



ASAMBLEA NACIONAL
SECRETARÍA GENERAL
Trámite Legislativo
2024 - 2029

Código AN_SG_10
Versión 0
Fecha de versión 7-may-2024

PERIODO LEGISLATIVO		2025 - 2026	
Anteproyecto de Ley N°	323	Proyecto de Ley N°	212
Ley N°		Gaceta Oficial	
Etapas	PENDIENTE DE I DEBATE		

INFORMACIÓN GENERAL			
Fecha de Presentación	10-feb-25	Comisión	INFRAESTRUCTURA PUBLICA Y ASUNTOS DEL CANAL
Título	QUE ADOPTA MEDIDAS PARA SUBSANAR Y RESPONSABILIZAR LOS PROCESOS DE CONSTRUCCION DE LAS PROMOTORAS Y CONSTRUCTORAS, Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES.		
Proponente:	HD Ulate Rodríguez, Lenín Alberto		
Coproponente:	HD Duke Walker, Luis Henrique	HD Vega, Jhonathan Edir	
	HD Gaitán Beitía, Eduardo Alejandro	HD Palacios Muñoz, Augusto Efrain	
	HD Campos Lima, Miguel Ángel	HD Samaniego Rodríguez, Manuel Alberto	
	HD Pérez Barboni, José Antonio	HD Brenes Samaniego, Alexandra María	
	HD Chong Smith, Yamireliz Daymirelkis	HD Marín Nateron, Yuzaida Andrea	
	HD Chandler D´Orcy, Walkiria Aurora	HD González López, Jorge Alberto	
	HD Rodríguez De Gracia, Gertrudis		

DEBATES	
Fecha de Prohijamiento	25-feb-25
Fecha de I Debate	
Fecha de II Debate	
Fecha de III Debate	

Observaciones:	
----------------	--

Panamá, 10 de febrero de 2025

Honorable Diputada
DANA CASTAÑEDAS
Presidente
Asamblea Nacional

ASAMBLEA NACIONAL	
SECRETARÍA GENERAL	
Presentación	10/2/25
Hora	5:14
A Debate	
A Votación	
Aprobada	Votos
Rechazada	Votos
Abstención	Votos

Señora Presidente:

Haciendo uso de la iniciativa legislativa que me confiere el artículo 108 del Reglamento Orgánico del Régimen Interno de la Asamblea Nacional, y actuando en mi condición de Diputado de la República, presento al pleno de esta Asamblea Nacional el Anteproyecto de Ley, **“Que adopta medidas para subsanar y responsabilizar los procesos de construcción de las promotoras y constructoras, y dicta otras disposiciones”**, que merece la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Tener acceso a una vivienda digna y adecuada es uno de los derechos reconocidos por la Declaración Universal de los Derechos Humanos, sin importar la condición económica, social y cultural de los ciudadanos.

En este sentido, la adquisición de una vivienda digna es un sueño al que aspiran todos los panameños y extranjeros residentes en sueño patrio, quienes, con esfuerzos económicos de años finalmente logran tener esa capacidad de crédito y endeudamiento para poder solicitar préstamos en entidades bancarias y financieras, buscando así la manera de satisfacer esta necesidad.

Sin embargo, muchas veces este anhelado sueño acaba convirtiéndose en la pesadilla de sus vidas, y esto se debe a problemas que derivan en temas de vicios de la construcción, falta de abastecimiento de agua potable y de luz eléctrica, falta de manejo adecuado de los sistemas de aguas residuales, entre otros más, que terminan afectando su calidad de vida, sin lograr que se responsabilice a las promotoras, constructoras y desarrolladoras de tales proyectos urbanísticos, así como, a los servidores públicos encargados del otorgamiento de los permisos respectivos.

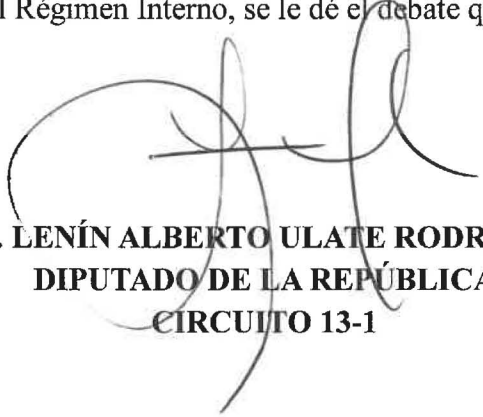
Por ello, al analizar cada uno de estos problemas surgen como interrogantes ¿Quién autorizó el permiso de construcción? ¿Quién firmó esta inspección? ¿Quién firmó el permiso de ocupación? ¿Cómo se permite que estas viviendas sean vendidas? ¿Quién financia este proyecto?, entre muchas más, sin tenerse una respuesta clara y certera, donde además se evidencia la omisión en cualquier tipo de ayuda de parte de las autoridades que en muchos casos fueron quienes autorizaron dichas construcciones.

Así tenemos que, urge la creación de fórmulas legislativas tendientes a proteger al consumidor final del bien inmueble, asegurando una mejor garantía e indemnización por los

daños y perjuicios causados por estos agentes económicos y demás personas encargadas del proceso de construcción, y a su vez, regular la imposición de penas de prisión a los servidores públicos por la falta de fiscalización.

Adicional, se justifica la necesidad de esta iniciativa legislativa, porque, la legislación en materia de propiedad horizontal respecto a un régimen de responsabilidad ha avanzado mucho más que en lo que concierne al desarrollo y planificación de urbanizaciones.

Por lo antes expuesto, sometemos a consideración de la Asamblea Nacional la presente iniciativa de Ley a fin de que, en apego al trámite legislativo previamente establecido por el Reglamento Orgánico del Régimen Interno, se le dé el debate que merece.



H.D. LENÍN ALBERTO ULATE RODRÍGUEZ
DIPUTADO DE LA REPÚBLICA
CIRCUITO 13-1

ASAMBLEA NACIONAL	
SECRETARÍA GENERAL	
Presentación	10/2/25
Hora	5:14
A Debate	
A Votación	

ANTEPROYECTO DE LEY N°

de ____ de ____ de 2025

“Que adopta medidas para subsanar y responsabilizar los procesos de construcción de las promotoras y constructoras, y dicta otras disposiciones”

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

Artículo 1. Objeto. La presente Ley tiene por objeto proteger y asegurar el derecho a una vivienda digna, estableciendo un régimen de responsabilidad para las promotoras, constructoras, contratistas, arquitectos, ingenieros, servidores públicos y demás personas que intervienen en el proceso de construcción de viviendas y otras obras de construcción dentro de proyectos de desarrollo residencial urbano.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. Esta Ley se aplicará a todos los agentes económicos, sean personas naturales o jurídicas, empresas privadas o instituciones estatales o municipales, que, por cualquier otro título, participen como sujetos activos dentro del proceso de construcción de viviendas y otras obras de construcción que se lleven a cabo en proyectos de desarrollo residencial urbano.

Artículo 3. Definiciones. Para efectos de la presente Ley, los siguientes términos se entenderán así:

1. Agente económico: Conjunto de personas jurídicas de Derecho Privado que estén controladas por un mismo grupo económico.
2. Constructora: Persona natural o jurídica que fundamentalmente posee capacidad administrativa para desarrollar y controlar la realización de viviendas y demás obras estructurales; y capacidad técnica para aplicar procesos y procedimientos de construcción.
3. Contratista: Persona natural o jurídica que se encarga de realizar una vivienda u obra de construcción, según un alcance de trabajo definido en un contrato.
4. Grupo económico: Personas jurídicas que están relacionadas entre sí, encargadas del desarrollo, construcción, promoción y venta de un proyecto urbanístico.
5. Promotora: Persona natural o jurídica que económica promueve la construcción de una obra construcción de viviendas y otras obras de construcción dentro de proyectos de desarrollo residencial urbano.
6. Proceso de construcción: Conjunto de fases o etapas necesarias para erigir una vivienda u obras de construcción en un determinado tiempo.
7. Proyecto de desarrollo residencial urbano: Plan destinado para la construcción de viviendas y demás obras de construcción en un área urbana para uso residencial, comercial o mixto.
8. Obra de construcción: Cualquier obra en la que se efectúen trabajos de construcción o ingeniería civil destinadas a un uso doméstico, final o comercial.

9. **Vivienda:** Obra destinada como morada, habitación o domicilio principal.

Artículo 4. Prohibición de expedir permiso de construcción. Siempre que no existan las condiciones para la instalación y ejecución de los servicios básicos de agua y luz eléctrica las 24 horas del día, vías de acceso y transporte, alcantarillados, educación y salud, el Municipio, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, y demás autoridades competentes no podrán otorgar los permisos de construcción para el desarrollo de proyectos de desarrollo residencial urbano.

En el caso que se haya concedido el permiso de construcción, las autoridades competentes previa inspección, suspenderán el permiso de construcción hasta que se cumplan con estas condiciones.

Artículo 5. Obligación de las entidades públicas. Es obligación de los Municipios, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, y demás autoridades competentes en los diferentes tipos de aprobación de permisos dentro del proceso de construcción, verificar cada tres meses el cumplimiento del proyecto de desarrollo residencial urbano conforme a los planos presentados por la constructora.

En caso de incumplimiento, el proyecto será suspendido y no podrá otorgarse el permiso de ocupación, hasta tanto sean aprobadas las adecuaciones, cambios y adendas correspondientes.

Artículo 6. Obligación de los agentes económicos. Es obligación de las promotoras y constructoras cumplir en su totalidad con la entrega de las servidumbres públicas, parques, tanques de reserva de agua, y sistema de alcantarillado y planta de tratamiento de aguas residuales.

Para tales efectos, estas coordinarán el traspaso con las autoridades correspondientes y hasta que no se haga efectiva, quedarán encargadas de su gestión, administración y mantenimiento.

El Estado, a través de sus municipios y demás instituciones públicas, velará por el cumplimiento y rápida tramitación de estos traspasos, los cuales no podrán exceder de dos (2) años desde la terminación del proyecto.

Artículo 7. Prohibición de no disolución. Las promotoras, constructoras, y demás personas jurídicas del mismo grupo económico encargadas de un proyecto de desarrollo residencial urbano, tienen la obligación de mantener vigente las personas jurídicas o sociedades mercantiles utilizadas para tales fines.

Esta vigencia será por un periodo de diez años, y se contará a partir de la venta y/o entrega de la última vivienda u obra del proyecto. Vencido este periodo, la persona jurídica o sociedad mercantil podrá disolverse.

Artículo 8. Responsabilidad por vicios de la construcción. Se modifica el artículo 1343 del Código Civil, así:

“El contratista de un edificio, **vivienda u obra** que se arruine por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá la **promotora del proyecto de desarrollo residencial urbano.**

También, será responsable el arquitecto y/o ingeniero que la dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección.

Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años”.

También, será responsable el arquitecto y/o ingeniero que la dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección.

Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años”.

Artículo 9. Garantía de las construcciones nuevas. Se adiciona el artículo 79-A de la Ley 45 de 2007, así:

Se establece el plazo de diez años como garantía para la responsabilidad civil por ruina y vicios de la construcción regulada en el artículo 1343 del Código Civil.

La promotora o la constructora del proyecto de desarrollo residencial urbano se obligará a suscribir una Póliza de Seguros contra todo tipo de riesgo en la construcción que cubra la garantía. De no suscribirse la referida póliza no se podrá expedir el permiso de construcción.

Artículo 10. Se adicional el artículo 419-A al Código Penal, así:

Artículo 419-A. La autoridad o el servidor público que, por acción u omisión en las inspecciones al proyecto, 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 5 a 7 años, e inhabilitación del cargo por el mismo período.

Artículo 11. Se adicional el artículo 419-B al Código Penal, así:

Artículo 419-B. La autoridad o el servidor público que, por acción u omisión en las inspecciones al proyecto, otorgue permisos o autorizaciones de obras o proyectos que presenten ruina y vicios de la construcción dentro de un plazo de 10 años contados a partir de la entrega de vivienda u obra, será sancionado con prisión de 5 a 7 años, e inhabilitación del cargo por el mismo período.

Artículo 12. Esta Ley modifica el artículo 1343 del Código Civil, adiciona el artículo 79-A a la Ley 45 de 2007, y adiciona los artículos 419-A y 419-B al Código Penal.

Artículo 13. Esta Ley comenzará a regir al día siguiente de su publicación en Gaceta Oficial.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Propuesto a consideración de la Asamblea Nacional hoy ____ de _____ de 2024, por el suscrito, Honorable Diputado Lenin Alberto Ulate Rodríguez.

**H.D. LENÍN ALBERTO ULATE RODRÍGUEZ
DIPUTADO DE LA REPÚBLICA
CIRCUITO 13-1**

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JOSÉ A. DUKER", "8-2", "8-3", "8-4", "13-4", and others.]



Asamblea Nacional

Comisión de Infraestructura Pública y Asuntos del Canal

Panamá, 25 de febrero de 2025
2025_520_AN_DNALTC_CIPYAC

Honorable Diputada
DANA CATANEDA
Presidenta
Asamblea Nacional
E.S.D.

Respetada Señora Presidenta:

La Comisión de Infraestructura Pública y Asuntos del Canal, la cual me honro en presidir, en reunión efectuada el día martes 25 de febrero de 2025, prohijó el Anteproyecto de Ley N° 323, **Que adopta medidas para subsanar y responsabilizar los procesos de construcción de las promotoras y constructoras, y dicta otras disposiciones**, presentado por los Honorables Diputados Lenín Alberto Ulate Rodríguez, HD. Luis Duke, HD. Roberto Zuñiga, HD, Augusto Palacios, HD. Jorge González y otros.

Por tal motivo, la Comisión adjunta a la presente dos originales del Proyecto de Ley en mención como Proyecto de la Comisión.

Por lo antes expuesto, tal cual lo expresa el artículo 109 del Reglamento Orgánico del Régimen Interno de la Asamblea Nacional, le remitimos debidamente prohijado el Anteproyecto de Ley; sírvase impartir las instrucciones correspondientes con el objeto de que el citado Anteproyecto sea sometido a primer debate.

Atentamente,


H.D. EDUARDO VÁSQUEZ

Presidente



ASAMBLEA NACIONAL	
SECRETARÍA GENERAL	
Presentación	18/3/25
Hora	5:22 p
A Debate	
A Votación	
Aprobada	Votos
Rechazada	Votos
Abstención	Votos

PROYECTO DE LEY N°

De _____ de _____ de 2025

ASAMBLEA NACIONAL
SECRETARÍA GENERAL
Presentación <u>18/3/25</u>
Hora <u>5:22p</u>
A Debate _____
A Votación _____

Que adopta medidas para subsanar y responsabilizar los procesos de construcción de las promotoras y constructoras, y dicta otras disposiciones

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

Artículo 1. Objeto. La presente Ley tiene por objeto proteger y asegurar el derecho a una vivienda digna, estableciendo un régimen de responsabilidad para las promotoras, constructoras, contratistas, arquitectos, ingenieros, servidores públicos y demás personas que intervienen en el proceso de construcción de viviendas y otras obras de construcción dentro de proyectos de desarrollo residencial urbano.

Artículo 2. Ámbito de aplicación. Esta Ley se aplicará a todos los agentes económicos, sean personas naturales o jurídicas, empresas privadas o instituciones estatales o municipales, que, por cualquier otro título, participen como sujetos activos dentro del proceso de construcción de viviendas y otras obras de construcción que se lleven a cabo en proyectos de desarrollo residencial urbano.

Artículo 3. Definiciones. Para efectos de la presente Ley, los siguientes términos se entenderán así:

1. Agente económico: Conjunto de personas jurídicas de Derecho Privado que estén controladas por un mismo grupo económico.
2. Constructora: Persona natural o jurídica que fundamentalmente posee capacidad administrativa para desarrollar y controlar la realización de viviendas y demás obras estructurales; y capacidad técnica para aplicar procesos y procedimientos de construcción.
3. Contratista: Persona natural o jurídica que se encarga de realizar una vivienda u obra de construcción, según un alcance de trabajo definido en un contrato.
4. Grupo económico: Personas jurídicas que están relacionadas entre sí, encargadas del desarrollo, construcción, promoción y venta de un proyecto urbanístico.
5. Promotora: Persona natural o jurídica que económica promueve la construcción de una obra construcción de viviendas y otras obras de construcción dentro de proyectos de desarrollo residencial urbano.
6. Proceso de construcción: Conjunto de fases o etapas necesarias para erigir una vivienda u obras de construcción en un determinado tiempo.
7. Proyecto de desarrollo residencial urbano: Plan destinado para la construcción de viviendas y demás obras de construcción en un área urbana para uso residencial, comercial o mixto.

8. Obra de construcción: Cualquier obra en la que se efectúen trabajos de construcción o ingeniería civil destinadas a un uso doméstico, final o comercial.

9. Vivienda: Obra destinada como morada, habitación o domicilio principal.

Artículo 4. Prohibición de expedir permiso de construcción. Siempre que no existan las condiciones para la instalación y ejecución de los servicios básicos de agua y luz eléctrica las 24 horas del día, vías de acceso y transporte, alcantarillados, educación y salud, el Municipio, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, y demás autoridades competentes no podrán otorgar los permisos de construcción para el desarrollo de proyectos de desarrollo residencial urbano. En el caso que se haya concedido el permiso de construcción, las autoridades competentes previa inspección, suspenderán el permiso de construcción hasta que se cumplan con estas condiciones.

Artículo 5. Obligación de las entidades públicas. Es obligación de los Municipios, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, y demás autoridades competentes en los diferentes tipos de aprobación de permisos dentro del proceso de construcción, verificar cada tres meses el cumplimiento del proyecto de desarrollo residencial urbano conforme a los planos presentados por la constructora.

En caso de incumplimiento, el proyecto será suspendido y no podrá otorgarse el permiso de ocupación, hasta tanto sean aprobadas las adecuaciones, cambios y adendas correspondientes.

Artículo 6. Obligación de los agentes económicos. Es obligación de las promotoras y constructoras cumplir en su totalidad con la entrega de las servidumbres públicas, parques, tanques de reserva de agua, y sistema de alcantarillado y planta de tratamiento de aguas residuales.

Para tales efectos, estas coordinarán el traspaso con las autoridades correspondientes y hasta que no se haga efectiva, quedarán encargadas de su gestión, administración y mantenimiento. El Estado, a través de sus municipios y demás instituciones públicas, velará por el cumplimiento y rápida tramitación de estos traspasos, los cuales no podrán exceder de dos (2) años desde la terminación del proyecto.

Artículo 7. Prohibición de no disolución. Las promotoras, constructoras, y demás personas jurídicas del mismo grupo económico encargadas de un proyecto de desarrollo residencial urbano, tienen la obligación de mantener vigente las personas jurídicas o sociedades mercantiles utilizadas para tales fines. Esta vigencia será por un periodo de diez años, y se contará a partir de la venta y/o entrega de la última vivienda u obra del proyecto. Vencido este periodo, la persona jurídica o sociedad mercantil podrá disolverse.

Artículo 8. Responsabilidad por vicios de la construcción. Se modifica el artículo 1343 del Código Civil, así:

Artículo 1343. El contratista de un edificio, vivienda u obra que se arruínase por vicios de la construcción, responde de los daños y perjuicios si la ruina tuviere lugar dentro de diez años, contados desde que concluyó la construcción; igual responsabilidad, y por el mismo tiempo, tendrá la promotora del proyecto de desarrollo residencial urbano.

También, será responsable el arquitecto y/o ingeniero que la dirigiere, si se debe la ruina a vicio del suelo o de la dirección.

Si la causa fuere la falta del contratista a las condiciones del contrato, la acción de indemnización durará quince años".

Artículo 9. Garantía de las construcciones nuevas. Se adiciona el artículo 79-A de la Ley 45 de 2007, así:

Artículo 79 –A. Se establece el plazo de diez años como garantía para la responsabilidad civil por ruina y vicios de la construcción regulada en el artículo 1343 del Código Civil.

La promotora o la constructora del proyecto de desarrollo residencial urbano se obligará a suscribir una Póliza de Seguros contra todo tipo de riesgo en la construcción que cubra la garantía. De no suscribirse la referida póliza no se podrá expedir el permiso de construcción.

Artículo 10. Se adiciona el artículo 419-A al Código Penal, así:

Artículo 419-A. La autoridad o el servidor público que, por acción u omisión en las inspecciones al proyecto, 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 5 a 7 años, e inhabilitación del cargo por el mismo período.

Artículo 11. Se adiciona el artículo 419-B al Código Penal, así:

Artículo 419-B. La autoridad o el servidor público que, por acción u omisión en las inspecciones al proyecto, otorgue permisos o autorizaciones de obras o proyectos que presenten ruina y vicios de la construcción dentro de un plazo de 10 años contados a partir de la entrega de vivienda u obra, será sancionado con prisión de 5 a 7 años, e inhabilitación del cargo por el mismo período.

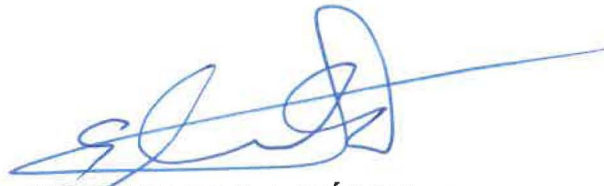
Artículo 12. Esta Ley modifica el artículo 1343 del Código Civil, adiciona el artículo 79-A a la Ley 45 de 2007, y adiciona los artículos 419-A y 419-B al Código Penal.

Artículo 13. Vigencia. Esta Ley comenzará a regir el día siguiente al de su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Debidamente prohiado por la Comisión de Infraestructura Pública y Asuntos del Canal, hoy martes 25 de febrero de 2025.

**COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA Y ASUNTOS DEL
CANAL**



H.D. EDUARDO E. VÁSQUEZ

PRESIDENTE



H.D. GRACIELA M. HERNÁNDEZ

VICEPRESIDENTA



H.D. JAMIS G. ACOSTA G.

SECRETARIO

H.D. LUIS OMAR ORTEGA R.

COMISIONADO

H.D. RICARDO A. VIGIL B.

COMISIONADO



H.D. EDUARDO A. GAITÁN

COMISIONADO



H.D. JHONATHAN VEGA

COMISIONADO

H.D. ARQUESIO ARIAS F.

COMISIONADO

H.D. OSMAN C. GÓMEZ

COMISIONADO