

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



DECRETO EJECUTIVO N.º 393
De 14 de Diciembre de 2014

Que crea el Fondo Solidario de Vivienda (FSV) y se dictan otras disposiciones en materia de zonificación y soluciones habitacionales de interés social

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA
en uso de sus facultades constitucionales y legales,

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República de Panamá, en su artículo 117, dispone que el Estado establecerá una política nacional de vivienda destinada a proporcionar el goce de este derecho social a toda la población, especialmente a los sectores de menor ingreso;

Que la Ley 22 de 29 de julio de 1991, establece las bases de la Política Nacional de Vivienda, la cual está dirigida a satisfacer las necesidades habitacionales de la población panameña, con especial atención a los sectores con menos recursos;

Que mediante la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, por la cual se reorganiza el Ministerio de Vivienda y se establece el Viceministerio de Ordenamiento Territorial, se indica que corresponde a esta entidad, entre otras funciones, adoptar las medidas del caso para facilitar la realización de programas masivos de soluciones habitacionales de interés social por parte de las diferentes dependencias y entidades del sector público y privado, mediante la formulación de políticas crediticias especiales y la creación de incentivos de todo orden;

Que se hace necesario crear un programa a través del cual se pueda otorgar un aporte para la adquisición de viviendas nuevas a personas y familias de bajos ingresos de la economía formal e informal;

Que en virtud de ello es oportuno la creación del Fondo Solidario de Vivienda (FSV), como un programa a través del cual se puede otorgar un aporte de hasta diez mil balboas con 00/100 (B/.10,000.00) por familia, para la adquisición de viviendas nuevas cuyo precio de venta no exceda la suma de cincuenta mil balboas con 00/100 (B/.50,000.00), sin incluir el monto correspondiente a los gastos legales y de cierre de la transacción;

Que podrán aplicar como beneficiarios del programa aquellas personas y familias de bajos ingresos de la economía formal e informal, con ingresos mensuales de hasta mil doscientos balboas con 00/100 (B/.1,200.00);

Nº. 2

Que para la eficacia y para la consecución de los fines y propósitos del programa en cuestión, adicionalmente a su creación, es necesario actualizar la normativa existente relativa a las unidades de vivienda de interés social, para lo cual se estima pertinente instituir la norma Residencial Bono Solidario (RBS), en materia de zonificación y de soluciones habitacionales de interés social;

DECRETA:

Artículo 1. Créase el Fondo Solidario de Vivienda, en adelante FSV, bajo la dirección y coordinación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, en adelante EL MIVIOT, con el propósito de entregar un aporte económico, de carácter intransferible para personas y familias de bajos ingresos de la economía formal e informal de hasta diez mil balboas con 00/100 (B/.10,000.00) por familia o postulante, para la adquisición de una vivienda nueva cuyo precio de venta no exceda la suma de cincuenta mil balboas con 00/100 (B/.50,000.00), sin incluir el monto correspondiente a los gastos legales y de cierre de la transacción, de conformidad a los rangos y requisitos establecidos en el presente Decreto Ejecutivo.

Artículo 2. El aporte de que trata el artículo anterior, será otorgado a aquellos postulantes cuyo ingreso mensual ordinario no exceda la suma mensual de mil doscientos balboas con 00/100 (B/.1,200.00).

1. Para los efectos de éste artículo, se considerará grupo familiar:
 - a. El postulante y su cónyuge o concubino;
 - b. Los hijos menores de edad del postulante y de su cónyuge o concubino que vivan con ellos;
 - c. Los hijos del postulante y de su cónyuge o concubino que sean discapacitados y vivan con ellos;
 - d. Las personas sobre las cuales el postulante y su cónyuge o concubino mantengan la tutela legal y vivan con ellos.
2. Para el cómputo del máximo del ingreso familiar que admite el aporte de que trata el presente Decreto Ejecutivo, se entenderá por ingresos:
 - a. Para el sector formal, los que percibe el grupo familiar en concepto de salarios e ingresos fijos u ordinarios;
 - b. Para el sector informal, los que perciba el grupo familiar de sectores no estructurados.

Artículo 3. Los interesados en aplicar al FSV, deberán cumplir los siguientes requisitos:



Nº. 3

1. Presentar una Declaración Jurada de Ingreso Familiar (DJIF), en la que conste su ingreso familiar, formal o informal, el cual no podrá exceder la suma mensual de mil doscientos balboas con 00/100 (B/.1,200.00). EL MIVIOT podrá corroborar la veracidad de dicha declaración jurada mediante un Informe Social al efecto o mediante cualquier otro mecanismo de verificación que determine la entidad. Igualmente, para mayor facilidad y eficacia, EL MIVIOT podrá establecer formularios de obligatorio uso por parte de los postulantes y promotores, para cumplir con los requisitos institucionales en general y del FSV en particular;
2. Demostrar que le ha sido aprobado el préstamo hipotecario para la compra de la vivienda para la cual solicita el aporte;
3. Ser panameño y mayor de edad o legalmente emancipado. También podrá aplicar el extranjero con residencia formal, siempre que en el grupo familiar haya personas de nacionalidad panameña;
4. No ser propietario de una vivienda;
5. Tratándose de El Promotor, éste está obligado a presentar una Declaración Jurada sobre el valor de venta de las viviendas que se ha de construir; en dicha declaración, indicará que acepta cumplir con las especificaciones técnicas del presente Decreto Ejecutivo y con las demás normas vigentes que lo regulan, asimismo, establecerá que las viviendas serán vendidas dentro del rango de precios de que trata este Decreto Ejecutivo.

Artículo 4. EL MIVIOT tendrá además las siguientes atribuciones:

1. Establecer los requisitos que deben cumplir los proyectos de viviendas que formen parte del FSV. Dichos proyectos deberán contar como mínimo con una superficie cerrada de cincuenta metros cuadrados (50M2). Además, como mínimo debe constar de espacios cerrados como sala-comedor, dos (2) dormitorios, cocina con fregador incluido, servicio sanitario con ducha, inodoro, lavamanos, tendedero, área para closet o armario y tinaquera o depósito para basura. También debe constar de espacios abiertos como portal y lavadero y cumplir con las normas mínimas de urbanización, con especificaciones del Reglamento Estructural de Panamá 2004 (REP-04) o soluciones inmobiliarias aprobadas por las autoridades competentes. Evaluar los proyectos que se propongan para formar parte del programa FSV y aprobar los planos y especificaciones para la construcción de las viviendas y proceder a la aprobación de los mismos;
2. Elaborar el listado de los proyectos aprobados y remitir dicho listado a las instituciones bancarias y financieras que correspondan;
3. Inspeccionar los proyectos y verificar que los mismos se ajusten a los planos y cumplan con las especificaciones previamente aprobadas.



Nº. 4

Artículo 5. El Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), depositará anualmente en el Banco Nacional de Panamá (BNP), los recursos asignados en el Presupuesto del Estado a EL MIVIOT para el FSV.

Corresponderá al Banco Nacional de Panamá (BNP), expedir las Cartas Promesas de Pago a las Promotoras o a las instituciones financieras o bancarias, según corresponda, a las cuales el Promotor haya cedido el producto de la Carta Promesa de Pago, por el monto del aporte aprobado por EL MIVIOT, de conformidad con los fondos disponibles, así como pagar su producto dentro del plazo de vigencia de la Carta, una vez cumplidas las condiciones de pago.

Artículo 6. Las instituciones bancarias y financieras que participen en el programa FSV, serán las responsables directas de otorgar el financiamiento y de administrar los préstamos hipotecarios que se generen, de acuerdo a sus políticas crediticias y al cumplimiento de los requisitos de los participantes y conforme a las características y exigencias para la aprobación de las viviendas que establece el presente Decreto Ejecutivo.

Estas instituciones bancarias y financieras, informarán al Banco Nacional de Panamá (BNP) y a EL MIVIOT sobre las solicitudes que reciban y que reúnan los requisitos para participar en el programa FSV, asimismo, dichas instituciones deberán remitir una carta de aprobación del préstamo al solicitante. Las viviendas deben corresponder a los proyectos aprobados y certificados por EL MIVIOT, de conformidad a los parámetros establecidos en el presente Decreto Ejecutivo.

EL MIVIOT facilitará a las instituciones bancarias y financieras el formato de la Declaración Jurada que deberá llenar el postulante y el promotor, en cumplimiento de lo dispuesto en el presente Decreto Ejecutivo.

Artículo 7. EL MIVIOT, por conducto de la unidad administrativa responsable, realizará las verificaciones tendientes a determinar el cumplimiento de los requisitos por parte del postulante y del promotor, y de cumplir con éste Decreto Ejecutivo, dictará una resolución de aprobación de la solicitud a través de la cual se dispondrá otorgar el aporte económico. De dicha resolución se compulsarán copias auténticas para remitir al Banco Nacional de Panamá (BNP), a la entidad financiera acreedora y al Promotor de la solución habitacional de interés social de que se trate. El original de la resolución debe mantenerse en un expediente junto a la documentación que como antecedente respalda a la solicitud.

El Banco Nacional de Panamá (BNP), luego de recibir la copia auténtica de la resolución de aprobación de la solicitud a través de la cual se dispone otorgar el aporte económico, emitida por EL MIVIOT, expedirá una Carta Promesa de Pago equivalente al monto del



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, elongated vertical stroke with a small loop at the top and a horizontal base.

Nº. 5

aporte que corresponde entregar a favor del Promotor en los términos del presente Decreto Ejecutivo.

En la eventualidad de que el Promotor desee ceder la Carta Promesa de Pago a ser expedida por el Banco Nacional de Panamá (BNP), sin costo bancario adicional, deberá notificar las instrucciones de cesión del producto de la Carta, en un término no mayor a dos (2) días hábiles, contados a partir de la recepción de la resolución de aprobación de la solicitud a través de la cual se dispone otorgar el aporte económico, emitida por EL MIVIOT. De no recibirse dichas instrucciones en tiempo oportuno, el Banco Nacional de Panamá (BNP) expedirá directamente la carta a nombre del Promotor, quien en caso de requerir cesión deberá cubrir los costos y cargos del trámite bancario estipulados por el Banco Nacional de Panamá (BNP).

Igualmente, una vez notificada la institución bancaria o financiera que aprobó el préstamo hipotecario para la compra de la vivienda, de la formalización de la Resolución del aporte, procederá a formalizar el contrato de préstamo con garantía hipotecaria, por la cuantía que resulte luego de descontar el monto del aporte al precio de venta de la vivienda.

Los gastos de los servicios notariales y registrales deberán ser cancelados por el interesado y no serán deducidos del aporte otorgado mediante el FSV.

Artículo 8. La Carta Promesa de Pago, a favor del Promotor, será pagadera por el Banco Nacional de Panamá (BNP) contra la inscripción en el Registro Público de la propiedad, a favor del beneficiario del aporte económico del programa FSV.

El Banco Nacional de Panamá (BNP), mantendrá un registro que contendrá el listado oficial de las unidades habitacionales aprobadas por EL MIVIOT para los efectos del FSV, los montos de las reservas y las liquidaciones efectuadas.

EL MIVIOT generará una lista trimestral de las soluciones habitacionales que cumplen con los requisitos del presente Decreto Ejecutivo.

Artículo 9. El registro que debe mantener el Banco Nacional de Panamá (BNP), a que se refiere el artículo anterior, adicionalmente, deberá contener la siguiente información:

1. Número de cédula de identidad personal de cada beneficiario;
2. Estado civil y nombres de los integrantes del cuadro familiar;
3. Nombre del proyecto habitacional;
4. Nombre del promotor del proyecto habitacional;
5. Nombre de la institución bancaria o financiera que aprueba el préstamo;
6. Precio de la vivienda.



Nº. 6

Este registro se remitirá quincenalmente a EL MIVIOT a fin de darle seguimiento al programa del FSV.

Artículo 10. Las viviendas que aplican para el programa FSV, deben tener las siguientes características mínimas básicas y cumplir con lo siguiente:

1. En viviendas unifamiliares:
 - a. Superficie cerrada mínima de cincuenta metros cuadrados (50 M2);
 - b. Sala-comedor;
 - c. Dos (2) dormitorios;
 - d. Cocina con fregador incluido;
 - e. Servicio sanitario con ducha, inodoro y lavamanos;
 - f. Tendedero;
 - g. Área para closet o armario;
 - h. Tinaquera o depósito para basura;
 - i. Espacios abiertos como portal y lavandería;
 - j. Cumplir con las normas mínimas de urbanización, con especificaciones del Reglamento Estructural de Panamá 2004 (REP-04) o soluciones inmobiliarias aprobadas por las autoridades competentes.
2. En lo relativo a las características constructivas, todo Promotor de Proyecto se obliga a:
 - a. Cumplir con las normas mínimas de urbanización;
 - b. Cumplir con las especificaciones técnicas contempladas y determinadas en el Reglamento Estructural de Panamá 2004 (REP-04);
 - c. Construir y ofrecer para la venta soluciones habitacionales cuyo precio de venta sea conforme al rango de precios del presente Decreto Ejecutivo y atendiendo a los propósitos del mismo.

Artículo 11. El beneficiario del aporte económico de que trata el FSV, con independencia de las restricciones al dominio que se le impongan mediante el contrato de préstamo con garantía hipotecaria, no podrá transferir la propiedad de la vivienda adquirida con esta asistencia en el término de cinco (5) años, salvo que se trate de un traspaso por sucesión por causa de muerte, o traspaso a favor de alguno de los miembros del grupo familiar, a saber conyugue, concubino, concubina, hijos, padres, o que restituya previamente el monto total del aporte a EL MIVIOT, o sea el monto total desembolsado en concepto de Bono Solidario, tratándose de un tercero. Esta restricción al dominio deberá consignarse en las escrituras públicas que se confeccionen y registrarse en el Registro Público para que proceda el pago sea al Promotor o a las instituciones bancarias y financieras de que se trate.



Nº. 7

Artículo 12. La vigencia del programa FSV será hasta el 31 de diciembre de 2019.

Artículo 13. Establecer el código de Zona Residencial Bono Solidario, en adelante código de zona RBS, para incentivar la construcción de viviendas de interés social en el territorio de la República de Panamá, con las siguientes ordenanzas:

Código de zona RBS:

Usos Permitidos: Se permitirá la construcción de nuevas urbanizaciones con características especiales, destinadas a viviendas de interés social, tipo unifamiliares, bifamiliares adosadas, casas en hileras, así como usos complementarios y el equipamiento social y comunitario necesario para satisfacer las necesidades básicas de la población.

Uso Público: Todo proyecto que se acoja a esta normativa deberá cumplir con las áreas de uso público establecidas en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones o las que se encuentran vigentes.

Servidumbres Viales: Las servidumbres viales correspondientes a las vías principales y colaterales deberán ajustarse a las secciones de calles establecidas en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones, de 15.00 m, 12.80 m. y 12.00 m.; en las vías locales se podrá utilizar secciones de calles de 10.80 m y de 8.00 m., con longitud máxima de 60.00 metros (m), con rodadura mínima de 3.00 m., por carril. Se podrá colocar la acera de un solo lado, siempre y cuando tenga 1.20 m. de ancho y cumpla con la Ley 42 de 27 de agosto de 1999, reglamentada mediante Decreto Ejecutivo N.º88 de 12 de noviembre de 2002.

Disposición de las Aguas Negras o Servidas: Los promotores de este tipo de urbanización, proporcionarán soluciones para la recolección, disposición y tratamiento de aguas servidas, consistentes en Plantas de Tratamiento, las cuales serán traspasadas y recibidas por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), de acuerdo a las normas para estos casos.

Disposición de Basura: Los promotores de este tipo de urbanización están en la obligación de proveer en los proyectos e indicar en los planos, los espacios o áreas para la disposición de la basura; de ser necesario, mediante contenedores u otros sistemas de recolección de basura con un sitio que será de fácil acceso a los camiones recolectores.

Normas de Desarrollo Urbano para el código de zona RBS:

Área mínima de lote:



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a vertical line and a small hook at the bottom.

Nº. 8

En vivienda unifamiliar	160 m ²
En viviendas bifamiliares adosadas	160 m ²
En viviendas en hileras	120 m ²

Frente mínimo de lote:

En vivienda unifamiliar	8.50 ml
En viviendas bifamiliares adosadas	7.00 ml
En viviendas en hileras	6.00 m

Fondo mínimo:

Libre

Retiro lateral mínimo:

1.00 ml con aberturas.
Adosamiento con pared ciega.
Las viviendas en esquina, deberán guardar la línea de construcción aprobada para la vía.

Retiro posterior mínimo:

2.50 ml en planta baja.
1.50 ml en planta alta.

Altura máxima:

Planta baja y dos altos.

Línea de Construcción:

2.50 m.

Estacionamientos:

Uno (1) por vivienda. Se permitirán estacionamientos comunales, en proporción de un (1) estacionamiento por cada unidad de vivienda.

Artículo 14. La revisión de los planos de proyectos de urbanizaciones que se acojan a la norma código de zona RBS, se realizará por parte de la Dirección de Ventanilla Única de EL MIVIOT de manera expedita, procurando la mayor eficiencia, eficacia y celeridad, sin dejar de cumplir con los requisitos establecidos.

La revisión de los planos de proyectos regulados por la norma código de zona RBS se realizará en un término que no exceda los treinta (30) días calendario contados a partir de la



Nº. 9

presentación. En caso de observaciones que impliquen correcciones al plano, el plazo anteriormente indicado correrá a partir de la presentación del plano corregido.

Las observaciones que se formulen a los planos serán tramitadas como un proceso de revisión único e integral, por parte de la Dirección de Ventanilla Única de EL MIVIOT y, en lo posible, deberán hacerse todas las observaciones cuando los planos ingresen por primera vez a dicho Despacho, debiendo ser atendidas éstas y corregidas en la forma indicada por parte del proponente. Sólo será posible hacer observaciones adicionales cuando esté plenamente justificado, sin perjuicio de las responsabilidades en que pueda incurrir la persona o funcionario que por falta de cuidado o excusa inadmisibles haya obviado formular las observaciones al inicio de la revisión.

Artículo 15. Para poder acogerse a la norma código de zona RBS, el precio de venta de la unidad de vivienda deberá estar en un rango de hasta cincuenta mil balboas con 00/100 (B/.50,000.00).

Artículo 16. Comunicar este Decreto Ejecutivo a todas las instituciones que participan coordinadamente en la aplicación de las normas de urbanizaciones y de desarrollo urbano.

Artículo 17 (transitorio). Los proyectos del programa Fondo Solidario de Vivienda creado mediante Decreto Ejecutivo N.º55 de 25 de agosto de 2009, y sus modificaciones, que al 31 de diciembre de 2014, no hayan concluido su ejecución y aquellos cuyo compromiso de pago se encuentre registrado o devengado, continuarán su trámite administrativo e inspecciones hasta culminar a satisfacción y los pagos de los bonos solidarios a los beneficiarios, serán desembolsados de acuerdo a la ejecución o entrega de estos, conforme se dispuso en el mencionado Decreto Ejecutivo y sus modificaciones, o sea serán por un valor de cinco mil balboas con 00/100 (B/.5,000.00).

Artículo 18. EL MIVIOT queda debidamente facultado para reglamentar el presente Decreto Ejecutivo a través de Resoluciones Ministeriales.

Artículo 19. El presente Decreto Ejecutivo deroga los Decretos Ejecutivos N.º55 de 25 de agosto de 2009, N.º54 de 18 de agosto de 2009, N.º57 de 14 de marzo de 2011, N.º58 de 16 de marzo de 2011, N.º384 de 25 de junio de 2013, N.º613 de 19 de septiembre de 2013, N.º198 de 6 de agosto de 2014, y deja sin efecto la Resolución N.º306-05 de 13 de diciembre de 2005.

Artículo 20. Este Decreto Ejecutivo comenzará a regir a partir del día 1 de enero de 2015.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley 22 de 29 de julio de 1991, Ley 6 de 1 de febrero de 2006 y Ley 61 de 23 de octubre de 2009.

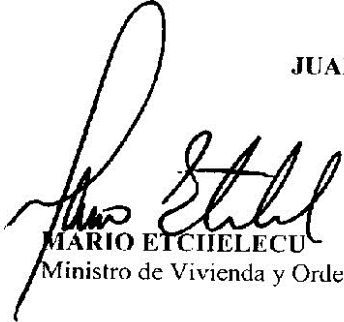


Nº. 10

COMUNÍQUESE Y CÚMPIASE.

Dado en la ciudad de Panamá, a los 16 días del mes de Diciembre de dos mil catorce (2014).


JUAN CARLOS VARELA RODRÍGUEZ
Presidente de la República


MARIO ETCHIELECU
Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial

