**INCORPORACIÓN AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (MIVI)**

Se faculta al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para establecer las normas de diseño relativas al Régimen de Propiedad Horizontal, así como para reglamentar los requisitos y procedimientos de trámite para la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal. El Registro Público de Panamá tendrá la facultad para reservar, por un plazo de hasta un año prorrogable, el nombre de un proyecto que sea solicitado por el promotor o por quien lo representa, previo el pago de los derechos correspondientes.

**Requisitos y trámites:**

* **Presentación de la solicitud**: esta entrega deberá hacerse en las oficinas de la dirección general de desarrollo urbano del ministerio de vivienda, a su entrega cada documento será Cada documento será debidamente techado y anotado en el libro de registro, y el expediente completo recibirá un número de entrada; quien entregue el expediente y planos recibirá un recibo donde se indican los documentos contenidos, el número de registro y la fecha de entrada
* Documentación requerida:
* **Poder especial que confiere el propietario** o **representante legal** del inmueble al abogado que fungirá como su apoderado en el proceso de tramitación, papel sellado y debidamente firmado por las partes interesadas.
* **Solicitud formal en papel sellado** que dirige el abogado que ha aceptado el poder al señor ministro de vivienda donde se solicite tal incorporación, dicha solicitud deberá detallar los datos del bien inmueble.
* **Reglamento de Copropiedad** (original y copia).
* **Planos Originales del edificio** (original y copia).
* En el caso de los linderos de las unidades departamentales no coincidan con las paredes proyectadas o existentes, **se presenta un plano demostrativo**, refrendado por un **arquitecto idóneo** y **el propietario del edificio** (los planos originales podrán presentarse al final del trámite, previo retiro de la resolución mediante la cual se aprueba la incorporación del edificio al régimen de propiedad horizontal.
* Cuando al edificio se le haya hecho **reformas** o **adicciones** que afecten la definición de los bienes privativos y los comunes se presentara un plano de las reformas o adiciones debidamente aprobado por las oficinas correspondientes.
* **Certificado del registro público** **en papel sellado** donde se indique la inscripción del inmueble y su propietario actual, además de las medidas de linderos, superficie del lote y descripción de las mejoras existentes si las hubiere. Si el dueño del inmueble es una persona jurídica, debe acompañarse también el certificado del registro público en que consten los datos de inscripción y el nombre del representante legal.
* **Fotocopia del recibido del pago del impuesto municipal de construcción donde conste el valor de la edificación.**
* **Copia del recibido de caja del ministerio de vivienda**, donde consta el pago de los servicios, de tramitación de la solicitud.
  + **Informe técnico firmado por un Ingeniero Civil** en donde conste que el edificio se encuentra en buenas condiciones de habitabilidad memorial en papel habilitado suscrito no por menos de 75% de los ocupantes del inmueble aceptando la compra de su respectiva unidad departamental. (Esto es en los casos de que se trate de una construcción de más 20 años y que estén ocupados).
  + **Se debe presentar informe técnico de un Ingeniero Civil confirmando** que el inmueble se encuentra en buenas condiciones de habitabilidad con aprobación de no menos de 51% de sus ocupantes. (Esto es en los casos de que se trate de una construcción de 20 años o menos y el edificio esté ocupado por arrendatarios).
  + **Entregar el permiso de ocupación expedido por la Dirección de Obras y Construcciones Municipales** o **por la autoridad Municipal competente.** (En los casos de edificaciones ya concluidas en su totalidad se debe presentar copia autenticada).
  + **Carta bancaria del acreedor hipotecario** (Esto es en los casos de edificios nuevos que estén en la etapa de construcción).

Duración del trámite:

La tramitación de la solicitud de incorporación al régimen de propiedad horizontal tendrá una duración mínima de un **(1) mes**, considerando que el caso tenga un desenvolvimiento normal (documentos completos y sin errores, inspección aceptada, etc.) el periodo de tramitación podrá extenderse en base al tiempo que demoren los trabajadores de revisión y rehabilitación requeridos por las inspecciones y rehabilitaciones.

Etapas del trámite:

* -Una vez recibida la solicitud de incorporación en la dirección general de desarrollo urbano, departamento de trámites, se procederá a revisar, los aspectos técnicos de la documentación, el reglamento de copropietarios y los planos de edificio a fin de determinar si el inmueble se ajusta a las condiciones estructurales ambientales y distribución que exige la ley y se procederá a efectuar la inspección correspondiente.
* -En caso de encontrar faltas o discrepancias entre los planos, la documentación presentada y el edificio existente, se notificara al apoderado para que se proceda a efectuar las correcciones y luego de corregirlas se remitirá a la dirección jurídica para darle seguimiento a la misma.
* -La dirección jurídica estudiara los documentos y revisara el reglamento de copropiedad, a la luz de las disposiciones legales vigentes, encontrándose en orden toda la documentación para la firma del señor ministro de vivienda.
* -Firmada la resolución por el ministro de vivienda, el expediente completo regresa para su trámite final a la dirección jurídica donde se archivan los originales.
* -Recibida la resolución firmada, el director general de desarrollo urbano, procederá a firmar los planos originales del edificio incorporado al régimen de PH.
* -El despacho de los documentos ya tramitados se hará en las oficinas de la dirección general de desarrollo urbano, para lo cual deberá presentarse el recibo de registro expedido a la entrega de la solicitud.