



MUNICIPIO DE PANAMÁ
DECRETO ALCALDICIO No. 010-2025
(De 11 de septiembre de 2025)

Que adopta los Lineamientos Arquitectónicos de la Avenida Central.

EL ALCALDE DEL DISTRITO DE PANAMA

En uso de sus facultades legales,

CONSIDERANDO:

Que, mediante Acuerdo Municipal No. 144 de 30 de septiembre de 2014 “Por medio del cual se dicta medidas para la adecuación de las fachadas de las edificaciones comerciales y la puesta en valor del sector de la peatonal de la Avenida Central”, se acordó establecer parámetros, a través de la Dirección de Planificación Urbana, para la adecuación de fachadas de colores de los exteriores y estructuras de los locales comerciales que operen en el sector peatonal de la Avenida Central, comprendido entre la Plaza 5 de Mayo y la Plaza de Santa Ana;

Que en seguimiento a los ordenado por el Artículo 1 del precitado Acuerdo Municipal No. 144 de 2014, la Dirección de Planificación Urbana elevó consultas con la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura, entidad Estatal competente en la promoción y protección de los derechos culturales, mediante reunión del 14 de marzo de 2025 y con las organizaciones representativas de los comercios de la peatonal del sector de la Avenida Central en acercamientos realizados el 3 de abril de 2025 y 2 de mayo de 2025;

Que, adicionalmente, se elevó consulta mediante reunión del 11 de abril de 2025 con la Sociedad Panameña de Ingenieros y Arquitectos a fin de obtener su retroalimentación sobre los lineamientos propuestos;

Que el Acuerdo Municipal No. 61 de 30 de marzo de 2021 “Por el cual se aprueba el primer Plan Local de Ordenamiento Territorial (PLOT) del Distrito de Panamá” se inventarió los bienes de valor histórico-patrimonial, incluyendo el sector peatonal de la Avenida Central como una Zona de Amortiguamiento del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá, siéndole aplicable el “Procedimiento para la aprobación de proyectos en edificios catalogados como Bienes de Interés-Histórico Patrimonial” del Tomo 2, Anexo 3 del PLOT;

Que el Municipio de Panamá, a través de la Dirección de Planificación Urbana ha preparado la guía de lineamientos arquitectónicos y de señalización de la Avenida Central, que contiene los elementos, dimensiones, colores y características de las fachadas de las edificaciones;

Que el Artículo 8 del Acuerdo 144 de 2014, delega en el Alcalde el deber de establecer, mediante Decreto Alcaldicio, las sanciones correspondientes a las prohibiciones contenidas en dicho artículo, facultándolo además para establecer prohibiciones adicionales a las allí listadas;

Que el Artículo 11 del Acuerdo Municipal No. 144 de 30 de septiembre de 2014, y el Artículo 45, numeral 11, de la Ley 106 de 8 de octubre de 1973 establece como

atribuciones del Alcalde dictar decretos en desarrollo de los acuerdos municipales; en virtud de lo cual,



DECRETA:

ARTÍCULO 1: Se adoptan los Lineamientos Arquitectónicos de la Avenida Central, cuyo texto se adjunta al presente Decreto como Anexo 1.

Tanto las normas del presente Decreto y los contenidos de su Anexo son de obligatoria aplicación en el sector de la peatonal de la Avenida Central, como se define en el Acuerdo Municipal No. 144 de 30 de septiembre de 2014.

En caso de discrepancia entre las normas del presente Decreto y su Anexo, prevalecerá la norma, y en caso de discrepancia entre documentos gráficos (mapas, figuras) y textos, tendrá prioridad el texto.

ARTÍCULO 2: Se ordena la publicación de los Lineamientos Arquitectónicos de la Avenida Central en la página web del Municipio de Panamá.

ARTÍCULO 3: Se definen los siguientes términos para la aplicación e interpretación del presente decreto y del Acuerdo Municipal No. 61 de 30 de marzo de 2021 en lo referente a la normativa específica para suelo patrimonial y conservación arqueológica:

GLOSARIO DE TÉRMINOS:

1. **Obras de Acondicionamiento:** Son las necesarias para la adecuación del edificio o una parte de este, o los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad.

Dentro de esta denominación se incluyen actuaciones tales como cambios de la distribución espacial al interior de las crujías que componen el inmueble por medio de la limitación y construcción de tabiques divisorios, refuerzos o sustituciones de estructuras para soportar mayores cargas, conservando el ritmo y proporciones y la incorporación de nuevas instalaciones.

2. **Obras de Ampliación:** Son las realizadas para aumentar el volumen construido, ya sea mediante el aumento de ocupación en primer piso o el incremento del número de plantas. Las posibilidades de ampliación de un inmueble están directamente relacionadas con la tipología arquitectónica y las proporciones de la finca.
3. **Obras de Consolidación:** Tienen por objeto mantener las condiciones de seguridad, actuando sobre la estructura portante, pero sin alterar sus características formales ni funcionales. En la ejecución de estas obras deberán emplearse técnicas tradicionales de la época y materiales análogos a los originales. Solo en el caso en que se demuestre la ineficiencia de estas técnicas y materiales, se permitirá el uso de la tecnología moderna.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones que incluyan afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como vigas de entresijos, columnas, soportes, muros portantes, estructura de cubierta, recalce de cimientos, balcones y elementos de fachadas tales como cornisas, áticos, etc.



4. **Obras de Liberación:** Dirigidas a remover adiciones y elementos discordantes que degradan la edificación y constituyen un obstáculo para su comprensión histórica y estética
5. **Obras de Mantenimiento:** Son aquellas derivadas del deber de conservación de los inmuebles por parte de los propietarios y de los inquilinos. Su finalidad es la de mantener el edificio con las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de vanos, materiales, colores, texturas y usos existentes.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para la limpieza de las cubiertas e impermeabilización de azoteas y reparaciones menores que no comprometan la estructura, la reparación de pisos interiores y la reparación de instalaciones de agua potable, alcantarillado, gas, electricidad y teléfono.
6. **Obras de Recuperación:** Son las encaminadas a restituir las condiciones originales del edificio. Dentro de esta denominación se comprende la recuperación de patios y traspacios de todas las edificaciones con tipología histórica, la reintegración de elementos o partes cuya existencia anterior está demostrada por la investigación histórica, documentos o testigos del inmueble, tales como altillos, miradores, entresuelos, etc.; otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales como por ejemplo niveles de pisos y ventanas.
7. **Obras de Remodelación:** Adelantadas con el fin de albergar nuevos usos. Estas obras afectan los elementos estructurales, alterando su morfología, pero manteniendo las características originales de su envolvente exterior visible desde los espacios públicos, próximos o lejanos. Se agrupan en este concepto, entre otras actividades, las de cambio de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos entrespisos y construcción de entrespisos.
8. **Uso Compatible:** Es aquel que no perturba el uso principal y que no ocasiona peligro a la salud, a la seguridad o a la tranquilidad pública. Es un uso que no afecta ni atenta contra la integridad física, ni estructural ni morfológica del edificio para preservar el paisaje urbano de la zona.
9. **Usos Incompatibles:** Aquellos que se consideran problemáticos en sí mismos, ya sea porque provocan vibraciones en la edificación, ruidos de gran intensidad, olores penetrantes, emanaciones tóxicas por humo, gases, vapores o altas temperaturas, acumulación de materiales inflamables y/o explosivos, infiltración de desechos contaminantes en el manto freático y/o redes hidrosanitarias, concentración de transporte pesado, y actividades de carga y descarga con afectaciones al tráfico vehicular y peatonal. Se incluyen en este grupo las gasolineras y depósitos de combustible, estaciones de gas o eléctricas, rastro, frigoríficos, talleres automotores, terminales de carga, manufactura no artesanal e industrial de alta tecnología, estación de tratamiento de desechos y otros de igual categoría.

Usos no problemáticos en sí mismos, pero que entren en contradicción o incompatibilidad con la tipología y grado de protección del inmueble que ocupan.

ARTÍCULO 4: Cuando se solicite alguno de los siguientes permisos dentro de la peatonal de la Avenida Central, la dependencia tramitadora deberá remitir la solicitud a la Dirección de Planificación Urbana para que este emita su visto bueno con base a los lineamientos aplicables en esta norma y su Anexo:

1. Permiso de Uso de Aceras
2. Permiso de Espectáculo Público.
3. Permiso de práctica de bandas independientes.
4. Cualquier otro permiso que implique un uso exclusivo del espacio público.



ARTÍCULO 5: No será necesario la presentación de anteproyecto o proyecto a la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural del Ministerio de Cultura o a la Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá cuando se traten de obras de mantenimiento y obras de liberación para las siguientes acciones:

1. La pintura de las fachadas de edificios.
2. Remover cualquier material artificial sintético o de plástico que desmerite el ambiente (parapeto).
3. Remoción de cualquier letrero o rótulo que violente lo dispuesto en el Artículo 3 del Acuerdo No. 144 de 2014.

ARTÍCULO 6: Salvo las excepciones descritas en el Artículo que antecede, para el desarrollo de proyecto de intervención en la peatonal de la Avenida Central, la Dirección de Obras y Construcciones deberá obtener el Visto Bueno de la Dirección de Planificación Urbana.

ARTÍCULO 7: Cuando el Anexo establezca alguna facultad declarativa a favor de la Dirección de Planificación Urbana, como lo es la aprobación de colores determinados por estudio de sala, autorización para expresiones gráficas, entre otros, el solicitante hará su petición ante esta dependencia presentando:

1. Memorial o carta dirigida al Director de Planificación Urbana en la que se solicita la declaración respecto de la facultad declarativa contenida en el Anexo del presente Decreto. El documento deberá incluir el nombre, la cédula, el domicilio, el teléfono, el correo electrónico y la firma del solicitante.
2. Documentos que sustenten su petición, de acuerdo a lo indicado en el Anexo del presente Decreto.

Recibida la solicitud, esta será verificada y se comprobará la información suministrada. En caso de estar incompleta, la misma será devuelta al interesado para que subsane lo pertinente.

Una vez verificada la solicitud esta pasará a estudio por la Dirección de Planificación Urbana, la cual emitirá un informe técnico con base a lo suministrado por el solicitante, la investigación de oficina y, opcionalmente, la inspección de campo. Culminado lo anterior se emitirá una nota resolviendo lo solicitado.

Contra la decisión descrita en el párrafo que antecede caben los recursos desarrollados en la Ley No. 38 de 31 de julio de 2000.

ARTÍCULO 8: Se definen las siguientes prohibiciones dentro de la peatonal de la



Avenida Central, así como las sanciones por su incumplimiento:

1. No adecuar las fachadas y colores de los exteriores de las edificaciones y estructuras de acuerdo con lo establecido en los Lineamientos Arquitectónicos de la Avenida Central.
2. La instalación de actividades no comerciales sin autorización de la Alcaldía de Panamá.
3. Remodelar, modificar o reparar las fachadas de los locales comerciales, incluyendo la adición de elementos discordantes que alteren dicha adecuación, sin autorización previa de la Alcaldía de Panamá.
4. Colocar escaparates en las aceras y en la vía.
5. El ejercicio de la buhonería en todas sus formas cuando no esté autorizada conforme a lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 144 de 30 de septiembre de 2014.
6. La instalación de publicidad exterior (incluyendo letreros y rótulos comerciales) sin autorización o en incumplimiento de las normas municipales.
7. La acumulación y disposición indebida de desechos sobre las aceras y la calzada de la peatonal.

ARTÍCULO 9: Se establecen las siguientes sanciones por las infracciones a las prohibiciones anteriores:

1. Multa de cincuenta balboas (B/. 50.00) a cinco mil balboas (B/. 5,000.00) por incumplir alguna de las obligaciones establecidos en los numerales 1, 2, 3 y 7.
En caso de reincidencia, la sanción podrá oscilar entre el doble del mínimo y el doble del máximo del rango sancionatorio aplicable.
2. Multa de acuerdo con lo establecido en el Artículo 35 del Acuerdo No. 24 de 19 de enero de 2016 por incumplir alguna de las obligaciones establecidas en el numeral 4.
3. Multa de acuerdo con lo establecido en el Artículo 16 del Decreto No. 25 de 14 de enero de 1999, modificado por el Artículo 5 del Decreto No. 1898 de 3 de octubre de 2014, por incumplir alguna de las obligaciones establecidos en el numeral 5.
4. Multa de acuerdo con lo establecido en el Artículo 49 del Acuerdo 138 de 22 de septiembre de 2015 por incumplir alguna de las obligaciones establecidos en el numeral 6.

ARTÍCULO 10: Las infracciones a las prohibiciones establecidas en este Decreto, que no cuenten con un proceso sancionatorio especial, serán tramitadas de acuerdo con el procedimiento establecido en el Decreto No. 2025 de 28 de octubre de 2014.

ARTÍCULO 11: Se establece un plazo de seis (6) meses contados a partir de la entrada en vigencia de este Decreto para que las fincas colindantes con la Avenida Central obtengan certificado de Nivel Patrimonial de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural.

ARTÍCULO 12: Se concede un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la entrada en vigencia de este Decreto para que, a las personas naturales o jurídicas que realicen actividades comerciales en la peatonal de la Avenida Central apliquen a los Lineamientos Arquitectónicos de la Avenida Central, en especial los referentes a obras de mantenimiento y obras de liberación, para: (i) la pintura de las fachadas de los edificios; (ii) la remoción de cualquier material artificial sintético o de plástico que desmerezca el ambiente (parapeto); y (iii) la remoción de cualquier letrero o rótulo que contravenga lo dispuesto en el artículo 3 del Acuerdo No. 144 de 2014.



Cuando un predio mantenga su fachada limpia, sin manchas ni decoloraciones, pero la pintura no coincida con las autorizadas por los lineamientos del Anexo del presente Decreto, el interesado podrá solicitar una prórroga de un (1) año sobre el plazo establecido en el párrafo anterior, siempre que la solicite antes de su vencimiento, con el fin de adecuar la pintura de la fachada a una de las autorizadas o a las resultantes de la cala. Esta prórroga únicamente aplica en cuanto a la pintura de la fachada.

ARTÍCULO 13: Se establece un plazo de seis (6) meses, contados a partir del vencimiento del plazo descrito en el Artículo 11, para que se realicen un proyecto mayor de recuperación de fachada, en seguimiento a los Lineamientos Arquitectónicos de la Avenida Central contenidos en el Anexo de este Decreto. Se define como proyecto mayor de recuperación las actuaciones que requieren aprobación de anteproyecto o proyecto por parte de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural.

Se excluye la aplicación de los plazos establecidos en este Artículo a remodelaciones integrales.

ARTÍCULO 14: Se comisionan a los Inspectores Municipales, Funcionarios de Cumplimiento y Jueces Comunitarios, para que hagan cumplir las disposiciones del presente Decreto. Aquellos podrán valerse de la Fuerza Pública Nacional o Municipal para tal fin.

ARTÍCULO 15: Este decreto comenzará a regir a partir de su promulgación.

FUNDAMENTO LEGAL: Ley No. 106 del 8 de octubre de 1973; Acuerdo 144 de 30 de septiembre de 2014; Decreto No. 160 de 3 de marzo de 1993.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

MAYER MIZRACHI MATALON
ALCALDE DEL DISTRITO DE PANAMÁ

Es Fiel Copia del Original que
reposa en nuestros archivos

Lorena Lay
Secretaria General
15/9/25