Beneficios - Desarrollo Prioritario o Suelo Urbanizable Intraurbano: Cuando se configure alguno de los supuestos establecidos en los numerales 1 y 5 del Artículo 9, y estos recaigan sobre terrenos o fincas que hayan sido clasificados mediante Plan Local de Ordenamiento Territorial como áreas de desarrollo prioritario o suelo urbanizable intraurbano, el monto de la compensación urbana a pagar corresponderá al cincuenta por ciento (50%) del valor resultante de la aplicación de las fórmulas de cálculo establecidas en el Título III.

El incentivo establecido en el presente artículo será aplicable únicamente cuando la clasificación del suelo se encuentre vigente al momento de la emisión del acto administrativo que configure el hecho generador.

ARTÍCULO 53. Beneficios - Patrimonial: Se exceptúa de la aplicación del presente Acuerdo a los inmuebles que cuenten con declaratoria de valor histórico o patrimonial, cuando las intervenciones autorizadas correspondan a obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación o cualquier otra que no implique demolición total ni sustitución de la edificación existente.

No obstante, cuando la categoría de protección patrimonial permita la demolición total, sustitución de la edificación o el desarrollo de una nueva construcción, las actuaciones que configuren alguno de los supuestos establecidos en el Artículo 9 estarán sujetas a la aplicación de la compensación urbana conforme a lo dispuesto en el presente Acuerdo.

Título IX **Disposiciones Transitorias y Finales**

Capítulo I **Disposiciones Transitorias**

ARTÍCULO 54. Régimen Transitorio General: La compensación urbana no será aplicable a los trámites iniciados y admitidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Acuerdo, siempre que culminen con un acto administrativo favorable.

En caso de que dichos trámites sean negados, desistidos o archivados, cualquier nueva solicitud posterior quedará sujeta a las disposiciones vigentes en materia de compensación urbana

ARTÍCULO 55. Transitorio a la Determinación de Lugares Afectados: Mientras la Dirección de Planificación Urbana del Municipio de Panamá no haya oficializado el informe que trata el Artículo 11 y Artículo 12, la Dirección de Obras y Construcciones deberá consultar a la Dirección de Planificación Urbana si el suelo donde se presenta el Registro de Anteproyecto, fue afectado por los supuestos contenidos en el Artículo 9, a fin de que al momento del pago de la Tasa de Construcción se haga la liquidación que trata el Título III.

La Dirección de Obras y Construcciones igualmente deberá consultar a la Dirección de Planificación Urbana, indistinto a la existencia del informe que trata el Artículo 11 y Artículo 12, siempre que hayan pasado menos de un mes desde la promulgación de un Plan Local de Ordenamiento Territorial, Plan Parcial de Ordenamiento Territorial o Norma Complementaria que varíe el uso de suelo.

ARTÍCULO 56. Transitorio a la Proyectos de Compensación Urbana: Mientras no se hayan determinado proyectos a ser realizados mediante Compensación Urbana, los solicitantes de pago excepcional podrán presentar proyectos para aprobación de la Comisión Municipal de Financiación Urbana, debiendo estos contar con estudios de prefactibilidad y factibilidad de acuerdo con lo establecido en el Título V.

ARTÍCULO 57. Excepción a la Norma: Las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo son de obligatorio cumplimiento y no serán susceptibles de excepción ni tolerancia por parte de autoridad administrativa alguna.

En consecuencia, no podrán autorizarse tratamientos especiales, reducciones, exoneraciones o modificaciones a la aplicación de la compensación urbana, salvo aquellas expresamente establecidas en el presente Acuerdo o en otros Acuerdos Municipales vigentes que así lo dispongan de forma expresa.

Capítulo II **Disposiciones Finales**

ARTÍCULO 58. Se modifica el Artículo 3 del Acuerdo No. 119 de 12 de agosto de 2015 para que se lea de siguiente forma:

ARTÍCULO 3. Obras de Valorización: Los proyectos y obras de interés público que podrá ejecutar el Municipio, financiados mediante la Contribución por Mejoras, serán aquellos que generen beneficio de carácter general y tengan un impacto positivo en una zona, área o sector. Esto incluyen:

1. La construcción, ensanche, conservación, apertura, pavimentación y rectificación de avenidas, calles, aceras, veredas y carreteras.
2. La construcción, ensanche y mejoramiento de aceras o veredas y áreas públicas.
3. La construcción, habilitación, reconstrucción o mejoramiento de plazas públicas y parques públicos.
4. La arborización y floresta de áreas públicas.
5. La construcción y habilitación de áreas recreativas y de esparcimiento.
6. La limpieza, canalización y obras de desagüe pluvial en quebradas, ríos y vados.
7. La construcción de diques y demás obras destinadas a evitar inundaciones, así como la desecación de lagos, pantanos y tierras.
8. La construcción de obras de riego.
9. La construcción de obras de renovación o rehabilitación urbana

ARTÍCULO 59. Se modifica el Artículo 5 del Acuerdo No. 119 de 12 de agosto de 2015 para que se lea de siguiente forma:

ARTÍCULO 5. Comisión Municipal de Financiación Urbana: Se crea la Comisión Municipal de Financiación Urbana, adscrita a la Dirección de Planificación Urbana, que estará conformada por:

1. El Director de Planificación Urbana en representación del Alcalde quien fungirá como presidente.
2. El Director de Obras y Construcciones.
3. El Tesorero Municipal.
4. El Presidente de la Comisión de Servicios Públicos y Obras Municipales del Consejo Municipal de Panamá.
5. Un (1) representante de la Junta de Planificación Municipal, que no sea funcionario municipal. Este actuará de secretario.
6. El representante de corregimiento del área que será objeto de la ejecución de obras mediante los sistemas de pago establecidos en este Acuerdo.
7. Un representante de la Junta de Desarrollo Local del área que será objeto de la ejecución de obras mediante los sistemas de pago establecidos en este Acuerdo.

Todos los miembros tendrán derecho a voz y voto.

La Comisión Municipal de Financiación Urbana sesionará con la presencia de la mitad más uno de sus miembros para conformar quórum.

Cada representante contará con un suplente quien lo reemplazará en su ausencia y cuando esta situación se dé la comunicará por escrito a la Comisión. Se prohíbe que una misma persona represente a más de un miembro de la Comisión.

Cuando el proyecto a ser financiado por Compensación Urbana se ejecute sobre la jurisdicción territorial de varias Juntas Comunes o Juntas de Desarrollo Locales, estas escogerán entre ellas un solo representante para su participación en la Comisión Municipal de Financiación Urbana.

ARTÍCULO 60. Se modifica el Artículo 6 del Acuerdo N°119 de 12 de agosto de 2015, para que se lea de siguiente forma:

ARTÍCULO 6: Decisiones de la Comisión: Las decisiones de la Comisión serán adoptadas por la mayoría de sus miembros. En caso de empate, corresponderá al presidente de la Comisión decidir con su voto.

ARTÍCULO 61. Se modifica el Artículo 8 del Acuerdo N°119 de 12 de agosto de 2015, para que se lea de siguiente forma:

ARTÍCULO 8. Funciones de la Comisión Municipal de Financiación Urbana: La Comisión Municipal de Financiación Urbana es la instancia municipal encargada de analizar, proponer y autorizar las obras públicas que serán desarrolladas mediante la Contribución de Mejoras por Valorización, así como cualquier otro Instrumento Económico – Financiero de gestión que se incorpore. Son funciones de la Comisión:

1. Identificar, proponer y evaluar las obras de interés público que podrán ser financiadas mediante Contribución de Mejoras por Valorización, así como cualquier otro Instrumento Económico – Financiero de gestión.
2. Realizar la evaluación preliminar de los proyectos propuestos.
3. Emitir concepto favorable a las obras propuestas.
4. Autorizar los aportes y desembolsos del Fondo de Mejoras para la ejecución de las obras.
5. Ordenar los estudios de factibilidad.
6. Proponer al Consejo la declaración de obra de interés público, en el caso de obras por Contribución de Mejoras por Valorización.
7. Establecer el área o zona de influencia, en el caso de obras por Contribución de Mejoras por Valorización.
8. Proponer el cálculo para el cobro del gravamen contribución por mejoras.
9. Autorizar la realización de los actos públicos, en el caso de obras por Contribución de Mejoras por Valorización. Lo anterior sin perjuicio de las obligaciones establecidas en el Artículo 4 de la Ley N°106 de 8 de octubre de 1973, o cualquier otra normativa aplicable.
10. Ordenar las respectivas consultas públicas.
11. Establecer el momento desde cuando se inicia el cobro de la obra por contribución por mejoras, que puede ser antes, durante la construcción o despuesta de concluida.
12. Evaluar las solicitudes de exoneración que se presenten a obras por contribución por mejoras, antes de ser remitidas al Concejo.
13. Establecer convenio con las instituciones gubernamentales para la debida coordinación y cobro del gravamen de contribución por mejoras.
14. Establecer convenio con las instituciones gubernamentales para la remisión de proyectos que podrán ser financiadas mediante compensación urbana por incremento a la edificabilidad, así como apoyo técnico en la elaboración de proyectos.
15. Revisar y remitir al Consejo la Tabla de Distribución, en el caso de obras por Contribución de Mejoras por Valorización.
16. Resolver las apelaciones con relación al monto del gravamen de contribución por mejoras definitivo a cada inmueble, según el cálculo establecido.
17. Dictar y aprobar el estatuto de funcionamiento de la Comisión.
18. Elaborar el informe anual.

ARTÍCULO 62. Se modifica el Artículo 9 del Acuerdo N°119 de 12 de agosto de 2015, para que se lea de siguiente forma:

ARTÍCULO 9. Funciones de la Dirección de Planificación Urbana: La Dirección de Planificación Urbana asume las funciones de unidad técnica operativa de la Comisión Municipal de Financiación Urbana. Esta Dirección es la unidad encargada de la implementación y ejecución de las acciones asignadas, y tendrán a su cargo las siguientes funciones:

1. Recomendar a la Comisión Municipal de Financiación Urbana propuestas de proyectos.
2. Realizar los estudios de prefactibilidad y factibilidad que le sean ordenados por la Comisión Municipal de Financiación Urbana, que contendrá:
Pre-Factibilidad:
 - a. Pertinencia del Proyecto.
 - b. Censo de Propiedades.
 - c. Zona de Influencia.
 - d. Costo preliminar.
 - e. Sondeo de opinión.Factibilidad:
 - f. Estudio económico y financiero del proyecto.
 - g. Impacto de la obra.
 - h. Estudio socioeconómico y estimación de la capacidad de pago de la zona de influencia.
 - i. Fórmula para el cálculo del gravamen.
 - j. Diseño y elaboración de los planos de la obra.
 - k. Factibilidad de la recuperación de la inversión.
 - l. Plan de recuperación o retorno de la inversión.
 - m. Estimación del porcentaje a financiar con aportes del Municipio.
3. Proponer reformas sobre el cálculo del gravamen.
4. Convocar a las reuniones de la Comisión Municipal de Financiación Urbana.
5. Establecer conforme al cálculo realizado, el gravamen que deberá pagar cada propietario de inmueble.
6. Realizar las consultas, publicaciones y notificaciones correspondientes.
7. Elaborar los informes anuales, que presentará a la Comisión Municipal de Financiación Urbana.
8. Recibir los reclamos y objeciones sobre aplicación del gravamen preliminar y resolver los mismos.
9. Elaborar la tabla de distribución final que será remitida al Concejo.

ARTÍCULO 63. Se modifica el Artículo 10 del Acuerdo N°119 de 12 de agosto de 2015, para que se lea de siguiente forma:

ARTÍCULO 10. Funciones del Director de Planificación Urbana: Por su parte, el Director de la Dirección de Planificación Urbana, en su rol de presidente de la Comisión Municipal de Financiación Urbana, tendrá las siguientes funciones:

1. Presidir las reuniones;
2. Representar a la Comisión ante otras instancias o entidades;
3. Suscribir las actas e informes en conjunto con el secretario;
4. Convocar reuniones para atender las funciones de la Comisión, y
5. Designar entre los miembros la participación de la Comisión ante otras instancias y reuniones.

ARTÍCULO 64. Se adiciona el Artículo 10-A al Acuerdo No. 119 de 12 de agosto de 2015, que ordena:

ARTÍCULO 10-A. Funciones del Secretario: Al secretario corresponderá las siguientes funciones:

1. Levantar y suscribir las actas de las reuniones de la Comisión;
2. Llevar el registro de asistencia;
3. Preparar junto con el presidente las reuniones;
4. Suscribir junto con el presidente las actas e informes de la Comisión;
5. Expedir las constancias de asistencia a las reuniones a requerimiento del miembro que lo solicite, y
6. Otras que sean asignadas por la Comisión.

ARTÍCULO 65. Se adiciona el Artículo 10-B al Acuerdo No. 119 de 12 de agosto de 2015, que ordena:

ARTÍCULO 10-B. Secretario Ejecutivo: El Director de Planificación Urbana podrá designar a un funcionario de la Dirección de Planificación Urbana como secretario ejecutivo de la Comisión, a fin de facilitar los procesos de convocatoria, registro, archivos y otros trámites de naturaleza administrativa que sean requeridos por el cumplimiento de sus funciones.

ARTÍCULO 66. Entendimiento de la Comisión: A partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, en todas las disposiciones legales o resoluciones en que se mencione la figura de Comisión de Contribución por Mejoras deberá entenderse Comisión Municipal de Financiación Urbana.

ARTÍCULO 67. El presente Acuerdo modifica los Artículos 3, 5, 6, 8, 9 y 10 del Acuerdo N°119 de 19 de agosto de 2015. Igualmente, se adicionan los Artículos 10-A y 10-B al Acuerdo N°119 de 19 de agosto de 2015.

ARTÍCULO 68. Vigencia: El presente Acuerdo comenzará a regir a partir de su promulgación.

Dado en la Ciudad de Panamá, a los doce (12) días del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026).

EL PRESIDENTE,



H.C. RODOLFO PRECILLA C.

LA VICEPRESIDENTA,



H.C. MARITZA VILLARREAL G.

EL SECRETARIO GENERAL,



MANUEL JIMÉNEZ MEDINA

Maritza Mojica. -

Acuerdo No.0128
Del 12 de mayo de 2026

ALCALDÍA DEL DISTRITO DE PANAMÁ
Panamá, 18 de mayo de 2026

Sancionado:
EL ALCALDE



MAYER MIZRACHI M.

Ejecútese y Cúmplase:
SECRETARIA GENERAL



IRINA TAPIA