



**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

RESOLUCIÓN NO. 366 -2020

(De 5 de agosto de 2020)

*"Por la cual se aprueban los códigos de zonificación para los proyectos habitacionales de interés social a nivel nacional"*

**EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

En uso de sus facultades 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;

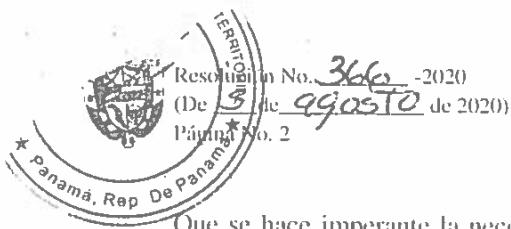
Que la Ley 22 de 29 de julio de 1991, establece las bases de la Política Nacional de Vivienda, la cual está dirigida a satisfacer las necesidades habitacionales de la población panameña, con especial atención a los sectores con menos recursos;

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 el numeral 12 del artículo 2 de la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, dispone que dentro de las funciones del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, se encuentra la de establecer las normas sobre zonificación, consultando a los organismos nacionales, regionales y locales pertinentes;

Que, para adquirir una vivienda, las familias de escasos recursos económicos tienen dificultades para acceder a los créditos bancarios, limitándose con ello el bienestar y la calidad de vida de sus miembros;

Que el Gobierno Nacional, consciente del déficit crediticio en materia de vivienda para sectores de limitados recursos económicos y en aras de impulsar la inversión privada del sector de vivienda de interés social, creó el Fondo Solidario de Vivienda (FSV); con el interés de facilitar a los panameños con estas limitaciones económicas, el acceso a una vivienda;



Que se hace imperante la necesidad de aprobar, regular y establecer normas de desarrollo urbano dirigidas a los proyectos habitacionales de interés social, que definan parámetros que ofrezcan una alternativa de aquellos panameños que sus ingresos los limitan a optar por una solución habitacional que ofrece actualmente el mercado local; y por otro lado, permitan propiciar la inversión privada a soluciones habitacionales de interés social, tanto para viviendas unifamiliares, bifamiliares adosadas, casas en hilera y apartamentos;

Con fundamento a lo anteriormente señalado,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1:** Aprobar los códigos de zonificación para los proyectos de interés social a nivel nacional.

**ARTÍCULO 2:** Establecer el **CÓDIGO DE ZONA RBS (RESIDENCIAL BONO SOLIDARIO)**, para aplicar al **PROGRAMA DEL FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA (FSV)**, con las regulaciones prediales que a continuación se detallan:

**1. Denominación: RESIDENCIAL BONO SOLIDARIO (RBS)**

**2. Usos Permitidos:**

- Actividades Primarias:
- viviendas unifamiliares
  - viviendas adosadas
  - viviendas en hileras
  - edificios de apartamentos

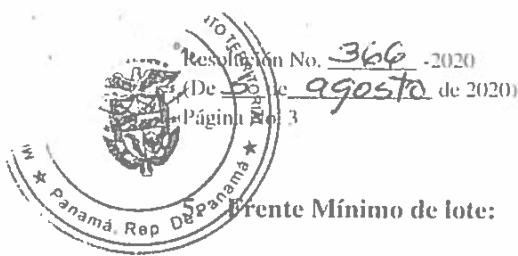
Actividades Complementarias:

- RB-E (Residencial Básico Especial)
- Comercio Barrial de acuerdo al Plan Normativo que rige el área donde se ubica el proyecto a desarrollar

**3. Densidad Neta:** - Hasta 1000 personas por hectárea

**4. Área Mínima de Lote:**

- 150.00 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda unifamiliar
- 120.00 m<sup>2</sup> viviendas adosadas.
- 100.00 m<sup>2</sup> de viviendas en hileras
- 500 m<sup>2</sup> edificios de apartamentos



#### Frente Mínimo de lote:

- 7.50 metros en vivienda unifamiliar
- 6.00 m cada unidad de vivienda adosadas
- 5.00 m cada vivienda en hileras
- 12.00 metros mínimos para edificios de apartamentos

#### 6. Fondo Mínimo de lote:

- varía

#### 7. Altura Máxima:

- En viviendas: Planta baja y dos (2) altos.
- En apartamentos: planta baja y cuatro (4) pisos desde el nivel de calle.

#### 8. Área de Ocupación Máxima:

- La que resulte de la resta de los retiros (laterales, posteriores y línea de construcción).

#### 9. Área Libre Mínima:

- Área equivalente a la franja dentro de los retiros.

#### 10. Línea de Construcción:

- 2.50 metros mínimo a partir de la línea de propiedad. Los lotes de esquina, técnicamente, cuentan con dos líneas de construcción (frente de calles).

#### 11. Retiro Lateral Mínimo:

- Viviendas unifamiliares: 1.00 m con aberturas y adosamiento con pared ciega.
- Viviendas adosadas: 1.00 m (con aberturas o ciego) para el retiro libre.
- Edificios de apartamentos: 1.50 m con aberturas y 1.00 m con pared ciega.

#### 12. Retiro Posterior:

- 2.50 metros

#### 13. Estacionamientos:

- Viviendas unifamiliares, adosadas y en hileras: un (1) espacio por cada unidad de vivienda.
- Edificio de apartamentos: un (1) espacio de estacionamiento por cada cinco (5) apartamentos y el 10% adicional para visitas,



calculados del total de los estacionamientos.

**NOTA:** Las viviendas unifamiliares, adosadas y en hileras podrán proponer plazas de estacionamientos en la proporción de un (1) espacio de estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda y el 10 % adicional para visitas, calculados del total de los estacionamientos.

**ARTÍCULO 3.** Establecer el **CÓDIGO DE ZONA RB-E (RESIDENCIAL BÁSICO ESPECIAL)**, como **USO COMPLEMENTARIO DEL CÓDIGO DE ZONA RBS (RESIDENCIAL BONO SOLIDARIO)**, para aplicar al **PROGRAMA DEL FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA (FSV)**, con las regulaciones prediales que a continuación se detallan:

**Denominación:** **RESIDENCIAL BÁSICO ESPECIAL (RB-E).** Este código podrá ser proyectado total o parcialmente en el polígono o proyecto propuesto con el código de zona RBS.

**Usos Permitidos:**

- viviendas unifamiliares
- viviendas bifamiliar adosada una al lado de otra
- viviendas en hileras

**Densidad Neta:**

- Hasta 700 personas por hectárea

**Área Mínima de Lote:**

- 107.00 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda unifamiliar
- 91.00 m<sup>2</sup> vivienda bifamiliar adosada una al lado de otra
- 75.00 m<sup>2</sup> de viviendas en hileras

**Frente Mínimo de lote:**

- 6.50 metros en vivienda unifamiliar
- 5.50 m vivienda bifamiliar adosada una al lado de otra.
- 5.00 m cada vivienda en hileras

**Fondo Mínimo de Lote:**

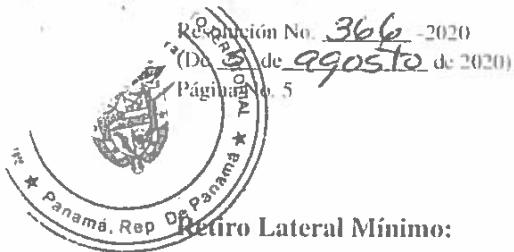
- libre

**Altura Máxima:**

- Planta baja y un (1) piso desde el nivel de calle.

**Línea de Construcción:**

- 2.50 metros mínimo a partir de la línea de propiedad en P.B. y 1.50 m mínimo en P.A. Los lotes de esquina, técnicamente, cuentan con dos líneas de construcción (frente de calles),

**Retiro Lateral Mínimo:**

- Adosamiento con pared ciega
- Las viviendas en esquina, deberán guardar la línea de construcción aprobada por la vía.

**Retiro Posterior Mínimo:**

- 2.50 metros en planta baja
- 1.50 metros en planta alta

**Estacionamientos:**

- Se permitirán estacionamientos comunitarios, en la proporción de un (1) estacionamiento por cada vivienda.

**ARTÍCULO 4:** Establecer las siguientes **DISPOSICIONES GENERALES**, aplicables a los códigos de zonificación para proyectos de interés social:

- Los espacios de estacionamientos que se propongan como plaza común, deben contar con un árbol o jardinería cada diez (10) espacios de estacionamientos.
- Todos los espacios de estacionamientos deben cumplir con los dimensionamientos mínimos establecidos en las Resoluciones Ministeriales que norman al respecto.
- El proyecto debe contar con la cantidad de estacionamientos requeridos para uso de personas con discapacidad y, además, contar con espacios de circulación peatonal accesibles que permitan la movilidad e ingreso a la vivienda de las personas con discapacidad. Los estacionamientos que resulten del total requerido por la presente norma, se le incorporarán a este total los espacios de estacionamientos accesibles.
- Los proyectos que se acojan a la normativa RBS les aplica el "Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y El Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá" de 18 de junio de 2020.
- Todo proyecto que se acoja a esta normativa deberá cumplir con las áreas de uso público establecidas en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones o la que se encuentre vigente.
- Los estacionamientos para las visitas deberán respetarse y no podrán ser traspasados a ninguna persona en especial.
- Los proyectos que se construyan bajo el código de zona RBS (Residencial Bono Solidario), estarán excluidos de aplicar el soterramiento de cables, electricidad y telecomunicaciones.

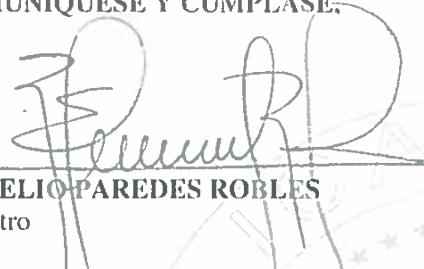


**ARTÍCULO 5.** Comunicar la presente Resolución a todas las instituciones y municipios que participan coordinadamente en la aplicación de las normas de urbanizaciones y de desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 6:** Esta Resolución comenzará a regir a partir de su promulgación en Gaceta Oficial.

**FUNDAMENTO LEGAL:** Artículo 117 de la Constitución Política de la República de Panamá, Ley 22 de 29 de julio de 1991, Ley 61 de 23 de octubre de 2009 y Decreto Ejecutivo No. 306 de 31 de julio de 2020.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
ROGELIO PAREDES ROBLES  
Ministro

  
ARQ. JOSÉ A. BATISTA G.  
Viceministro de Ordenamiento  
Territorial

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

  
SECRETARÍA GENERAL  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
FECHA: 5-8-2020

