

Ley No.6
De 1 de febrero de 2006

Que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones

LA ASAMBLEA NACIONAL
DECRETA:

CAPITULO I
Disposiciones Generales

Artículo 1. La presente Ley tiene por objeto establecer el marco regulador del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, con el fin procurar el crecimiento armónico de los centros poblados, y de brindar a sus habitantes accesibilidad universal y mejor calidad de vida dentro de su ambiente Geográfico y en todo el territorio nacional.

Artículo 2. El ordenamiento territorial para el desarrollo urbano es la organización del uso y la ocupación del territorio nacional y de los centros urbanos, mediante el conjunto armónico de acciones acciones y regulaciones, en función de sus características físicas, ambientales, socioeconómicas, culturales, administrativas y político – institucionales, con la finalidad de promover el desarrollo sostenible del país y de mejorar la calidad de vida de la población.

Artículo 3. La formulación de políticas sobre el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano se fundamentará en el reconocimiento de la función social y ambiental de la propiedad, en la prevalencia del interés general sobre el particular, y en la conveniencia de una distribución equitativa de obligaciones y de beneficios, así como en la garantía de la propiedad privada.

Artículo 4. El ordenamiento territorial para el desarrollo urbano se regulará de acuerdo con las leyes, los reglamentos y las acciones urbanísticas, las políticas nacionales y un sistema jerarquizado de planes.

CAPITULO II
GLORARIO

Artículo 5. Para efectos de la aplicación e interpretación de la presente Ley, los términos que se expresan a continuación tendrán el siguiente significado:

1. Accesibilidad. Superación de barreras arquitectónicas o urbanísticas, que permite el uso de los espacios a las personas con discapacidad.
2. Acción urbanísticas. Es la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas acciones comprende procedimientos de gestión y forma de ejecución, en concordancia con lo establecido en el plan local y en las normas urbanísticas.
3. Densidad. Relación entre el número de habitantes o viviendas por unidad de superficie.
4. Desarrollo diferido. Área que en los planes se identifica como de condiciones morfológicas adecuadas, pero que no cuenta con infraestructura física ni social circundante a las zonas urbanizables o edificables de la ciudad para el desarrollo futuro.
5. Desarrollo prioritario. Área que en los planes se identifica por estar servida de infraestructura básica y condiciones morfológicas adecuadas, aptas para un desarrollo inmediato.
6. Espacio público. Conjunto de inmuebles y elementos arquitectónicos y naturales públicos, destinados por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas.
7. Esquema de ordenamiento territorial. Esquema que fija las condiciones básicas de desarrollo en términos de definir el territorio en suelo urbano y rural, la vialidad, los servicios públicos y las normas urbanísticas para obras de parcelación, urbanización y edificación.
8. Instrumentos de planificación. Instrumentos que pueden ser formales, como planes de desarrollo urbano nacionales, regionales, locales y parciales, u operativos, tales como programas de actuaciones y proyectos urbanos.

Estos, junto con otros instrumentos como los de promoción y desarrollo, de financiamiento, de redistribución de costos y beneficios de la urbanización y de participación ciudadana, apoyan el proceso de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano.

9. Intensidad de uso. Es el grado de aprovechamiento de suelo de acuerdo con su uso, tomando en cuenta cualesquiera de los siguientes impactos:

a. Porcentaje de cobertura y área de piso

b. Densidades

c. Tránsito y tráfico resultante

d. Cualesquier otra medición de impacto que sea resultado del uso del suelo.

10. Plan Local. Instrumento de planificación de alcance municipal para el logro de un desarrollo equilibrado de su territorio, en concordancia con los planes nacionales y regionales.

11. Plan nacional. Instrumento de planificación que determina las grandes directrices de ordenamiento territorial, en coordinación con la planificación económica y social para mayor bienestar de la población.

12. Plan parcial. Instrumento de planificación detallado, cuyo objetivo principal es el ordenamiento, la creación, la defensa o el mejoramiento de algún sector particular de la ciudad, en especial las áreas de conservación histórica, monumental, arquitectónica o ambiental, las zonas de intereses turísticos o paisajístico, los asentamientos informales, las áreas de urbanización progresiva o cualquiera otra área cuyas condiciones específicas ameriten un tratamiento separado dentro del plan de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano local.

13. Plan regional. Instrumento de planificación mediante el cual se regirá el desarrollo físico, ambiental, social y económico de un espacio definido como región por el Ministerio de Vivienda.

14. Servidumbre pública. Franja territorial de uso público destinada al mantenimiento y a la protección de playas, ríos, quebradas, desagües sanitarios y pluviales, energía eléctrica, aguas potables, telecomunicaciones y vía de comunicación.

15. Urbanismo. Disciplina que se refiere al ordenamiento y a la planificación del territorio y del desarrollo urbano para garantizar la organización del medio, la vida del hombre y de las sociedades localizadas en el territorio y en el espacio natural geográfico.

16. Urbanización. Conjunto de obras para el trazado y acondicionamiento de un globo de terreno, mediante la dotación de vía de comunicación, servicios públicos, equipamiento social, áreas de uso público y privado y lotes servidos aptos para construir en ellos.

17. Uso del suelo. Propósito específico, destino o actividad que se le da a la ocupación o empleo de un terreno.

18. Zonificación. División territorial de un centro urbano o un área no desarrollada, con el fin de regular los usos del suelo por áreas de uso homogéneas.

CAPITULO III

Autoridades Urbanísticas y su Competencia

Artículo 6. Las autoridades urbanísticas son el Ministerio de Vivienda y los municipios, cada uno dentro de la esfera de su competencia, en razón de los intereses nacionales, regionales y locales, presentes en el campo del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano.

El Ministerio de Vivienda orientará y capacitará a los municipios, en el marco de sus capacidades técnicas y financieras, para que, de forma ordenada, asuman gradualmente una participación creciente en todas las tareas relacionadas con el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano.

El Gobierno local actuará a través de cada uno de los municipios responsables de los aspectos urbanos locales que sean de su competencia.

Artículo 7. El Ministerio de Vivienda, en materia de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, tendrá competencia para:

1. Formular y ejecutar la política nacional del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, en coordinación con las entidades competentes.

2. Elaborar los planes nacionales y regionales del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, con sus respectivas normas y procedimientos técnicos.

3. Recopilar y unificar las normas aplicables para la ejecución de obras de parcelación urbanización y edificaciones, dictadas por todas las entidades competentes. La recopilación será remitida a las autoridades locales para su divulgación y aplicación.

4. Coordinar las acciones con las demás entidades estatales y municipales, así como con las empresas de servicios públicos y los organismos internacionales, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

5. Planificar, orientar y facilitar la creación de nuevos centros urbanos.
6. Gestionar, ante las entidades competentes, que se destinen terrenos o áreas específicas para los fines del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, de conformidad con los procedimientos legales.
7. Orientar y estimular el fortalecimiento de organismos municipales e intermunicipales de planificación y gestión urbana.
8. Gestionar recursos financieros, a nivel nacional e internacional, de autogestión y captación de fondos, para los fines del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano.
9. Coordinar, junto con otras instituciones, la utilización unificada para el uso de las servidumbres públicas.
10. Reglamentar la participación ciudadana, de acuerdo con lo establecido en la presente Ley y en concordancia con la leyes vigentes sobre la materia.
11. Velar por el cumplimiento de las leyes, las normas, las políticas y los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano.
12. Establecer y unificar normas y procedimientos técnicos para la elaboración de los planes locales y parciales.
13. Ejercer las demás atribuciones que le confieren las leyes vigentes en materia de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano.

Artículo 8. Los municipios, en materia de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, tendrán competencia para:

1. Elaborar y aprobar los planes de ordenamiento territorial y del desarrollo urbano a nivel local dentro de su respectiva jurisdicción, con la asesoría del Ministerio de Vivienda y en coordinación con las demás entidades competentes.
2. Cooperar para que los planes nacionales y regionales se cumplan dentro de su respectivo ámbito territorial.
3. Gestionar, ejecutar y controlar, con los profesionales idóneos, los planes locales de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, dentro de sus respectivas jurisdicción.
4. 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.
5. Reglamentar la participación ciudadana, de acuerdo con lo establecido en la presente Ley y en concordancia con las demás leyes vigentes sobre la materia.
6. Ejercer las demás facultades propias del ámbito local urbano y del ordenamiento territorial, que no estén expresamente atribuidas por ley a otra entidad.

CAPITULO IV Coordinación Interinstitucional

Artículo 9. Los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano se elaborarán mediante un proceso de coordinación interinstitucional, que permita al Ministerio de Vivienda y a los municipios requerir de todos los organismos y entidades competentes, informes técnicos, estudios y opciones pertinentes a los planes. Estos organismos y entidades están obligados a participar y a colaborar con las autoridades urbanísticas.

Artículo 10. Las entidades públicas están obligadas a acatar las disposiciones contenidas en los planes nacionales, regionales, parciales, locales con relación a la provisión de infraestructura en el término de su ubicación, dimensión y temporalidad.

Igualmente, deberán actualizar, periódicamente, las regulaciones en materia urbanística, en un término no mayor de cinco años, y someterlas a las instancias correspondientes.

Revisar las normas pertinentes a su competencia y proponer las modificaciones para que estas se adecuen a la legislación urbanística vigente.

CAPITULO V Planes de Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano

Artículo 11. Para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, la planificación se realizará mediante un sistema integrado y jerarquizado de planes, del que se detallan:

1. Planes nacionales
2. Planes regionales
3. planes locales
4. planes parciales

Artículo 12. Los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano tendrán los siguientes objetivos fundamentales:

1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales de la nación panameña.
 2. El diseño y la adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación, que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones, por sector, que afecten la estructura del territorio.
 3. Los programas y proyectos que concretan los objetivos a que se refieren los numerales 1 y 2, atenderán las condiciones de diversidad étnica y cultural, y reconocerán igualmente el pluralismo. De la misma manera, incorporarán los instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial, a fin de optimizar la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida digna para la población actual y las generaciones futuras.
13. Los planes nacionales y regionales deberán contener, como mínimo y dentro de su ámbito:
1. La información estadística existente y proyectada de la población, así como la base económica de las áreas pobladas del territorio nacional, que mantengan la Contraloría General de la República y otras instituciones del Estado o del sector privado.
 2. La descripción de los usos del suelo, sus intensidades y la delimitación de las zonas en que se divide el área del plan en razón de esos usos.
 3. La clasificación del suelo en urbano, rural y de expansión urbana.
 4. La determinación de los espacios abiertos, las zonas verdes, las áreas de conservación y protección ambiental, así como de las áreas de riesgos.
 5. El trazado y la jerarquización de la red vial y de transporte a nivel nacional y regional existente y de desarrollo futuro.
 6. La identificación de los sistemas de abastecimiento primario de agua potable, alcantarillado sanitario, telecomunicaciones, electricidad, drenajes pluviales y el aprovechamiento y disposición de los desechos sólidos.
 7. Las áreas de equipamientos básicos de dotación de servicios comunales, tales como educativos, culturales, recreativos, religiosos e institucionales, así como de las instalaciones considerada de alta peligrosidad, delimitando su respectiva franja de seguridad.
 8. El programa de inversiones para su ejecución, así como la definición del tiempo de las acciones que las entidades públicas y privadas realizarán en el ámbito de los planes nacionales o regionales.
 9. La indicación de los conjuntos monumentos históricos, conjunto monumentales, sitios arqueológicos y paisaje de interés cultural.
 10. Los aspectos técnicos o administrativos que el Ministerio de Vivienda considere pertinente.

Artículo 14. Los planes locales de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano deberán contener como mínimo:

1. La información estadística existente y proyectada de la población y la base económica de las áreas pobladas en el municipio respectivo, que mantengan la Contraloría General de la República y otras instituciones del Estado o del sector privado.
2. La delimitación de las áreas de posible expansión de las ciudades o centro poblados, de desarrollo diferido, de desarrollo prioritario, así como la identificación de aquellas áreas de asentamiento informal para incorporarlas a la estructura urbana.
3. La definición de los usos del suelo como residenciales, comerciales, institucionales, industriales, recreativos y de conservación y sus densidades e intensidades, para los efectos de determinar la normativa urbanística aplicable.
4. La delimitación de espacios abiertos de uso públicos, destinados a áreas recreativas y de conservación.
5. La localización de áreas de protección, de conservación ambiental y de zonas vulnerables a desastres naturales.
6. La localización de áreas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural.
7. El trazado, la jerarquización y la nomenclatura de la red vial y transporte urbano a nivel local, existente y de desarrollo futuro.
8. La identificación de las redes de infraestructura públicas y sus proyecciones.
9. La identificación y definición de los sitios para el aprovechamiento, la disposición y el tratamiento de los residuos sólidos, tóxicos y peligrosos.
10. La ubicación existente y futura de los edificios y áreas para equipamiento de servicios de interés público y social, tales como centros educacionales, culturales, deportivos, religiosos e institucionales.
11. El programa de inversiones para su ejecución, así como la definición del tiempo de las acciones que las entidades públicas y privadas realizarán en el ámbito de los planes locales.

12. Los aspectos técnicos o administrativos que el Ministerio de Vivienda y los Municipios consideren necesarios incorporar.

13. La inclusión de normativas aplicables a las facilidades para discapacitados de acuerdo con las necesidades del sector.

Artículo 15. Los planes parciales tendrán los mismos requisitos de contenido del plan local.

Artículo 16. Los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano que elaborarán las autoridades urbanísticas, deberán comprender un horizonte de planificación determinado por el Ministerio de Vivienda. Estos planes deberán contener programas, proyectos y acciones por ejecutarse a corto y mediano plazo.

CAPITULO VI Elaboración de los Planes

Artículo 17. Los planes nacionales y parciales serán preparados por el Ministerio de Vivienda con la participación de organismos y entidades competentes en la materia, de acuerdo con las disposiciones establecidas en la presente Ley y otras leyes aplicables.

El plan local será elaborado por el municipio respectivo como autoridad urbanística local, de acuerdo con las disposiciones establecidas en esta Ley.

Los planes parciales serán elaborados por el ministerio de Vivienda o por el municipio, según corresponda.

Artículo 18. Con sujeción a lo dispuesto en el artículo siguiente, la autoridad urbanística local creará la Junta de Planificación Municipal, cuya responsabilidad será participar en la elaboración, ejecución y modificación de los planes de ordenamiento territorial a nivel local, la cual estará conformada de la siguiente manera:

1. El Director de Obras y Construcciones o el Ingeniero Municipal, en representación del Alcalde, quien la presidirá.
2. Un representante de la sociedad civil designado por el Pleno del consejo Municipal.
3. Un arquitecto de la Sociedad Panameña de Ingenieros y Arquitectos, designados por el Presidente de esta.
4. Un arquitecto en representación de la facultad de arquitectura de la Universidad de Panamá, escogido por el decano. En aquellos municipio cuya sede universitaria no exista la carrera de Arquitectura, la Facultad, en coordinación con la sede regional, podrá acreditar como su representante a un arquitecto que tenga como residencia el lugar de la sede.
5. Un concejal designado por el Pleno del Consejo Municipal.
6. Un representante del Ministerio de Vivienda, designado por el Ministro, con derecho a voz.

Artículo 19. El municipio que cuente con una población de más de veinticinco mil habitantes, formulará un plan local de ordenamiento territorial, de acuerdo con lo establecido en la presente Ley.

En las ciudades o centro de población con una expectativa de crecimiento no mayor de veinticinco mil habitantes, los municipios podrán sustituir los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano por un esquema de ordenamiento territorial.

CAPITULO VII Aprobación de los Planes

Artículo 20. Los planes nacionales y regionales deberán ser aprobados, mediante decreto ejecutivo, por conducto del Ministerio de Vivienda, y publicados en la Gaceta Oficial.

Los planes deberán ser aprobados mediante acuerdo municipal, y publicados en la gaceta Oficial.

Los planes parciales serán aprobados por el Ministerio de Vivienda o por el Municipio, según corresponda.

Artículo 21. Cuando en dos o más municipio existan intereses comunes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, estos podrán coordinarse para elaborar, formular, aprobar y ejecutar mancomunadamente los planes de ordenamiento local, en cuyo caso deberán ser aprobados por los respectivos consejos municipales.

CAPITULO VIII Ejecución de los Planes

Artículo 22. La ejecución de los planes nacionales y regionales será responsabilidad de las autoridades competentes, bajo la coordinación y orientación del Ministerio de Vivienda y el municipio, según corresponda. Los planes parciales serán ejecutados por el Ministerio de Vivienda y el municipio, según corresponda.

Artículo 23. Los planes nacionales, regionales, locales y parciales serán ejecutados, de acuerdo con las normas y reglamentos que regulen el uso, la clasificación, la ocupación y el aprovechamiento del suelo. Estas normas y reglamentos deberán responder a las características de cada zona o comunidad. Para los planes locales, el Ministerio de Vivienda proveerá a los municipios las guías para la elaboración de estas normas y reglamentos.

Artículo 24. El Estado y los municipios incluirán anualmente, en sus presupuestos, las partidas necesarias para la ejecución de los proyectos de inversión estatal o municipal, y de los proyectos de inversión en equipamiento urbano, que se requieran para el cumplimiento de esta Ley, siempre que se encuentren previamente contemplados en sus respectivos planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano. El gobierno central deberá aportar o gestionar fondos para los municipios, con el propósito de desarrollar los programas y proyectos del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano a nivel local.

CAPITULO IX

Modificación a los planes de Ordenamientos Territorial para el Desarrollo Urbano

Artículo 25. Cualquier cambio o modificación a los planes nacionales y regionales, queda sujeto a los mismos requisitos de su aprobación original.

Artículo 26. La Junta de Planificación Municipal emitirá la opinión técnica necesaria, para que las autoridades urbanísticas autoricen o nieguen los cambios o modificaciones de los planes de su competencia. Para los cambios o modificaciones, se tomarán en consideración los siguientes parámetros:

1. Que todo cambio de zonificación o de uso de suelo deberá ser concordante con lo establecido en el plan local.
2. Que las solicitudes deberán incluir los estudios técnicos pertinentes del proyecto por realizar.
3. Que se haya realizado la consultada pública, según lo que disponga la reglamentación de la presente Ley.
4. Que existan o estén proyectados, a corto plazo, los servicios públicos requeridos, tales como vialidad, transporte, alcantarillado, acueducto, drenaje, suministro de energía eléctrica y áreas de servicios educacionales, de recreación, y otros que exija la nueva zonificación o cambio de uso del suelo.

Capitulo X Espacio Publico

Artículo 27. es deber del estado velar por la protección de la integridad del espacio publico y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

Artículo 28. Son espacios públicos protegidos por el estado, los bienes de su propiedad:

1. Las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular.
2. Las áreas para la recreación publica, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana.
3. el mobiliario urbano, los parques, las plazas, las zonas verdes y similares y las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos.
4. Las propiedades del estado que contengan obras de interés publico y los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos.
5. Las playas, las servidumbres, las orillas de ríos y los cuerpos de agua públicos, los manglares, los terrenos de bajamar, así como sus elementos vegetativos, arenas y corales.
6. En general, todos los bienes públicos existentes y proyectados, en los que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente, y que constituyan, por consiguiente, zona para el uso o el disfrute colectivo.

Artículo 29. Las franjas de retiro mínimo exigido de las edificaciones sobre las vías, son de propiedad privada sujeta a convertirse en espacio público para fines de utilidad pública o de interés social, por lo que se reglamentara su uso.

Artículo 30. Para los efectos del ordenamiento territorial y la planificación urbanística, a que se refiere la presente ley, todo promotor que desarrolle proyectos de urbanización, antes de dar por concluido dicho proyecto, tiene la obligación de traspasar directamente a los municipios y estos recibir la totalidad de las áreas verdes, de parques, de uso público y de servidumbres que por la ley le correspondan, cuyos usos y destinos no podrán ser modificados, siempre que dichas áreas cumplan con las especificaciones técnicas y legales, conforme al proyecto aprobado.

Esta disposición no se aplicara a las urbanizaciones con Régimen de Propiedad Horizontal para sus espacios de uso común.

Capítulo XI Régimen Urbano de la Propiedad

Artículo 31. La propiedad queda sujeta a las contribuciones, restricciones y obligaciones establecidas en materia urbanística, así como a los reglamentos, a los planes y a las normas complementarias que dicten las autoridades urbanísticas competentes.

Artículo 32. Todo proyecto de parcelación, urbanización y edificación deberá cumplir con las leyes urbanísticas, con las regulaciones emitidas por las autoridades urbanísticas y con los contenidos de los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano.

Artículo 33. Los Propietarios, constructores y profesionales responsables de la ejecución de las obras en un proyecto de parcelación, urbanización y edificación, están obligados a suministrar la información técnica y urbanística que les requieran las autoridades urbanísticas para el ejercicio para sus facultades de control, conforme a las normas establecidas al efecto, así como a permitirles el acceso a dichas obras.

Artículo 34. Las autoridades urbanísticas, a través de los planes, podrán constituir reservas públicas de suelos urbanos, con el fin de promover el desarrollo ordenado de los centros urbanos, y de facilitar y orientar otros nuevos, así como de atender la expansión urbana y la prevención del equipamiento y la infraestructura. A tal efecto dichas autoridades constituirán reservas públicas de suelos, ya sea de terrenos baldíos, ejidos o propios, o mediante su adquisición por los métodos establecidos por la ley.

Capítulo XII Participación Ciudadana

Artículo 35. Las autoridades urbanísticas cuyos actos afecten los intereses o derechos de grupos de ciudadanos, quedan obligadas a permitir su participación a través de representantes idóneos, con el propósito de promover la concertación de los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante las modalidades de participación ciudadana que establece la ley 6 de 2002 y conforme a la reglamentación de la presente ley.

Capítulo XIII Infracciones, Sanciones y sus Efectos

Artículo 36. Toda persona natural o jurídica que realice obras de parcelación, urbanización y edificación en contravención de la ley, a los decretos, a los reglamentos, a los acuerdos o a las disposiciones contenidas en los planes, será sancionada por las autoridades urbanísticas, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales que resulten de la acción, en termino de la legislación aplicable.

Artículo 37. Constituyen infracciones, en materia urbanística, los siguientes hechos:

1. Presentar información falsa, en cualquier trámite, relacionada con la aprobación de parcelaciones, urbanizaciones y edificaciones.
2. Anunciar por medios publicitarios la venta de terrenos, de parcelaciones o urbanizaciones que no cuenten con la aprobación del anteproyecto del plano correspondiente.

3. Celebrar contratos de promesa de compraventa o de compraventa, o contratos de arrendamiento con opción de compra de lotes en proyectos de parcelación, urbanización y edificación, que no cuenten con la aprobación del anteproyecto de plano correspondiente.
4. Modificar los planos aprobados y cambiar los documentos de vértices perimetrales y de manzanas sin autorización de las autoridades urbanísticas.
5. Realizar trabajos de parcelación, urbanización y edificación no autorizados por las autoridades urbanísticas.
6. Introducir reformas en las obras de parcelación, urbanización y edificación sin ajustarse a l diseño y a las especificaciones aprobadas por las autoridades urbanísticas, o no concluir con la ejecución de las obras o proyectos, tal como fueron aprobados.

Artículo 38. Las infracciones señaladas en la presente ley facultan a las autoridades urbanísticas a aplicar las siguientes sanciones:

1. Amonestación escrita a empresas y profesionales, con el envío de dicha amonestación a los gremios relacionados con el ejercicio de la profesión y la construcción.
2. Multa que oscila entre cincuenta balboas (B/.50.00) y cien mil balboas (B/.100,000.00), de acuerdo con la gravedad de la falta, la cual será definida en la reglamentación de la presente ley.

En adición a las sanciones antes señaladas, cuando se trate de las infracciones establecidas en los numerales 5 y 6 del artículo anterior, se suspenderá la obra parcial o totalmente como medida cautelar. La suspensión se ordenará mediante resolución motivada, previo informe técnico, y se mantendrá hasta tanto se corrija la falta. Una vez corregida la falta, la autoridad urbanística procederá inmediatamente al levantamiento de la suspensión. De no corregirse la falta en el término establecido en la resolución que ordena la suspensión, se procederá a su demolición parcial o total, según sea el caso.

La autoridad urbanística reglamentará, en caso de infracciones, la aplicación de la sanción que corresponda. Cuando la infracción cometida sea reiterada, las autoridades urbanísticas remitirán la información correspondiente a la instancia pertinente, a fin de que se procese conforme lo establece la formativa aplicable por faltas en el ejercicio de la profesión, o bien a las empresas infractoras.

Artículo 39. El funcionario que incumpla sus funciones o que, en el ejercicio de estas, viole la ley, o retarde injustificadamente la ejecución de un acto que por razón de sus atribuciones esté obligado a realizar, quedará sujeto a las disposiciones contenidas en la ley 38 de 2000, en el Código Penal o en cualquier otra disposición vigente, sin perjuicio de las acciones de personal administrativas que corresponda.

Capítulo XIV

Disposiciones Transitorias y Finales

Artículo 40. El Ministerio de Vivienda suministrará a los municipios los instrumentos de planificación necesarios hasta tanto cuenten con el personal idóneo y los recursos financieros.

Artículo 41. LA ausencia de los planes nacionales y regionales no será impedimento para la formulación, aprobación y ejecución de los planes de ordenamiento territorial y del desarrollo urbano a nivel local. Al establecer los planes de ordenamiento nacionales y regionales, los planes locales y parciales deberán revisarse y adaptarse a los lineamientos de los planes de mayor jerarquía .

Hasta tanto no se cuenten con los planes aprobados a nivel local, el ministerio de Vivienda y los municipios aplicaran las leyes, los derechos, los acuerdos, las regulaciones y las normas vigentes, que rigen sobre la materia urbanística en el territorio nacional o municipal.

Artículo 42. Esta Ley deberá ser revisada por los menos cada cinco días.

Artículo 43. El Órgano Ejecutivo, por conducto del Ministerio de Vivienda, reglamentará la presente Ley.

Artículo 44. Los Literales a, j, m, p y t del artículo 2 de la ley 9 de 1973 quedan así:

Artículo 2. Para la realización de los propósitos a que se refiere el artículo anterior, el Ministerio de Vivienda tendrá las siguientes funciones:

- a. Determinar y dirigir la políticas habitacional y la política nacional sobre ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, así como orientar la políticas de las inversiones privadas en estos aspectos.
- j. Disponer y ejecutar los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y de vivienda aprobados por el Órgano Ejecutivo, y velar por el cumplimiento de las disposiciones legales sobre la materia.
- m. Elaborar los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y de vivienda a nivel nacional y regional, y los planes, con la participación de organismos y entidades competentes en la materia, con sus respectivas normas y procedimientos técnicos.
- p. Planificar, orientar y facilitar la creación de nuevos centros urbanos, y formular planes de inversión en obras de uso público, con el propósito de incentivar el mejor uso dela tierra.
- t. Orientar y estimular el formulario de los organismos municipales e intermunicipales en lo referente en sus respectivos planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, y en los programas de vivienda comunitarios, especialmente a través de cooperativas y sistemas de autogestión.

Artículo 45. Los literales a y c del artículo 7 de la Ley 9 de 1973 quedan así:

Artículo 7. Corresponde a la Dirección General de Desarrollo Urbano, las siguientes funciones:

- a. Proponer normas reglamentarias sobre el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, y velar por su cumplimiento.
- c. Elaborar los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, y de vivienda a nivel nacional y regional.

Artículo 46. Se adiciona un numeral al artículo 17 de la Ley 106 de 1973 para que sea el 23 y el actual 23 pase a ser 24, así:

Artículo 17. Los consejos municipales tendrán competencia exclusiva, para el cumplimiento de las siguientes funciones:

- 23. Elaborar y aprobar los planes de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano a nivel local.

Artículo 47. El artículo 408 del Código Penal que así:

Artículo 408. El servidor público que otorgue permisos o autorizaciones de obras o proyectos en zonas de riesgos propensas a inundaciones y/o deslizamientos, sin verificar que se hayan adoptado las medidas de prevención, mitigación y control exigidas por las autoridades competentes, será sancionado con prisión de 3 a 6 año e inhabilitación del cargo por el mismo período.

Artículo 48. La presente Ley modifica los literales a, j, m, p y t del artículo 2 y los literales a y c del artículo 7 de la Ley 9 de 25 de enero de 1973, así como el artículo 408 del Código penal, adiciona un numeral al artículo 17 de la Ley 106 de 8 de octubre de 1973 y deroga cualquier disposición que le sea contraria.

Artículo 49. Esta Ley comenzará a regir desde su promulgación.

Tomado de Gaceta Oficial 25,478 del 3 de febrero de 2006