



REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DECRETO EJECUTIVO N.º 306

De 31 de Julio de 2020

Que subroga el Decreto Ejecutivo No.10 de 15 de enero de 2019, que crea el Fondo Solidario de Vivienda (FSV) y deroga el Decreto Ejecutivo No.50 de 31 de mayo de 2019 y el Decreto Ejecutivo No.54 de 26 de junio de 2019

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

CONSIDERANDO:

Que el artículo 117 de la Constitución Política de la República de Panamá 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 en los sectores con menos recursos;

Que la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, que reorganiza el Ministerio de Vivienda y establece el Viceministerio de Ordenamiento Territorial, indica que, en otras funciones corresponde a esta entidad, adoptar las medidas para facilitar la realización de programas masivos de soluciones habitacionales de interés social, a través de 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 el Decreto Ejecutivo No.10 de 15 de enero de 2019, modificado mediante el Decreto Ejecutivo No.50 de 31 de mayo de 2019 y el Decreto Ejecutivo No.54 de 26 de junio de 2019, reglamentado por Resolución No.218-2019 de 14 de marzo de 2019, dictan medidas en materia de zonificación y soluciones habitacionales de interés social que, luego de ser valoradas, en las circunstancias actuales del país, requieren ser extendidas en su período de vigencia y ser objeto de ajustes acordes a las necesidades y precios de venta de las viviendas, y del establecimiento de un aumento en el ingreso mensual de los beneficiarios, con la finalidad de favorecer el acceso a más personas con el aporte económico ofrecido en el Programa denominado Fondo Solidario de

Vivienda (FSV); por lo que se requiere reestructurar y actualizar dicho programa, para contribuir a una mayor eficiencia y agilidad en los trámites realizados para su ejecución,

DECRETA:

Artículo 1. Créase el Fondo Solidario de Vivienda (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 diez mil balboas con 00/100 (B/.10,000.00) por cuadro familiar, de carácter intransferible, para familias de bajos ingresos de la economía formal e informal que serán destinados a la adquisición de una unidad habitacional nueva, cuyo precio de venta no exceda la suma que abajo se detalla, sin incluir el monto correspondiente a los gastos legales y de cierre de la transacción, de conformidad con los rangos y requisitos dispuestos en el presente Decreto Ejecutivo.

Artículo 2. Se establece el código de zona RBS (Residencial Bono Solidario), para incentivar la construcción de unidades habitacionales de interés social en todo el territorio de la República de Panamá, el cual será regulado a través de resolución ministerial.

Artículo 3. El precio de venta de las unidades de vivienda construida en áreas con código de zona RBS (Residencial Bono Solidario), no podrá exceder de la suma de setenta mil balboas (B/.70,000.00), incluyendo la edificación y el lote, a nivel nacional, sin incluir el monto correspondiente a los gastos legales y de cierre de la transacción.

Artículo 4. El aporte económico del Fondo Solidario de Vivienda (FSV), será otorgado a aquellos cuadros familiares cuyo ingreso mensual ordinario no exceda la suma mensual de dos mil balboas con 00/100 (B/.2,000.00).

Para efectos de este artículo, se considerará cuadro familiar, el grado de parentesco de hasta el tercer grado de consanguinidad y el primero de afinidad, lo cual será reglamentado mediante resolución ministerial.

Artículo 5. Los interesados en aplicar al Fondo Solidario de Vivienda (FSV), deberán cumplir los siguientes requisitos:

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 dos mil balboas con 00/100 (B/.2,000.00). El MIVIOT podrá corroborar la veracidad de dicha declaración jurada mediante un Informe Social o por medio de cualquier otro mecanismo de verificación que determine la entidad. Igualmente, para mayor facilidad y eficacia, el MIVIOT podrá establecer



formularios de uso obligatorio por parte de los postulantes y promotores, para cumplir con los requisitos institucionales, en general, y del Fondo Solidario de Vivienda (FSV), en particular.

2. Acreditar que le ha sido aprobado el préstamo hipotecario para la compra de la vivienda para la cual solicita el aporte.
3. Ser panameño, mayor de edad o legalmente emancipado. También podrá aplicar el extranjero con residencia formal en el país, siempre que en el cuadro familiar haya personas de nacionalidad panameña.
4. No ser propietario de una vivienda.
5. Tratándose del promotor, éste está obligado a presentar una Declaración Jurada, la cual contendrá lo siguiente:
 - a) El valor de venta de las viviendas a construir.
 - b) La indicación que acepta cumplir con las especificaciones técnicas del presente Decreto Ejecutivo y las demás normas vigentes que lo regulan.
 - c) Establecer que las viviendas serán vendidas dentro del rango de precio que trata este Decreto Ejecutivo.
 - d) La obligación de dar copia al beneficiario de la resolución del MIVIOT, donde se apruebe el aporte económico del Fondo Solidario de Vivienda (FSV).
 - e) El compromiso de incluir en el contrato de compraventa las especificaciones mínimas para las unidades habitacionales de interés social.

El incumplimiento de lo establecido en la Declaración Jurada tendrá como sanción el no pago del aporte económico del Fondo Solidario de Vivienda (FSV).

Artículo 6. El MIVIOT tendrá las siguientes atribuciones:

1. Establecer los requisitos mínimos que deben cumplir los proyectos de viviendas de interés social que formen parte del Fondo Solidario de Vivienda (FSV).
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.

Artículo 7. El Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), depositará anualmente en el Banco Nacional de Panamá (BNP), los recursos asignados en el Presupuesto General del Estado a el MIVIOT para el Fondo Solidario de Vivienda (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 8. Las instituciones bancarias y financieras que participen en el Fondo Solidario de Vivienda (FSV), serán las responsables directas de otorgar el financiamiento y de administrar los préstamos hipotecarios que se generen, de acuerdo con sus políticas crediticias y el cumplimiento de los requisitos de los participantes conforme a las características y exigencias para la aprobación de las viviendas que establece el presente Decreto Ejecutivo.

Artículo 9. El MIVIOT, por conducto de la unidad administrativa responsable, realizará las verificaciones tendientes a determinar el cumplimiento de los requisitos estipulados en el presente Decreto Ejecutivo, por parte del postulante y del promotor también verificará el avance de la vivienda, lo cual será reglamentado mediante resolución ministerial y, de cumplirse con todo lo antes indicado, dictará una resolución de aprobación de la solicitud, a través de la cual se dispondrá otorgar el aporte económico. Dicha resolución se compulsará en copias auténticas al Banco Nacional de Panamá (BNP), a la entidad financiera acreedora y al promotor de la solución habitacional de interés social que se trate. El original de la resolución debe mantenerse en un expediente junto a la documentación como antecedente que respalda la respectiva solicitud. La resolución que aprueba la solicitud mediante la cual se autoriza el aporte económico, tendrá un término de vigencia de un (1) año, a partir de su fecha de expedición, y podrá prorrogarse una vez por el mismo periodo, a solicitud formal de la parte interesada, hecha un mes antes de su vencimiento.

El Banco Nacional de Panamá (BNP) luego de recibir copia auténtica de la resolución de aprobación de la solicitud que dispone otorgar el aporte económico, emitida por el MIVIOT, expedirá una Carta Promesa de Pago, equivalente al monto del aporte que corresponde entregar a favor del promotor en los términos del presente Decreto.

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 diez días hábiles, contados a partir de la recepción de la resolución de aprobación de la solicitud, mediante la cual, se dispone a otorgar el aporte económico emitido 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 a la institución bancaria o financiera que aprobó el préstamo hipotecario para la compra de la vivienda, de la Resolución del aporte económico, esta 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 Fondo Solidario de Vivienda (FSV).

Artículo 10. La Carta Promesa de Pago será pagada a favor del promotor por el Banco Nacional de Panamá (BNP), una vez que reciban del MIVIOT, la nota correspondiente que señale que el mismo, ha cumplido con lo estipulado en la norma, y contra la inscripción en el Registro Público de la propiedad a favor del beneficiario del aporte económico del Fondo Solidario de Vivienda (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 Fondo Solidario de Vivienda (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.

Artículo 11. El registro que debe mantener el Banco Nacional de Panamá (BNP), referente a los montos de las reservas y las liquidaciones efectuadas que refiere el artículo anterior, adicionalmente, deberá contener lo siguiente:

1. Número de cédula de identidad personal de cada beneficiario.
2. Nombre del proyecto habitacional.
3. Nombre del promotor del proyecto habitacional.
4. Nombre de la institución bancaria o financiera que aprueba el préstamo.
5. Precio de la vivienda.

Este registro se remitirá a final de cada mes al MIVIOT a fin de darle seguimiento al Fondo Solidario de Vivienda (FSV).

Artículo 12. Además del procedimiento establecido en los artículos 7, 8, 9, 10 y 11 del presente Decreto Ejecutivo, el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), podrá depositar a requerimiento del MIVIOT, los recursos asignados en el Presupuesto General del Estado para el Fondo Solidario de Vivienda (FSV).

De la misma manera, el MIVIOT, podrá realizar los pagos para el Fondo Solidario de Vivienda (FSV), a través de los procedimientos administrativos cargados a la Cuenta del Tesoro Nacional para este programa.



Artículo 13. Aplicará el Fondo Solidario de Vivienda (FSV), a soluciones habitacionales de interés social en general, incluidas: viviendas unifamiliares, bifamiliares, en hilera y apartamentos. Se faculta al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) regular esta materia mediante resolución ministerial.

Artículo 14. Las viviendas que aplican para el Fondo Solidario de Vivienda (FSV) (unifamiliares, bifamiliares, en hilera y apartamentos), que se acojan al código de zona RBS (Residencial Bono Solidario), deberán cumplir con las características mínimas básicas, las cuales serán establecidas mediante resolución ministerial.

Artículo 15. Podrán presentarse solicitudes de pedidos especiales para la construcción de soluciones habitacionales de interés social en lotes individuales en los que aplicará el Fondo Solidario de Vivienda (FSV), siempre que los aspirantes a beneficiarios cumplan con los requisitos del presente Decreto Ejecutivo y el proyecto de vivienda cumpla con los parámetros establecidos para la norma de RBS (Residencial Bono Solidario).

Artículo 16. Todas las modalidades de soluciones habitacionales de interés social, bajo la norma RBS (Residencial Bono Solidario), podrán incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal.

En cuanto a las modalidades de soluciones habitacionales de interés social bajo el código de zona RBS (Residencial Bono Solidario), que soliciten incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal, se acojan al Fondo Solidario de Vivienda (FSV) y se encuentren registrados como de interés social por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial; quedarán exentos del pago en concepto de la tramitación de la solicitud establecida en el artículo 41 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010, Que establece el Régimen de Propiedad Horizontal.

Artículo 17. El beneficiario del aporte económico derivado del Fondo Solidario de Vivienda (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 años, salvo que se trate de un traspaso debido a causa de muerte del beneficiario, o debido al traspaso, a favor de alguno de los miembros de su cuadro familiar, a saber: cónyuge, concubino, concubina, hijos, padres; o que, tratándose de un tercero, se restituya previamente al MIVIOT el monto total del aporte desembolsado en concepto de Bono Solidario. Esta restricción al dominio deberá consignarse en las escrituras públicas que se registren en el Registro Público de Panamá para que proceda el pago del aporte económico, sea al promotor o a las instituciones bancarias y financieras de que se trate.



Artículo 18. Las fincas cuya superficie no exceda de 10 hectáreas y no cuenten con el código de zona RBS (Residencial Bono Solidario), tendrán que solicitar la modificación del uso de suelo respectivo, de acuerdo con los requisitos establecidos en la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo de esta institución.

Las fincas cuya superficie exceda de 10 hectáreas y no cuenten con el código de zona RBS (Residencial Bono Solidario), tendrán que presentar y aprobar un Esquema de Ordenamiento Territorial ante la Dirección de Ordenamiento Territorial.

La Dirección de Control y Orientación del Desarrollo y la Dirección de Ordenamiento Territorial deberán tramitar dichas solicitudes de manera expedita, procurando la mayor eficiencia, eficacia y celeridad.

Artículo 19. La revisión de los planos de proyectos de urbanizaciones que se acojan al código de zona RBS, será realizada por la Dirección Nacional de Ventanilla Única del MIVIOT de manera expedita, procurando la mayor eficiencia, eficacia y celeridad, sin dejar de cumplir con los requisitos establecidos.

Las observaciones que se formulen a los planos serán tramitadas como un proceso de revisión único e integral, por todas las instituciones que forman parte de la Dirección Nacional de Ventanilla Única del MIVIOT y, en lo posible, deberán hacerse todas las observaciones cuando los planos ingresen por primera vez a dicho Despacho, debiendo ser atendidas y corregidas en la forma indicada por parte del proponente. Solo será posible hacer observaciones adicionales, cuando ello 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 20. Una vez entre en vigencia esté Decreto Ejecutivo, todas las instituciones que participan coordinadamente en la aplicación de las normas de urbanizaciones y de desarrollo urbano, deberán observarlas rigurosamente.

Artículo 21 (transitorio). Los proyectos del Programa denominado Fondo Solidario de Vivienda (FSV), a los que se refieren el Decreto Ejecutivo No.10 de 15 de enero de 2019 y sus modificaciones, y el presente Decreto Ejecutivo, que al 30 de junio de 2024, no hayan concluido su ejecución y aquellos cuyo compromiso de pago se encuentre registrado mediante resolución ministerial, continuarán su trámite administrativo e inspecciones hasta ser culminados a satisfacción. Los pagos de los bonos solidarios a los beneficiarios, serán desembolsados de acuerdo a la ejecución o entrega de tales proyectos.



Las resoluciones que aprueban el aporte económico del Fondo Solidario de Vivienda (FSV), emitidas con fecha anterior al 1 de enero de 2019, tendrán plazo hasta el 31 de diciembre de 2020, para presentar la Escritura Pública donde consta la inscripción en el Registro Público de Panamá a favor del beneficiario, de lo contrario, serán anuladas.

Artículo 22. El MIVIOT queda debidamente facultado para regular el presente Decreto Ejecutivo a través de Resoluciones Ministeriales.

Artículo 23. La vigencia del Fondo Solidario de Vivienda (FSV) será hasta el 30 de junio de 2024.


Artículo 24. Este Decreto Ejecutivo subroga el Decreto Ejecutivo No.10 de 15 de enero de 2019, que regula el Fondo Solidario de Vivienda (FSV), y se dictan otras disposiciones en materia de zonificación y soluciones habitacionales de interés social.

Artículo 25. El presente Decreto Ejecutivo deroga el Decreto Ejecutivo No.50 de 31 de mayo de 2019, el Decreto Ejecutivo No.54 de 26 de junio de 2019 y la Resolución No.218-2019 de 14 de marzo de 2019.

Artículo 26. Este Decreto Ejecutivo comenzará a regir a partir de su promulgación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Artículo 152 de la Constitución Política de la República; Ley 22 de 29 de julio de 1991; Ley 1 de 1 de febrero de 2006, Ley 61 de 23 de octubre de 2009 y Ley 31 de 18 de junio de 2010.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLESE.


LAURENTINO CORTIZO COHEN
Presidente de la República


ROGELIO PAREDES ROBLES
Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial

